

**KRYSTIAN HEFFNER**

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

***DRUGIE DOMY I ICH ZNACZENIE DLA ROZWOJU  
FUNKCJI TURYSTYCZNEJ I REKREACYJNEJ  
NA OBSZARACH WIEJSKICH***

**Abstract: *Second Homes and Their Impact on Development of Tourism and Recreation Function in Rural Areas.*** Owners and residents of *second homes* originating outside rural areas are becoming an increasingly important component of local markets, primarily in trade and services, as well as the budgets of rural municipalities. Of great importance is the degree and scope of integration with the rural environment, internalization needs and capabilities of the local community and the intensity of participation in rural life.

Although the focus of *second homes* follows mainly in the suburban areas of agglomeration, then gradually it also includes a further zone (counter urbanization), often peripheral. These areas are characterized by significant disparities between individual and collective forms of recreation, the first group is predominant. In other words, a relatively high degree of saturation of *second homes* can mean a meaningful, positive impact on the municipality capital resources of the municipality and the income of its residents. Research has shown that the advantageous effect of *second homes* is economic recovery in rural areas and the involvement of local governments in investments and activities to stimulate tourist potential of the village elected for a second seat. The unfavorable effect of this environmental degradation and disaster urbanization of rural life. You can also assume that the beneficial effects of the location of *second homes* in rural areas outweigh the disadvantages both in the economic and socio-cultural. The article assesses the impact of the phenomenon of *second homes* for tourism development in the countryside in Poland.

**Key words:** Recreation function, rural areas, rural development, *second homes*, touristic function.

## **Wprowadzenie**

*Drugie domy* traktowane jako miejsce spędzania wolnego czasu przez mieszkańców miast pojawiły się jako forma społeczno-kulturowa już z początkiem XIX w. i wówczas było to zdecydowanie elitarne zjawisko społeczne. Wczesne analizy tego

zagadnienia koncentrowały się przede wszystkim na różnicach między społecznościami właścicieli i pozostałymi mieszkańcami wsi [Ragatz 1970; Coppock 1997; Hall, Müller 2004].

Przez długi czas w wielu krajach, w których *drugie domy* powstawały w większej liczbie, ruch związany z ich nabywaniem, budowaniem i odwiedzaniem był przedmiotem dyskusji przede wszystkim w środowisku ekspertów zajmujących się turystyką, ale również rynkiem nieruchomości oraz wśród polityków<sup>1</sup>. Dopiero na przełomie lat 70. i 80. funkcjonowanie *drugich domów* stało się przedmiotem zainteresowania kręgów naukowych związanych z analizami procesów społeczno-kulturowych, gospodarczych i przestrzennych na obszarach wiejskich oraz w strefach atrakcyjnych turystycznie, najpierw w aspekcie ilościowym (rozmieszczenie i intensywność zabudowy typu rekreacyjnego oraz liczba zaangażowanych osób). Chodziło o określenie obszarów i regionów, gdzie zjawisko przybrało największe rozmiary, później od strony jakościowej, aby wskazać podstawowe przyczyny, trwałość ruchu, ewolucję oraz skutki ekonomiczne, kulturowe i społeczne, a nawet psychologiczne, najpierw wśród uczestników (czyli właścicieli i użytkowników *drugich domów*), później również w społecznościach lokalnych, które odczuwały różnorodne i często skomplikowane efekty ich powstawania<sup>2</sup>. Te ostatnie podejmowano relatywnie często, aby poznać opinie właścicieli, mieszkańców, lokalnych polityków, agentów nieruchomości, w kontekście wielokierunkowych skutków i oddziaływań zjawiska – zarówno pozytywnych, jak i negatywnych. Oceny możliwości regulowania i sterowania, włączania w strategię rozwoju oraz potrzeby włączenia ruchu *drugich domów* w procesy planowania przestrzennego i społeczno-gospodarczego, a także sposobów kreowania rozwoju opartego na turystyce i rekreacji (m.in. budowa strategii lokalnych, strategii działania grup lokalnych i strategii rozwoju obszarów wiejskich, [por. Gortsos *et al.* 2000; Heffner, Czarnecki 2015]).

Lokalizacja *drugich domów* zwykle wiąże się z obszarami wiejskimi, przy czym różne są jej uwarunkowania – mają podłoże zarówno społeczne, jak i przestrzenne, a często również psychologiczne i ekonomiczne. Jednocześnie, pochodzący spoza wsi właściciele i mieszkańcy *drugich domów* stają się coraz bardziej istotną składową lokalnych rynków, głównie w sferze handlu i usług, a także budżetów gmin wiejskich. Duże znaczenie ma stopień i zakres integracji ze środowiskiem wiejskim, internalizacja potrzeb i możliwości społeczności lokalnej oraz intensywność uczestnictwa w życiu wsi [np. Brida *et al.* 2011].

Jednym z częściej proponowanych kierunków rozwoju gospodarczego gmin wiejskich są różne formy aktywizacji turystycznej. W szczególnie korzystnej sytuacji są obszary o wysokich walorach przyrodniczych lub stanowiące niezbyt odległe są-

<sup>1</sup> Na przykład w krajach alpejskich, nad Morzem Śródziemnym, we Francji i Wlk. Brytanii [por. Girard, Gartner 1993; Brida *et al.* 2011].

<sup>2</sup> Ukazało się w tym czasie sporo prac poruszających zarówno kwestie przestrzenne [De Vane 1975; Gallent *et al.* 2005], jak i problemy społeczno-ekonomiczne i kulturowe [Quinn 2004] wreszcie procesy związane z podejmowaniem decyzji o alternatywnym miejscu zamieszkania [Duval 2004].

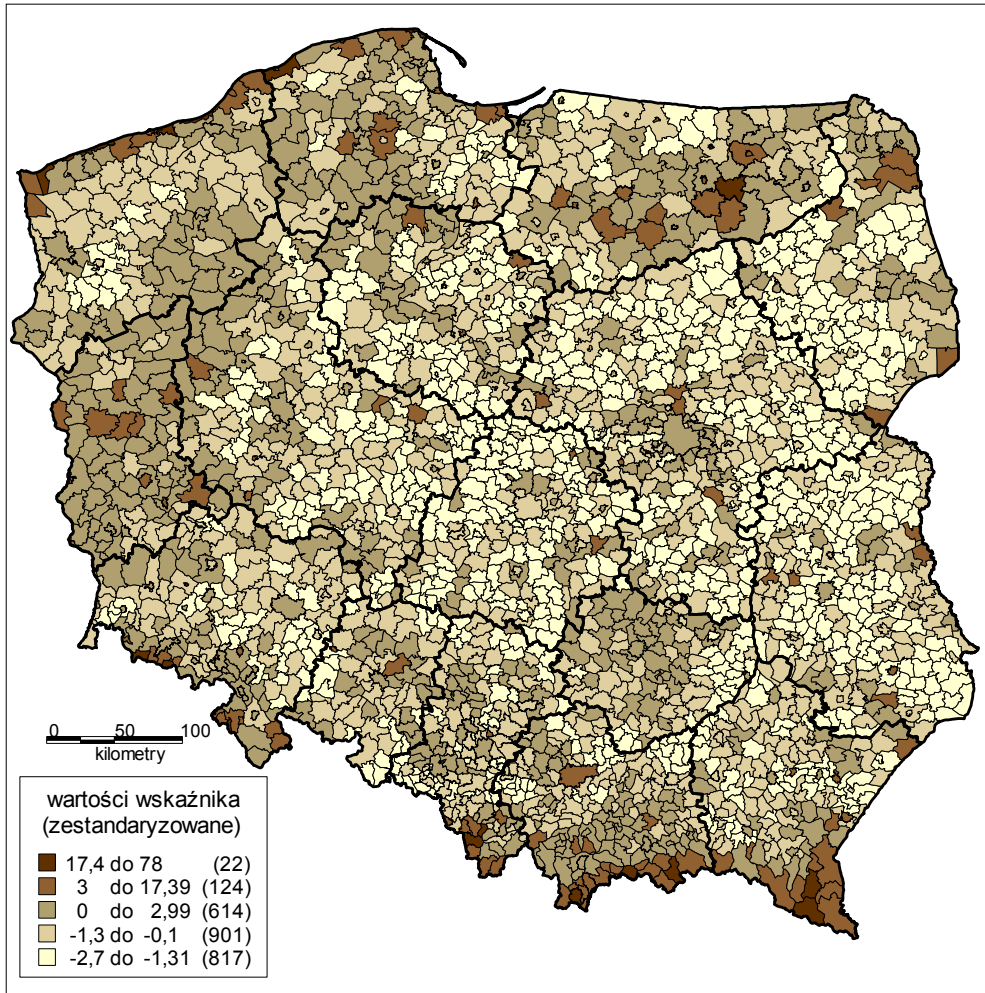
siedztwo dużych miast. Możliwe jest tu osiągnięcie wymiernego efektu ekonomicznego, a *drugie domy* są specyficzną formą zagospodarowania turystycznego. Jakkolwiek koncentracja tego zjawiska następuje przede wszystkim w strefach podmiejskich aglomeracji, to stopniowo obejmuje ono również strefy dalsze (kontrurbanizacja), często peryferyjne. Obszary te, charakteryzują się znacznymi dysproporcjami między indywidualnymi i zbiorowymi formami wypoczynku, przy czym pierwsza grupa ma charakter dominujący. Innymi słowy, relatywnie wysoki stopień nasycenia *drugimi domami* oznaczać może istotny, pozytywny wpływ na wielkość zasobów kapitałowych gminy i na dochody jej mieszkańców.

Wiele wskazuje na to, że rozwój otoczenia usługowego *drugich domów* może stanowić potencjalną, alternatywną drogę aktywizacji społeczno-gospodarczej nie tylko dla gmin dysponujących wybitnymi walorami przyrodniczymi, ale również dla pozostałych obszarów wiejskich. Jak bowiem wynika z badań [m.in. Phillips 1993; Aledo, Mazón 2004; Módenes, López-Colás 2007] głównym czynnikiem decydującym o lokalizacji jest bliskość dużego miasta i wysoka dostępność komunikacyjna. Tak więc możliwości kreowania nowych miejsc pracy poza rolnictwem (w handlu i usługach), związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkańców *drugich domów*, nie są wyłącznie ograniczone do gmin położonych w regionach i obszarach o istotnych walorach turystycznych. W wielu regionach *drugie domy* stały się również bardzo ważnym elementem bazy noclegowej. Jest to dlatego istotne, że nie są to typowe obiekty turystyczne, ale ze względu na swój niekomercyjny charakter oddziałują na funkcjonowanie sektora turystycznego na obszarach wiejskich. Zjawisko występuje praktycznie w każdej gminie (choć w różnym natężeniu) i angażuje setki tysięcy (jeśli nie miliony) mieszkańców w Polsce.

W sytuacji konieczności wskazania nowych kierunków rozwoju obszarów wiejskich, znaczenie *drugich domów* w tym procesie, jest niezwykle istotne w aktywizowaniu zawodowym ludności wiejskiej i w planowaniu strategicznym, a także realizacji założeń koncepcji rozwoju zrównoważonego (uwzględniając optymalny rozwój społeczno-ekonomiczny obszarów wiejskich, zachowując dbałość o zasoby przyrodnicze) oraz w planowaniu i programowaniu rozwoju obszarów wypoczynkowych i turystycznych.

Wprawdzie w pierwszej dekadzie XXI w. problematyka *drugich domów* jest podejmowana rzadziej niż poprzednio, to o jej wadze świadczy włączanie jej w szersze opracowania związane z polityką regionalną, polityką rozwoju obszarów wiejskich i obszarów funkcjonalnych lub problemowych. Najczęściej analizowane są przyczyny i skutki społeczne oraz przestrzenne powstawania *drugich domów* w obszarach lokalnych, strefach regionalnych i przyrodniczych. Szczególnie wiele miejsca poświęca się kontekstowi funkcji turystycznych i wypoczynkowych w strefach podmiejskich oraz identyfikacji elementów (form) zagospodarowania turystycznego obszarów wiejskich w zasięgu oddziaływania dużych aglomeracji miejskich.

W sumie, tematyka badań nad zjawiskiem *drugich domów* koncentrowała się głównie na jego aspektach przestrzennych oraz funkcjonalnych, związanych z rozprzestrzenianiem się turystycznych i wypoczynkowo-rekreacyjnych form zagospodarowania terenów wiejskich, a także na możliwościach wykorzystania ich walorów przyrodniczych i ekologicznych [zob. np. A. Kowalczyk, A. Matczak i R. Szkup, a także B. Kutkowska, M. Jalinik, R. Krysiak].



Ryc. 1. Wskaźnik poziomu rozwoju funkcji turystycznej w Polsce według gmin

Źródło: [Derek 2008].

## 1. Badania zjawiska *drugich domów* w Polsce

Prowadzone w Polsce badania nad zjawiskiem *drugich domów* w dużym stopniu koncentrowały się na aspektach morfologiczno-fizjonomicznych wsi związanych z wpływem lokalizacji *drugich domów* (przestrzenny aspekt urbanizacji wsi pod wpływem turystyki), związkach i zależnościach *drugi dom* – miejsce zamieszkania jego właściciela (motywy wyboru miejsca lokalizacji) oraz na oddziaływaniu zjawiska *drugich domów* na zmiany w środowisku przyrodniczym. Pewne znaczenie mają też oceny zaspokojenia potrzeb rekreacyjnych (percepcji jakości wypoczynku) w czasie pobytu w *drugim domu*. Z kolei prace nad oceną wpływu *drugich domów* na rozwój i funkcjonowanie obszarów wiejskich, koncentrowały się przede wszystkim na aspektach przestrzennych i społecznych, natomiast nie dotyczyły lokalnej gospodarki<sup>3</sup>. Natomiast w krajach Europy Zachodniej oceny znaczenia *drugich domów* dla rozwoju obszarów wiejskich były przedmiotem wielu zarówno szczegółowych, jak i bardziej syntetycznych opracowań. Zjawisko *drugich domów* niewątpliwie znajduje swoje implikacje w gospodarce lokalnej, a przez tworzenie relacji ekonomicznych z gminą (jako jednostką administracyjną), kształtując wpływy do budżetu gminy z opłat, podatków od nieruchomości, ze sprzedaży lub dzierżawy działek, budynków (jeśli gmina była ich właścicielem), a zatem determinując w pewnym stopniu wielkość i strukturę dochodów.

Intensywniejsze występowanie *drugich domów* decydować może o wzroście dochodów miejscowej ludności, przede wszystkim przez wpływy do budżetu rodzinnego z tytułu sprzedaży ziemi lub nieruchomości. Skutek ekonomiczny związanej z pojawieniem się większej liczby *drugich domów* na wsi i związanej z tym „obsługi” ich mieszkańców (m.in. sprzedaży produktów żywnościowych wprost z gospodarstwa rolnego, sprzedaży artykułów spożywczych w sklepach, usług gastronomicznych, sprzedaży materiałów budowlanych, pomocy przy budowie lub remontach *drugich domów*, opieki nad nimi poza sezonem lub pod nieobecność właściciela, utrzymywania porządku, sprzątnięcia itp.) są wyraźne, choć mniej istotne.

Ubocznym efektem dynamicznego procesu powstawania całych osiedli *drugich domów* jest rozwój sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (powstawanie skupisk *drugich domów* wymusza na władzach lokalnych podejmowanie działań w kierunku jej rozbudowy i ulepszania), a w rezultacie nowa struktura budżetów gminnych (większe nastawienie na inwestycje). W szerszym ujęciu *drugie domy* prowadzą perspektywicznie do poprawy warunków życia także i miejscowej ludności. Relacje o charakterze ekonomicznym między korzystającymi z wypoczynku w *drugich domach* a gminą i jej mieszkańcami mają zatem szerszy wymiar, prowadzą bowiem do ożywienia społeczno-gospodarczego obszarów wiejskich (czy jeszcze szerzej do rozwoju wsi), wpisując się w działania strategiczne aktywizujące wieś.

---

<sup>3</sup> Warto jednak wspomnieć o interesujących analizach tych zagadnień zawartych w pracach [Matczak 1987, 1991, 1995; Derek 2008; Derek, Kowalczyk 2008].

Zjawisko *drugich domów* jest silnie zróżnicowanie przestrzenne, zarówno w układzie między- jak i wewnątrzregionalnym, ale można wskazać zwarte obszary o podobnych charakterystykach, tj. wysokiej i niskiej koncentracji *drugich domów*. Poza tym, można wskazać czynniki przyspieszające oraz hamujące powstawanie i rozwój zjawiska:

- najważniejszymi stymulantami są: wysoki poziom atrakcyjności turystycznej (wypoczynkowej, krajobrazowej), bliskość dużych ośrodków miejskich, dobra komunikacja (przede wszystkim w zakresie jakości i rozwinięcia sieci drogowej), relatywnie wysoka podaż gruntów i nieruchomości (głównie w rejonach zaniku funkcji rolniczej i postępującej depopulacji);
- odwrotności tych samych czynników mają charakter destymulujący.

Z kolei analiza jakościowa umożliwiła wskazanie czynników ułatwiających nawiązywanie, wzmacnianie i utrwalanie już istniejących relacji ekonomicznych między właścicielami i użytkownikami *drugich domów* a miejscową ludnością<sup>4</sup>. Różnią się one w zależności od typu obszaru, na którym zjawisko występuje (turystyczny nadmorski, górski, rolniczy lub podmiejski, zob. więcej Heffner, Czarnecki 2011). Istotną determinantą kształtowania więzi gospodarczych (chodzi o korzystanie z usług oraz zakup płodów rolnych, artykułów codziennego użytku i budowlanych) jest odległość od *pierwszego domu* – im mniejsza tym relacje słabsze. Znaczenie wzmacniające więzi i powiązania gospodarcze w miejscu lokalizacji *drugiego domu* mają też inne czynniki – związki rodzinne, przeznaczenie domu (użytek własny, wynajem), wartość ziemi i nieruchomości w momencie nabycia, wyposażenie miejscowości w infrastrukturę techniczną i społeczną. Ważną rolę odrywa sposób użytkowania (długość pobytu w ciągu roku, plany dotyczące przeniesienia się do drugiego domu na stałe w przyszłości i liczba osób w gospodarstwie domowym – *de facto* użytkowników *drugiego domu*). Analiza jakościowa ujawniła też zależność między niektórymi cechami społeczno-demograficznymi respondentów – wiekiem, poziomem wykształcenia, dochodów i stanowiskiem pracy a częstotliwością korzystania z usług i kupnem produktów (w praktyce znaczeniem ekonomicznym kontaktów w środowisku wiejskim).

Zarówno polska, jak i zagraniczna, głównie europejska literatura przedmiotu oraz przeprowadzone badania nad kwestią *drugich domów* w Polsce, szczególnie w kontekście jej znaczenia dla rozwoju obszarów wiejskich wskazuje, że w okresie po 1990 r. następuje wyraźne rozszerzenie się tego procesu, tak w ujęciu przestrzennym (występuje praktycznie we wszystkich gminach), jak i w wymiarze ilościowym (znaczący wzrost liczby *drugich domów* na wsi, por. m.in. [Gallent *et al.* 2005; Müller 2006; Heffner, Czarnecki 2011]). Podstawowe przyczyny powstawania *drugich domów* można bezpośrednio powiązać w zagadnieniami związanymi z ruchem turystycznym i wypoczynkiem, a w drugiej kolejności z przekształceniami funkcjonalnymi obszarów wiejskich (odchodzenie od rolnictwa (sprzyja) lub intensyfikacja gospodarki rolnej (spowalnia)). Wśród czynników determinujących lokalizację *drugich domów* na

---

<sup>4</sup> Relacje są nawiązywane głównie z rolnikami i lokalnymi przedsiębiorcami.

obszarach wiejskich w Polsce kluczowe znaczenie mają te, które łączą się przede wszystkim z atrakcyjnością turystyczno-rekreacyjną miejscowości (w mniejszym stopniu z atrakcyjnością turystyczną całego regionu). Im atrakcyjniejsza, w sensie przyrodniczo-krajobrazowym jest lokalizacja, tym inwestor jest skłonny dojeżdżać do *drugiego domu* z dalszej odległości. Istotne znaczenie ma również czynnik dostępności gruntów (podaż ziemi), która w praktyce warunkuje możliwość nabycia działki. Decydująca jest w tym zakresie *Ustawa o ochronie gruntów rolnych*, a w szczególności jej interpretacje, jak również działania parcelacyjne prowadzone w skali lokalnej (istotne jest funkcjonowanie administracji gminnej, umów prywatnych, Agencji Nieruchomości Rolnych i in.).

Ważnym czynnikiem, determinującym liczbę lokalizowanych *drugich domów* w jednostce terytorialnej jest odległość od miejsca stałego zamieszkania ich właścicieli, a zdecydowaną większość właścicieli *drugich domów* stanowią mieszkańcy dużych miast. Ich wybór najczęściej łączy atrakcyjność przyrodniczą (zwykle znaną z wcześniejszych wyjazdów) z bliskością w sensie przestrzennym, co predestynuje miejscowości w strefach podmiejskich.

Rozwój zjawiska *drugich domów* w różnych częściach kraju ma zróżnicowane podłoże i odmienne czynniki stymulują jego intensywność w układach regionalnych. Nie ulega wątpliwości, że wysoka koncentracja *drugich domów* w gminach wiejskich wybrzeża Bałtyku, Pojezierzy, Karpat i Sudetów – jest spowodowana wysoką i trwałą atrakcyjnością turystyczną regionów o tego typu cechach środowiska. Również w aglomeracjach miejskich obszary wiejskie o wysokich walorach środowiskowych przyciągają inwestycje związane z *drugimi domami*. Jako skupiska *drugich domów* rozwinęły się miasta-ogrody w rejonie Warszawy i Łodzi jeszcze przed II wojną światową (Podkowa Leśna, Milanówek, Konstancin-Jeziorna, Grotniki, Kolumna [zob. m.in. Strzelecki, Holcel 2008; Matczak 1987, 1991]). Później, stopniowo, w większości stały się miejscem stałego zamieszkania – czyli *drugie domy* stały się pierwszymi. Tak w strefie zewnętrznej Warszawy, jak i Łodzi, ale również w rejonie Poznania, Krakowa i Gdańska największa koncentracja tego zjawiska występuje na terenach o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych. Poza charakterystykami środowiskowymi czynnikiem przyciągającym jest przede wszystkim powiązana z nimi bezpośrednio lepsza dostępność do sfery usług turystycznych. Potwierdzono też silny związek między lokalizacją *drugich domów* i bliskością dużych aglomeracji miejskich oraz dobrymi warunkami dojazdu do centrów miast. Okazuje się, że sąsiedztwo dużego ośrodka miejskiego również jest niezwykle istotnym czynnikiem sprzyjającym powstawaniu tego typu ruchów.

Są jednak wyraźne wskazania ostrzegawcze, gdyż utrzymywanie się trendu do lokalizacji dużej liczby *drugich domów* w strefach wiejskich dużych aglomeracji miejskich często prowadzi do pogłębienia konfliktów na styku zagospodarowanie przestrzeni (zabudowa, aktywność i działalność ludzi) i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego (przede wszystkim redukcja terenów otwartych, użytkowanych rol-

niczo lub jako lasy). Procesy tego typu są intensyfikowane długookresową polityką przestrzenną gmin, która nastawiona jest na sprzyjanie inwestycjom, szczególnie typu mieszkaniowego lub turystycznego [por. Strzelecki, Holcel 2008; Krysiak 2009].

Istotnym czynnikiem, decydującym o intensywności lokalizacji *drugich domów* na obszarach wiejskich jest szybki proces odchodzenia od rolnictwa znacznej części populacji wsi (zatrudnienie pozarolnicze, migracje do miast). Tego typu zmiana funkcjonalna znacznych obszarów wiejskich jest charakterystyczna dla wschodniej i centralnej Polski (woj. podlaskie, lubelskie, świętokrzyskie, mazowieckie i łódzkie), w szczególności położonych poza strefami bezpośredniego oddziaływania procesów urbanizacyjnych (strefy suburbanizacji).

Wśród czynników ograniczających lokalizację *drugich domów* na obszarach wiejskich pierwszoplanową rolę odgrywają przede wszystkim ujawniające się symptomy wysokiego poziomu degradacji środowiska przyrodniczego oraz zaburzenia naturalnego krajobrazu. Natężenie występowania *drugich domów* w obszarach z tego typu negatywnymi charakterystykami jest wyraźnie niższe (m.in. otoczenie aglomeracji katowickiej i rybnickiej, opolski okręg przemysłowy (rejon kędzierzyńsko-zdzieszowicki), legnicko-głogowski okręg miedziowy, Bory Dolnośląskie (rejon żarsko-zgorzelecki), dawne zagłębie siarkowe (rejon tarnobrzegi)).

Ważnym czynnikiem ograniczającym natężenie występowania *drugich domów* na obszarach wiejskich w Polsce są procesy związane z sukcesem w transformacji sektora rolniczego. Szerokie strefy wyraźnie niższej intensywności zjawiska to przede wszystkim obszary południowej części woj. wielkopolskiego (rejon Leszna, Rawicza i Krotoszyń) i szeroki pas gmin położonych na wschód i południowy wschód od Poznania, Kujawy, Nizina Szczecińska (poza bezpośrednim sąsiedztwem Szczecina), obszar Żuław i Ziemi Elbląskiej, wschodnia część Kotliny Sandomierskiej (rejon Biłgoraja i Tarnobrode) oraz Przedgórze Sudeckie i południowa Opolszczyzna.

Zjawisko *drugich domów* ma także mniejsze natężenie w obszarach o utrwalałym modelu dwuzawodowości w rolnictwie. Szerokie strefy wiejskie o tego typu cechach występowały przed transformacją przede wszystkim w rejonach bezpośrednio powiązanych z ośrodkami przemysłowymi i miejskimi (najczęściej otoczenie zewnętrzne dużych aglomeracji miejskich) oraz były charakterystyczne dla obszarów wiejskich woj. podkarpackiego i małopolskiego, a także po części woj. śląskiego i opolskiego, gdzie dojazdy do pracy poza rolnictwem mają długą tradycję. To właśnie gminy wiejskie z ostatniej grupy regionów charakteryzują się słabszym rozwojem *drugich domów*.

Badania potwierdziły wnioski wysuwane przez licznych autorów zagranicznych [Gartner 1987; Chaplin 1999; Rezvani 2003; Quinn 2004 i in.], którzy również wskazują, że posiadanie *drugiego domu* decyduje o formie spędzania wolnego czasu i jest konsekwencją zarówno uciążliwości warunków życia wielkomiejskiego, jak i mody, motywuując przede wszystkim mieszkańców dużych miast. To właśnie wyjazdy do



*drugiego domu* dają mieszkańcom dużych ośrodków miejskich możliwość radykalnej zmiany otoczenia w czasie wolnym.

Wskazywano także na duże znaczenie dostępności komunikacyjnej oraz na motywujące oddziaływanie wyposażenia infrastrukturalnego miejscowości w podejmowaniu decyzji o budowie *drugiego domu*. Okazuje się, że dogodny dojazd (w tym również środkami masowej komunikacji) jest tym ważniejszy im dalej położony jest *drugi dom* od miejsca stałego zamieszkania jego właściciela. Wyposażenie wsi w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną oraz obiekty sieci różnych usług zdecydowanie sprzyja wyborowi lokalizacji *drugiego domu*.

Jakkolwiek, przestrzeń urbanizacji związana z intensywną lokalizacją *drugich domów* degradowała środowisko naturalne i przekształca tradycyjny charakter społeczno-gospodarczy obszarów wiejskich. W sumie pozytywny jest efekt w postaci ożywienia gospodarczego wsi i zaangażowania lokalnych struktur w inwestycje i działania pobudzające turystyczny potencjał. Niekorzystna jest degradacja środowiska i żywiłowa „urbanizacja” życia wiejskiego. Często, spodziewający się ciszy i spokoju użytkownicy *drugich domów*, mają „miejski gwar”, które są ubocznym efektem intensyfikacji procesu lokalizacji *drugich domów* na obszarach wiejskich. Z przeprowadzonego badania wynika jednak jednoznacznie, że korzystne skutki lokalizacji *drugich domów* na obszarach wiejskich zarówno w sferze ekonomicznej, jak i społeczno-kulturowej przeważają nad niekorzyściami.

## **2. Zróżnicowanie przestrzenne zjawiska *drugich domów* i jego znaczenie dla funkcji turystycznej wsi**

W polskich badaniach społeczno-ekonomicznych i przestrzennych kwestia *drugich domów* pojawiła się jeszcze w latach 80. XX w. [por. Kowalczyk 1986]. Traktowano ją wówczas jako masową, ale specyficzną formę zagospodarowania turystycznego, pojawiającą się przede wszystkim w relatywnie atrakcyjnych, z punktu widzenia wypoczynku i rekreacji, szerokich strefach wiejskich otaczających największe miasta.

Obszary wiejskie, gdzie pojawiały się trwałe obiekty związane z turystyką zaczęto nawet nazywać *przestrzenią kolonizacji turystycznej*, powstającą na skutek trwałego zajmowania przez funkcję turystyczną nowych terenów, łączącego się ze zmianą ich użytkowania (lokalizacje „na surowym korzeniu”, parcelacje terenów rolniczych lub leśnych pod zabudowę letniskową). W dużej części przypadków jest ona przestrzenią obcą krajobrazowo i organizacyjnie tym regionom geograficznym, w których powstają *drugie domy* [Krysiak 2009]. Relatywnie często obiekty tego typu powstają na atrakcyjnych krajobrazowo terenach wokół jezior, w kompleksach leśnych lub w pobliżu parków i terenów chronionych. Część „kolonizowanej” przestrzeni wiejskiej staje się obszarem *urbanizacji turystycznej*, a więc miejscem zamieszkania przynajmniej części niedawnych turystów. Stopniowo, rosnące zagęszczenie obiektów wykorzystywanych

jako *drugie domy*, upodobnia coraz szersze wiejskie obszary do zurbanizowanych dzielnic miejskich [por. Matczak 1987, 1991, 1995]<sup>5</sup>, przekształcając zainicjowaną inwestycjami wypoczynkowo-rekreacyjnymi funkcję turystyczną obszarów wiejskich, w funkcję mieszkaniową.

### 3. *Drugie domy* na wsi a rozwój funkcji turystycznej

W drugiej połowie lat 70. *drugie domy* zaczęły się pojawiać nie tylko na obszarach o wysokich walorach turystyczno-wypoczynkowych, ale i w strefach rolniczych, przede wszystkim w wiejskim otoczeniu większych miast, często dotąd monofunkcyjnie rolniczym [np. Gonda-Soroczyńska 2009; *Kształtowanie przestrzeni...* 2010]. Często, zabudowania użytkowane jako rekreacyjne, w strefach podmiejskich formują zwarte osiedla, a na pozostałych obszarach pojawiają się jako pojedyncze obiekty, nierzadko zlokalizowane w odosobnieniu w stosunku do innych terenów zabudowanych. Charakterystyczne, szczególnie w centralnej części Polski, jest relatywnie niewielkie wykorzystywanie i adaptowanie zabudowań typu zagrodowego przez nowych właścicieli do celów rekreacyjnych [Krysiak 2009].

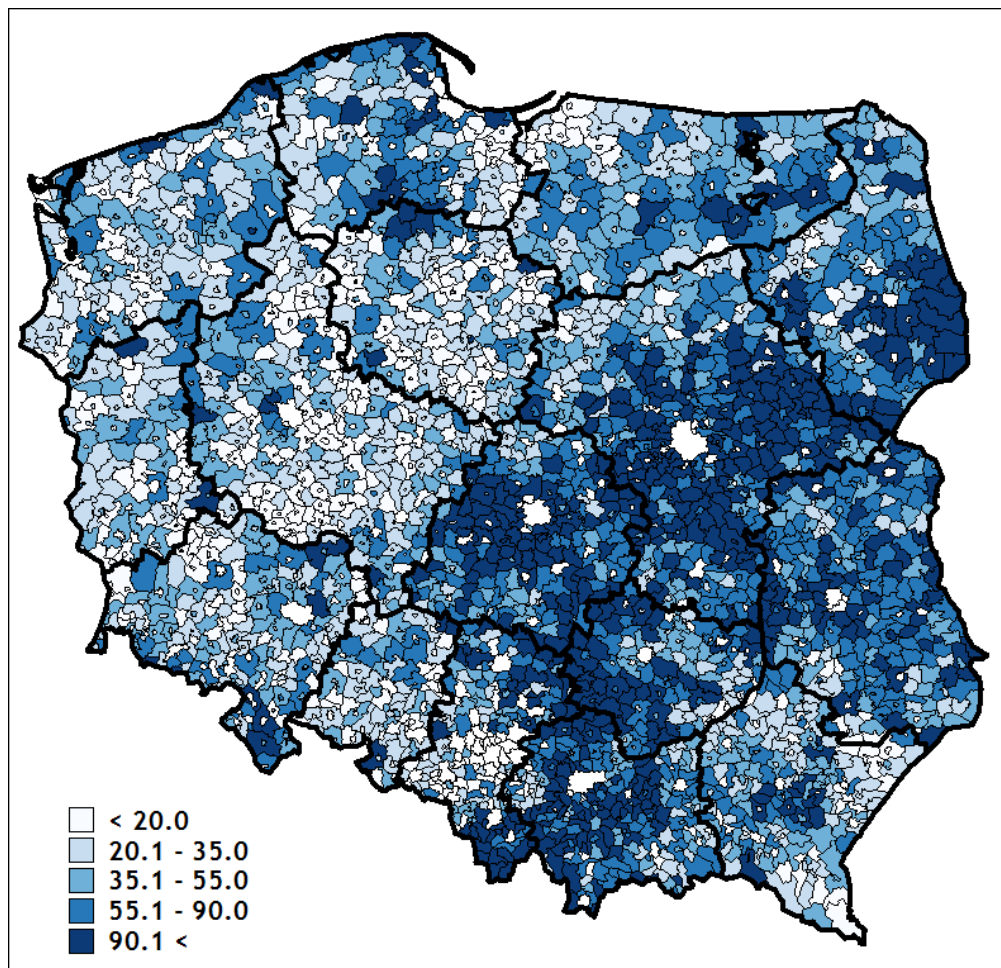
W wielu gminach, w których rozpowszechnione jest osadnictwo letniskowe (*drugie domy*)<sup>6</sup>, formalnie nie pojawia się funkcja turystyczna, chociaż *de facto* występuje. W strefach zewnętrznych dużych aglomeracji miejskich (Warszawa, Kraków, Górny Śląsk, Łódź, Poznań, Gdańsk) tzw. domki letniskowe, domy na wsi, letniska – stanowią istotną część bazy noclegowej – a ich użytkownicy są ważnym źródłem dochodów władz lokalnych [por. Derek, Kowalczyk 2008]. Jeśli porównać rozkład przestrzenny gmin z wysoko rozwiniętą funkcją turystyczną (ryc. 1), które koncentrują się na Pobrzeżu Bałtyku, Pojezierzach Kaszubskim, Mazurskim i Augustowskim, Ziemi Lubuskiej, w Sudetach i Karpatach ze strukturą rozmieszczenia *drugich domów* w Polsce, to okazuje się, że obszary ich występowania tylko częściowo pokrywają się (ryc. 2).

Po pierwsze, uprawniony jest wniosek, że intensywność występowania zjawiska *drugich domów* co najwyżej częściowo może być wyjaśniona poziomem rozwoju funkcji turystycznej, szczególnie gdy odnieść się do układów regionalnych. Bliższa analiza rozmieszczenia obszarów z wysoko rozwiniętą funkcją turystyczną wskazuje, że w większości przypadków są to również strefy intensywnego występowania zjawiska *drugich domów*. Praktycznie wszystkie gminy związane z Pobrzeżem Bałtyku, gminy w otoczeniu Wielkich Jezior Mazurskich, na Poje-

<sup>5</sup> Warto zwrócić uwagę także na prace zagranicznych autorów, którzy wskazują na podobny kierunek rozwoju zjawiska *drugich domów* w wielu krajach europejskich [por. Vágner 2003; Aronsson 2004; Módenes, López-Colás 2007; Kadlecová, Fialová 2010].

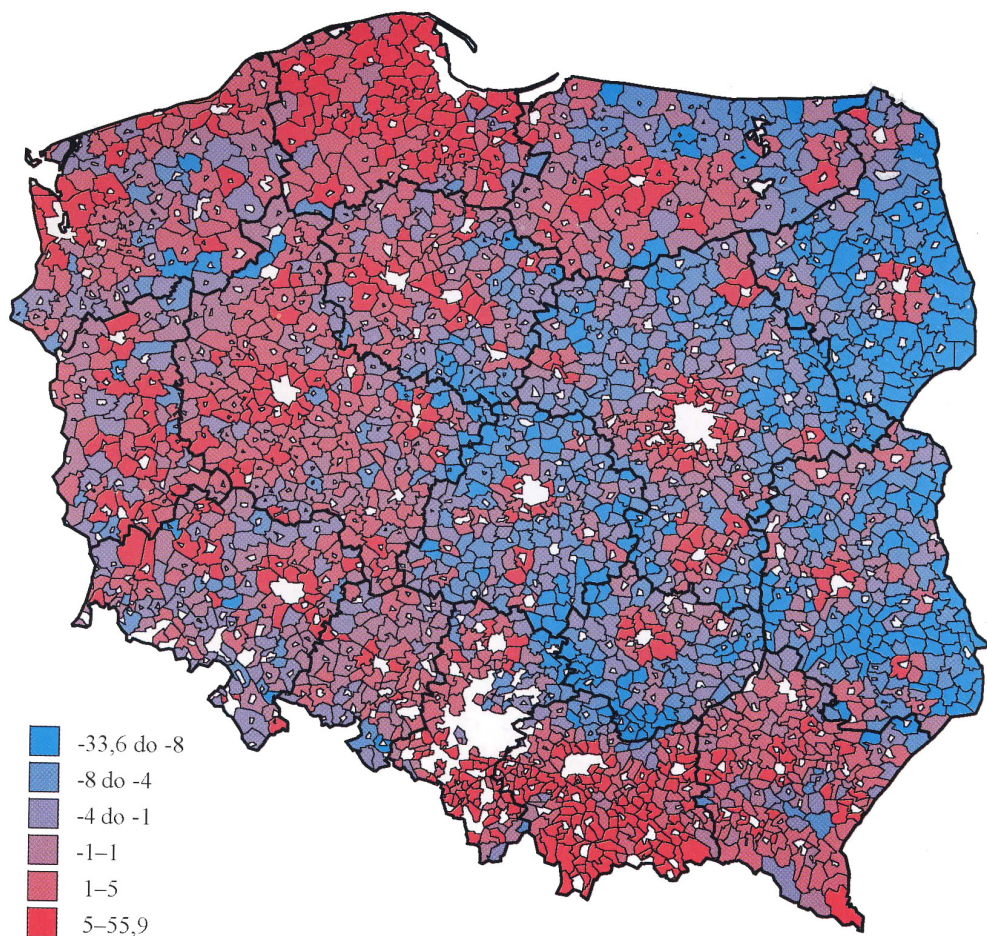
<sup>6</sup> Są liczne przykłady gmin wiejskich, w których zjawisko *drugich domów* występuje masowo, ale nie są one traktowane jako gminy z dominacją funkcji turystycznej (np. położona w dolinie Bugu gmina Jadów lub Kroczyce w Jurze Krakowsko-Częstochowskiej, czy Żgierz w rejonie Łodzi). Por. [Derek, Kowalczyk 2008].

zterzu Kaszubskim i Augustowskim, w Białowieży, Kotlinie Kłodzkiej, Beskidzie Śląskim, Żywieckim i na Podhalu – są także miejscami intensywnej lokalizacji *drugich domów*. Rozkład przestrzenny intensywności funkcji *drugich domów* wskazuje, że czynników oddziałujących na jej rozmieszczenie w układach regionalnych jest więcej – przede wszystkim znaczny popyt na *drugie domy*, a więc duży, skoncentrowany potencjał ludnościowy i gospodarczy, dobra dostępność komunikacyjno-transportowa, lokalne walory środowiskowe, podaż potencjalnych obiektów nadających się do wykorzystania w celach rekreacyjno-wypoczynkowych (por. ryc. 2 i 3).



Ryc. 2. *Drugie domy* zamieszkałe i puste według gmin wiejskich osób fizycznych w 2002 r.

Źródło: [A. Czarnecki (IRWiR PAN, Warszawa, 2010) (ryc. 2, 4-7).



Ryc. 3. Przyrost rzeczywisty ludności na obszarach wiejskich w dekadzie lat 90.

Źródło: [Frenkel 2002].

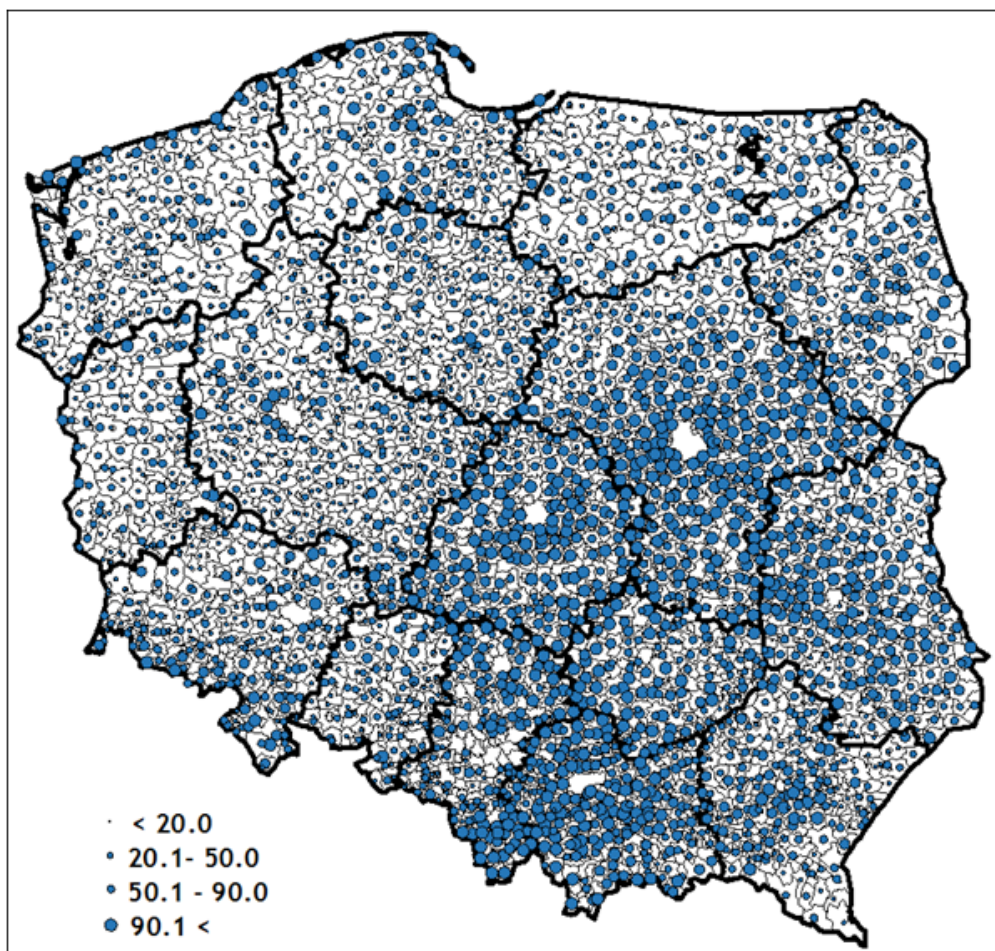
Rozkład przestrzenny *drugich domów* (zamieszkałych i niezamieszkałych) osób fizycznych w układzie gmin<sup>7</sup> (ryc. 2 i 3) przede wszystkim uświadamia, że zjawisko ma charakter powszechny – praktycznie nie ma lokalnych jednostek terytorialnych, w których nie byłoby obiektów tego typu. Jednak zróżnicowanie przestrzenne intensywności ich występowania jest bardzo duże. Obszary wiejskie o istotnej koncentracji *drugich domów* (ponad 50 obiektów w gminie) występują w szerokich strefach oddziaływania (nie tylko podmiejskich, ale również w obsza-

<sup>7</sup> Analiza opiera się na danych z *NSP 2002*, bowiem brakuje późniejszych, pełnych informacji o analogicznym do spisowego zakresie. Badania terenowe, prowadzone w 20 wybranych gminach przez zespół IRWiR PAN (kier. K. Heffner) w 2009 i 2010 r. wykazały, że w okresie prawie pełnej dekady lat 2000. intensywność lokalizowania *drugich domów* na obszarach wiejskich w Polsce znacznie wzrosła.

rach suburbanizacji i semiurbanizacji, por. np. [Heffner 1989; Adamowicz, Dreszer 2006; Strzelecki, Holcel 2008] największych ośrodków miejskich środkowej, południowej i wschodniej Polski (Warszawy, Łodzi, Krakowa, Górnego Śląska) i rozwijających się aglomeracji miejskich wschodniej Polski (Białystok, Lublin i w nieco mniejszym stopniu Rzeszów). Intensywność występowania domów letniskowych (weekendowych) w regionach zachodniej, środkowo-zachodniej i północnej Polski jest zdecydowanie mniejsza.

Strefami nasilonego występowania *drugich domów* są również niektóre rejony o wybitnych walorach krajobrazowych i turystyczno-rekreacyjnych występujące praktycznie we wszystkich regionach Polski. Poza wcześniej już wymienionymi, obszarami z intensywną funkcją turystyczną, należą do nich również: Jura Krakowsko-Częstochowska, Płaskowyż Głubczycki, Pogórze Śląskie, Beskid Makowski, Beskid Wyspowy i Pogórze Wielickie, Góry Izerskie, Góry Sowie i wschodnia część Przedgórze Sudeckiego (m.in. rejon Ślęzy), Stawy Milickie, zachodnia część Pojezierza Poznańskiego i Leszczyńskiego, Bory Tucholskie, Puszcza Knyszyńska, Puszcza Bolimowska, Puszcza Kozienicka, Dolina środkowej Wisły (w rejonie Puław, Kazimierza i Solca nad Wisłą), Dolina rzeki Czarnej w otoczeniu Gór Świętokrzyskich i Dolina Nidy, Roztocze i wiele dalszych o lokalnym znaczeniu. Trzeci typ obszarów o intensywnym występowaniu zjawiska *drugich domów* to strefy zanikającej funkcji rolniczej, z jednoczesną silną depopulacją wsi (por. ryc. 2 i 3). Są to m.in. wschodnie i południowe Podlasie, zachodnia i południowo-wschodnia, pograniczna Lubelszczyzna, zachodnia część Ziemi Świętokrzyskiej i południowo-wschodnia oraz zachodnia część Ziemi Łódzkiej, wschodnia część Mazowsza, a także zachodnie i wschodnie peryferie Ziemi Radomskiej i południowo-wschodnia część Opolszczyzny i analogiczny fragment Dolnego Śląska, (por. m.in. Frenkel 2002; Rosner 2007).

Warto jednak zaznaczyć, że w wielu rejonach wymienione czynniki nakładają się, a ich oddziaływanie – do pewnego stopnia – wzajemnie się wzmacnia (efekt synergiczny). Ogólnie, większe natężenie zjawiska charakteryzuje środkową część kraju (Mazowsze, Ziemia Łódzka, Świętokrzyska i zachodnia część Lubelszczyzny) oraz obszary południowe (Małopolska i południowa (rejon bielsko-żywiecki) i północna (rejon częstochowski) część woj. śląskiego i środkowo-zachodnia część Podkarpacia). Poza tymi strefami zjawisko występuje w nieco mniejszym wymiarze jednak również można wskazać kilka obszarów o wyraźnie wyższej intensywności *drugich domów* – wybrzeże Bałtyku, rejon Kaszub i Borów Tucholskich (Pomorze), zachodnia część aglomeracji poznańskiej, Sudety w woj. dolnośląskim oraz środkowe i południowe Podlasie. Gminą o najwyższej koncentracji *drugich domów* był Zgierz w strefie podmiejskiej Łodzi, gdzie znajduje się ponad 1600 takich obiektów.



Ryc. 4. *Drugie domy* zamieszkałe i niezamieszkałe według gmin wiejskich osób fizycznych w 2002 r.

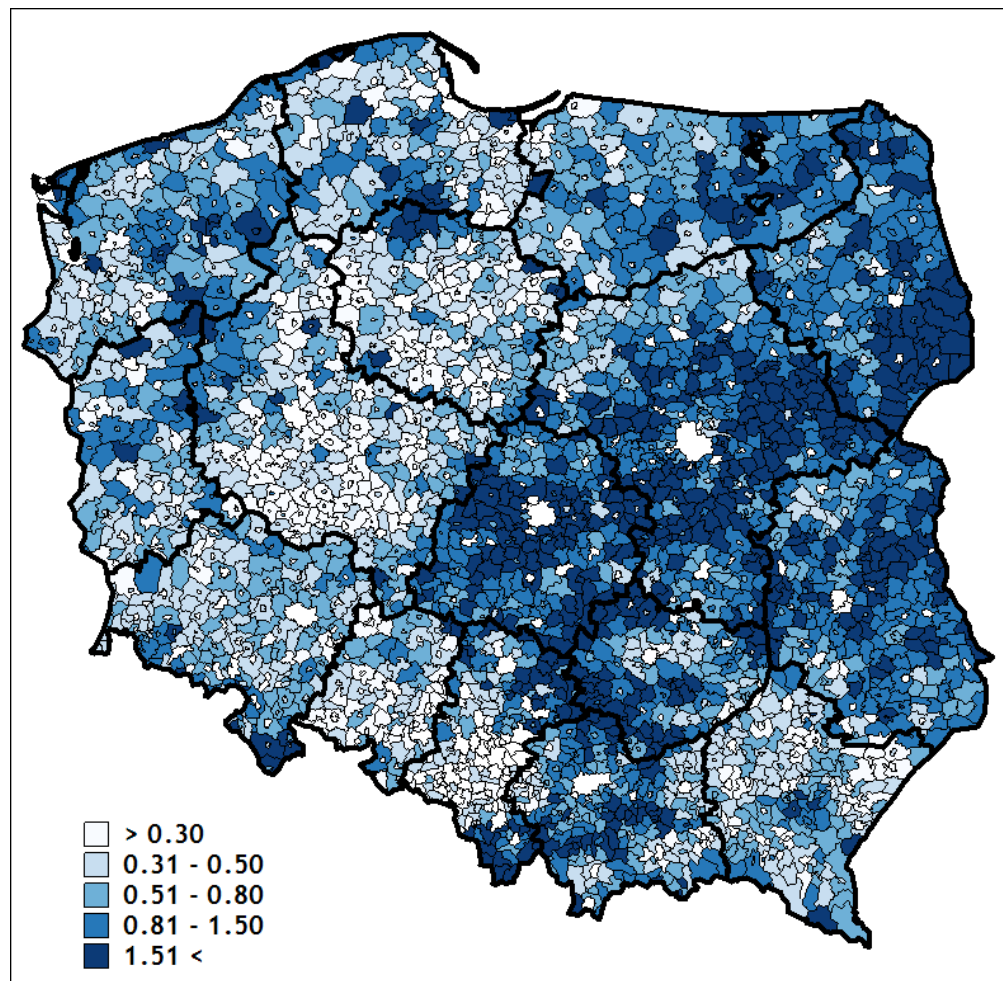
### 3. Rozmieszczenie *drugich domów* w gminach wiejskich

Jeśli przejść z poziomu regionalnego na układ lokalny, to zróżnicowanie przestrzenne rozmieszczenia *drugich domów* osób fizycznych (zamieszkałe i niezamieszkałe) w zasobach mieszkaniowych gmin ma do pewnego stopnia dychotomiczny charakter. Można wyraźnie wyróżnić:

– zwarte obszary o wysokich wartościach wskaźnika (Polska Środkowa i Wschodnia z wyłączeniem Podkarpacia, dalsza (aglomeracja warszawska, krakowska, kato-

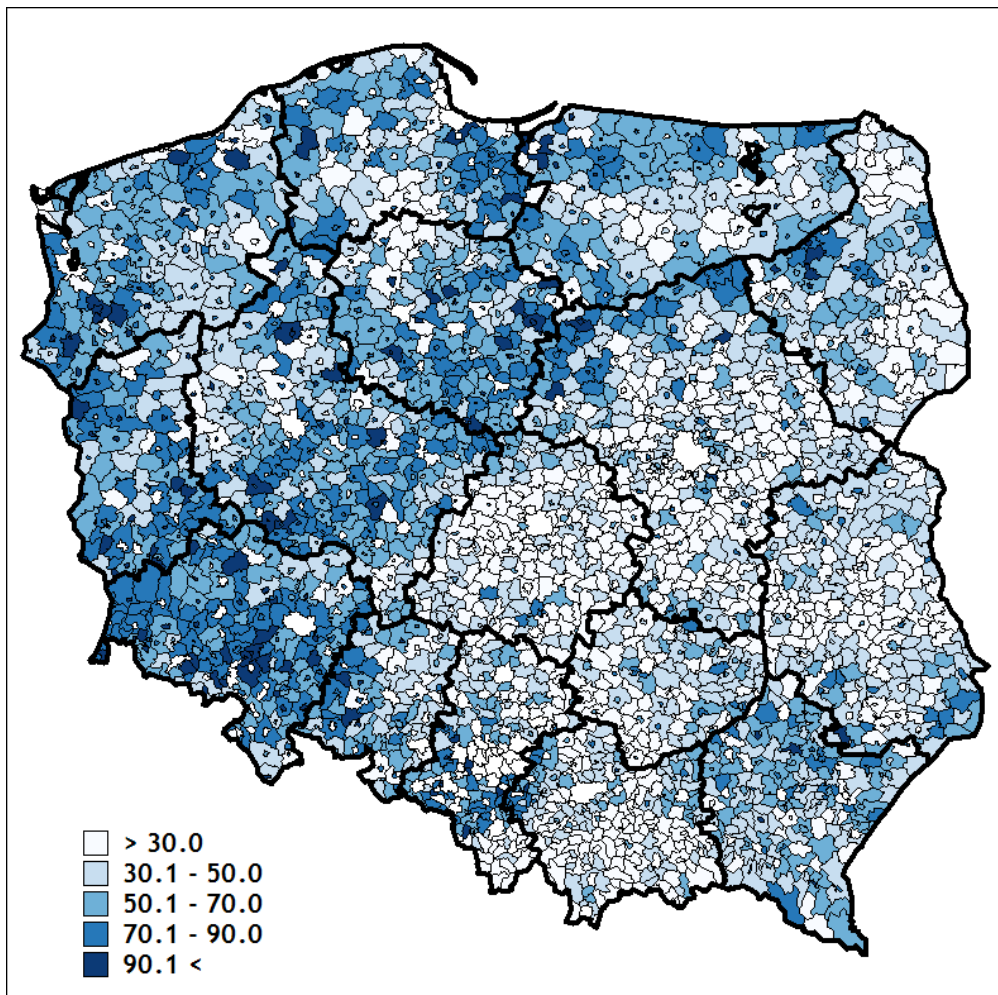
wicka, kielecka i lubelska) i bliższa (łódzka, bielska i białostocka) strefa podmiejska dużych miast oraz strefa wybrzeża (zawężona prawie wyłącznie do gmin z dostępem do morza), obszary Pojezierza Pomorskiego i Mazurskiego, a także lokalnie ważne rejon turystyczne, zlokalizowane w pasie gór i pogórza (Kotlina Kłodzka, Pogórze Izerskie, Beskid Śląski, Żywiecki, Makowski i Wyspowy, Tatry),

– obszary o niskim poziomie badanego wskaźnika zlokalizowane w środkowo-zachodniej, południowo-zachodniej i południowo-wschodniej części kraju (kujawsko-pomorskie, wielkopolskie, większość dolnośląskiego, opolskiego i śląskiego oraz podkarpackie, zob. ryc. 5).



Ryc. 5. Udział drugich domów zamieszkałych i pustych w posiadaniu osób fizycznych w zasobach mieszkaniowych gmin w 2002 r.

Powstawanie i rozwój zjawiska *drugich domów* w różnych regionach kraju jest pobudzane odmiennymi czynnikami stymulującymi. Niewątpliwy wpływ na wysoką koncentrację *drugich domów* w strefie nadmorskiej, pojezierzy i podgórskiej ma niepodważalna, wysoka atrakcyjność turystyczna (wypoczynkowa, krajobrazowa) tych obszarów, a co za tym idzie ich ponadprzeciętne zagospodarowanie turystyczne (rozwińnięcie sfery otoczenia turystyki), które przyciąga inwestorów i użytkowników obiektów wypoczynkowych na wsi.



Ryc. 6. Udział *drugich domów* zamieszkałych w ogólnej liczbie *drugich domów* (domy, których właściciele wzięli udział w NSP 2002)

Istotnym czynnikiem oddziałującym na wymiar ilościowy zjawiska jest bliskość dużego miasta i dobre warunki komunikacyjne umożliwiające szybki dostęp do

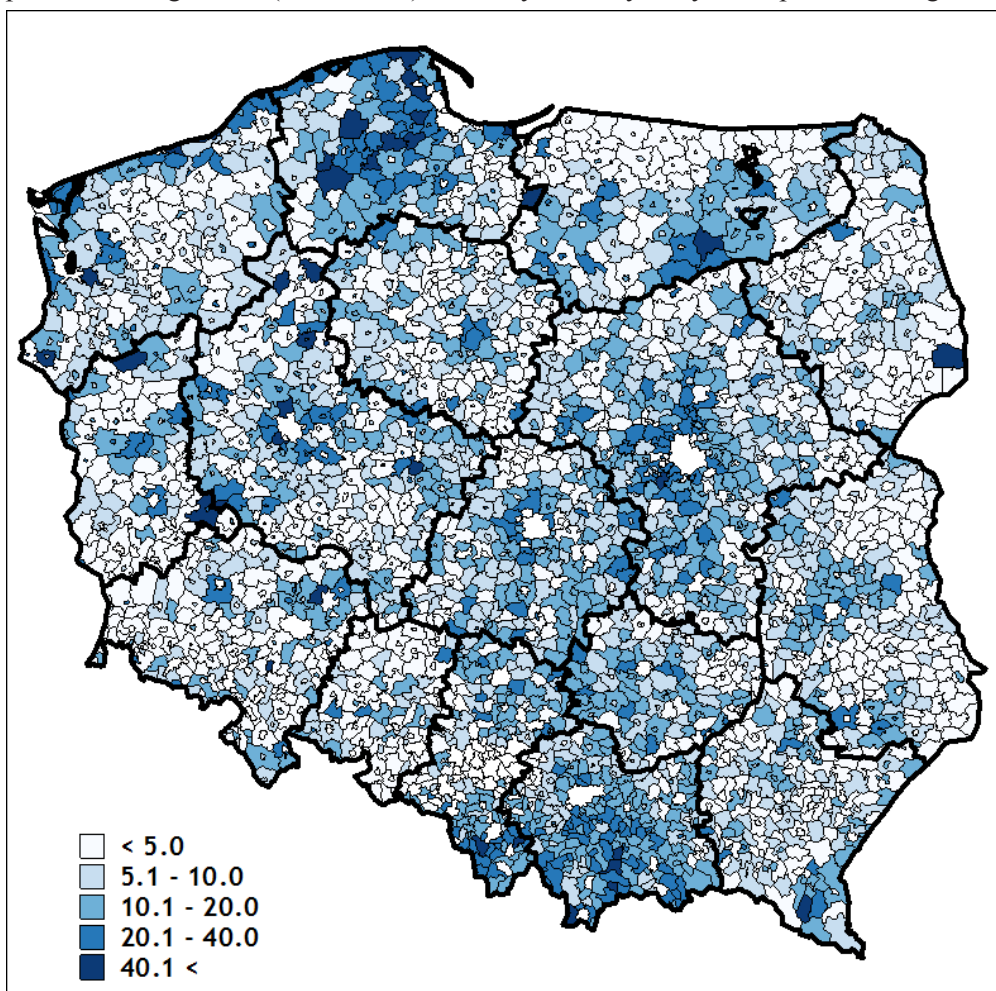


i z miasta. To mieszkańcy dużych miast są głównymi użytkownikami *drugich domów*, a wpływ potencjału ludnościowego aglomeracji miejskich szczególnie silnie zaznacza się w ich strefach podmiejskich (Warszawa, Łódź, Kraków). Coraz częściej jest również widoczny w otoczeniu miast średniej wielkości (Bielsko-Biała, Częstochowa, Zielona Góra, Gorzów Wlkp. Kielce, Radom, Rzeszów i Olsztyn (por. Kowalczyk 1994).

Trzeci czynnik, którego działanie ujawnia się przede wszystkim w Polsce Wschodniej (na Podlasiu, Lubelszczyźnie) i Środkowej (poza strefami podmiejskimi) związany jest z przemianami – najczęściej monofunkcyjnych obszarów rolniczych wraz z ich ludnością na płaszczyźnie funkcjonalnej. Począwszy od lat 90., w fazie transformacji systemowej zachodzi konsekwentny proces zaniku funkcji rolniczej skutkujący (szczególnie na Podlasiu) równoległe przebiegającą depopulacją. W oddalonych, słabiej dostępnych obszarach wiejskich, procesy te prowadzą do znacznego wzrostu zasobów opuszczonych domów (rośnie podaż zabudowań wiejskich), często użytkowanych wcześniej rolniczo. Puste gospodarstwa stanowią istotne uwarunkowanie dla rozwoju zjawiska, bowiem w konsekwencji wiele z nich zostaje zaadaptowane na *drugie domy*. Dodatkowo, zmiany funkcjonalne uwalniają znaczne zasoby ziemi (użytkowane wcześniej rolniczo), których podaż intensyfikuje proces sprzedaży m.in. na cele mieszkaniowe (w tym budowy *drugiego domu*). Lokalizacje tego typu, w odróżnieniu od *drugich domów* powstających w wyniku działania dwóch poprzednich czynników, cechują się z reguły niewielką atrakcyjnością przyrodniczo-krajobrazową, kulturową (walory turystyczne), czy też dostępnością lub bliskością (położenie w sąsiedztwie „pierwszego” domu. W powstawaniu skupisk *drugich domów* decydującą rolę odgrywają uwarunkowania ekonomiczne (wysoka podaż gruntów i nieruchomości oraz relatywnie niska cena zakupu).

Z kolei relatywnie niskie wartości wskaźnika udziału *drugich domów* w zasobach mieszkaniowych gmin, które charakteryzują duże obszary w zachodniej i południowej Polsce, można wyjaśnić przynajmniej kilkoma czynnikami stanowiącymi wyraźną przeszkodę dla procesu powstawania nowych *drugich domów*, w efekcie skala i intensywność zjawiska jest niska. Jak się wydaje, dla Górnego Śląska (a szczególnie dla stref bezpośredniego sąsiedztwa z aglomeracją katowicką i rybnicką) taką barierą jest relatywnie wysoki stopień degradacji środowiska przyrodniczego i krajobrazu, a więc niska atrakcyjność dla obiektów, które mają służyć rekreacji i wypoczynkowi. Z kolei znaczne części Podkarpacia, Kujaw i Wielkopolski, na tle innych regionów, są postrzegane jako mało atrakcyjne turystycznie (krajobrazowo). Jednocześnie w Wielkopolsce, na Opolszczyźnie i Kujawach, silnie hamująco oddziałuje inny czynnik o charakterze funkcjonalnym – podtrzymywana, a nawet rozwijająca się funkcja rolnicza o charakterze towarowym. Są to obszary tradycyjnie rolnicze, które z sukcesem dokonały przekształceń strukturalnych wynikających z transformacji systemowej. Bezpośrednim efektem tych przemian jest utrzymanie rolniczego charakteru dużych części tych regionów (przez rozwój rolnictwa towarowego wspomagany instrumentami WPR). W efekcie podaż gruntów i budynków do wykorzystania na inne cele, np. pod *drugie domy* jest niewielka. Nieco inna sytuacja i odmienne czynniki działają w przypadku mniej atrakcyjnej

turystycznie części Podkarpacia, gdzie przemiany społeczno-ekonomiczne lat 90. nie doprowadziły do głębszych zmian w strukturze gospodarki. Utrwalony został tradycyjnie funkcjonujący na tym obszarze model rolnictwa dwuzawodowego (praca w małych gospodarstwach rolnych i jednocześnie dojazdy do pracy w sektorach pozarolniczych do pobliskich miast lub za granicę)<sup>8</sup>, m.in. za sprawą dopłat bezpośrednich do rolnictwa, traktowanych jako kolejne źródło dochodu ludności wiejskiej. W rezultacie, podobnie jak w przypadku regionów rolnictwa towarowego, nie została uwolniona odpowiednia powierzchnia gruntów (zabudowań), możliwych do wykorzystania pozarolniczego.



Ryc. 7. Udział nowo zbudowanych *drugich domów* (oddanych do użytku w latach 1989-2002) w ogólnej liczbie *drugich domów* w 2002 r.

<sup>8</sup> Podobne czynniki oddziałują również w woj. opolskim, gdzie relatywnie dużo jest przebywających permanentnie za granicą właścicieli nieruchomości na wsi, którzy nie sprzedają swoich gospodarstw lub zagród, zatrzymując je z myślą o emeryturze lub o dzieciach [por. Heffner 2008].

W interpretacji zjawisk społeczno-ekonomicznych i kulturowych, jakie zachodzą na obszarach wiejskich, duże znaczenie ma intensywność użytkowania *drugich domów* przez ich właścicieli, na co zwraca uwagę wielu zagranicznych badaczy zjawiska [por. m.in. Ragatz 1970; Girard, Gartner 1993; Flognfeldt 2002]. W pewnym stopniu tę kwestię może naświetlić wskaźnik uzyskany jako odsetek *drugich domów* zamieszkałych w ogólnej liczbie *drugich domów* w gminie. Chodzi o domy, w których w czasie dokonywania *Narodowego Spisu Powszechnego 2002 r.* zastać można było ich właścicieli (zob. ryc. 6), co można interpretować w kontekście funkcji, jakie *drugi dom* odgrywa w życiu jego właściciela i użytkowników.

Badania wykazały, że *drugie domy* odgrywają w życiu mieszkańców wielu wsi istotną i poważną rolę – są więc czymś więcej, niż tylko tymczasowym lub sezonowym miejscem spędzania wolnego czasu i wypoczynku [Czarnecki 2014]. Są raczej trwałym elementem struktur wiejskich zarówno w sensie przestrzennym, jak i społeczno-ekonomicznym, często bez względu na występowanie kluczowych uwarunkowań zjawiska *drugich domów*. Natężenie ich występowania nie jest prostą pochodną bliskości dużego miasta (świadczą o tym niskie wartości odsetka w strefie podmiejskiej Warszawy, Krakowa, Łodzi, Lublina, Białegostoku itd.) lub wysokiej atrakcyjności turystycznej niektórych obszarów wiejskich (Beskidy poza Bieszczadami). Jak się wydaje *drugie domy* i ich użytkowanie stanowi odmienny wzorzec stylu życia i konsumpcji przestrzeni przede wszystkim w północnej i zachodniej Polsce, a w szczególności w woj. zachodniopomorskim, lubuskim, dolnośląskim i wielkopolskim oraz częściowo opolskim (część zachodnia) i śląskim (część południowo-wschodnia). W dużym stopniu taki wniosek potwierdza również rozkład przestrzenny poziomu wyposażenia *drugich domów* w urządzenia infrastruktury technicznej, które jest znacznie lepsze w części zachodniej i południowo-zachodniej oraz północnej Polski oraz w wąskim paśmie wokół Warszawy.

Stopień zróżnicowania przestrzennego Polski – z punktu widzenia odsetka nowych (uwzględniając datę ostatniego NSP) *drugich domów* wybudowanych w latach 1989-2002 w ogóle *drugich domów* pokazuje intensywność ekspansji mieszkańców miast na obszary wiejskie oraz identyfikuje najbardziej pożądane kierunki wahań przemieszczeń (przynajmniej w początkowej fazie użytkowania. Chodzi o wskazanie rejonów szczególnie atrakcyjnych dla procesu powstawania *drugich domów* czy szerzej dla rozwoju tego zjawiska). Wyraźnie zaznaczają się przede wszystkim obszary, które jednocześnie spełniają dwa warunki – są wybitnie atrakcyjne turystycznie i relatywnie łatwo dostępne z ośrodków miejskich, które cechuje duży potencjał popytu na wypoczynek, rekreację lub zmianę otoczenia. Pierwszy warunek (i częściowo drugi) spełniają obszary wiejskie o wysokich walorach wypoczynkowych i krajobrazowych, a wśród nich: Kaszuby (Gdańsk), Pojezierze Mazurskie (Olsztyn i Warszawa), strefa nadmorska (Gdańsk, Słupsk, Szczecin), Tatry i Podhale (Kraków i w mniejszym stopniu Katowice), Beskid Śląski i Żywiecki (Katowice, Bielsko-Biała) i Bieszczady (Rzeszów). Natomiast drugi warunek – łatwej dostępności, przez korzystną lokalizację

zając *drugiego domu* w niewielkiej odległości od dużych miast spełniają szerokie strefy wiejskie w otoczeniu Warszawy, Poznania, Łodzi, Wrocławia i Szczecina oraz Częstochowy, Kielc, Lublina, Zielonej Góry, Gorzowa Wlkp., Radomia i Konina).

Ogólnie rozkład przestrzenny zjawiska *drugich domów* wskazuje, że jest on determinowany trzema głównymi czynnikami lokalizacji na obszarach wiejskich – potencjału ludnościowego kreującego popyt na tą formę funkcjonowania, atrakcyjności turystycznej (poziomu rozwoju funkcji turystycznej) potencjalnych lokalizacji i dostępności komunikacyjnej obszarów wiejskich. Inne czynniki mają znaczenie mniejsze, drugorzędne, do podobnych wniosków dochodzą również badacze analizujący rozwój *drugich domów* w innych krajach europejskich (por. np. Brida *et al.* 2011; Williams, Shaw 2009; Fialová, Kadlecová 2007].

#### **4. Znaczenie *drugich domów* w rozwoju wsi – konkluzje**

Zjawisko *drugich domów* niewątpliwie znajduje swoje implikacje w gospodarce lokalnej przez tworzenie relacji ekonomicznych z gminą (jako jednostką administracyjną): kształtując wpływy do budżetu gminy z opłat, podatków od nieruchomości, ze sprzedaży lub dzierżawy działek czy budynków (jeśli gmina była ich właścicielem), co determinuje w pewnym stopniu wielkość i strukturę lokalnych dochodów. Wykazano też, że zjawisko *drugich domów* decydować może o wzroście dochodów miejscowej ludności przede wszystkim przez wpływy do budżetu rodzinnego z tytułu sprzedaży ziemi lub nieruchomości. Skutki ekonomiczne powiązane z pojawieniem się większej liczby *drugich domów* na wsi i związanej z tym „obsługi” ich mieszkańców (m.in. sprzedaży im produktów żywnościowych wprost z gospodarstwa rolnego, sprzedaży artykułów spożywczych w miejscowych sklepach, usług gastronomicznych, sprzedaży materiałów budowlanych, pomocy przy budowie lub remontach *drugich domów*, opieki nad nimi poza sezonem lub pod nieobecność właściciela, utrzymywania porządku, sprzątnięcia itp.) są wyraźne, choć mniej istotne.

Ubocznym efektem dynamicznego procesu powstawania całych osiedli *drugich domów* jest rozwój sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (powstawanie takich skupisk wymusza na władzach lokalnych podejmowanie działań w kierunku jej rozbudowy i ulepszania), co w rezultacie prowadzi do utworzenia nowej struktury budżetów gminnych (z większym nastawieniem na inwestycje). W szerszym ujęciu *drugie domy* przyczyniają się perspektywicznie do poprawy warunków życia także i miejscowej ludności. Relacje o charakterze ekonomicznym między korzystającymi z wypoczynku w *drugich domach* a gminą i jej mieszkańcami mają zatem szerszy wymiar, prowadzą bowiem do ożywienia społeczno-gospodarczego obszarów wiejskich, wpisując się w działania strategiczne aktywizujące wieś.

Analiza ilościowa ujawniła znaczne zróżnicowanie przestrzenne badanego zjawiska zarówno w układzie między-, jak i wewnątrzregionalnym. Jednocześnie wy-

odrębiono zwarte obszary o podobnych charakterystykach, tj. o wysokiej i niskiej koncentracji drugich domów. Poza tym możliwe stało się też wskazanie czynników przyspieszających, ale i hamujących powstawanie i rozwój tego zjawiska. Kluczowe znaczenie w determinowaniu lokalizacji *drugich domów* na obszarach wiejskich w Polsce mają przede wszystkim te czynniki, które łączą się z atrakcyjnością turystyczno-rekreacyjną miejscowości (mniejszy wpływ mają czynniki związane z atrakcyjnością turystyczną całego regionu). Im większa jest przyrodniczo-krajobrazowa atrakcyjność lokalizacji *drugiego domu*, z tym większej odległości skłonny jest dojeżdżać inwestor. Istotne znaczenie ma również czynnik dostępności gruntów (podaż ziemi), która w praktyce warunkuje możliwość nabycia działki. Ważnym czynnikiem determinującym liczbę lokalizowanych *drugich domów* w jednostce terytorialnej jest odległość od miejsca stałego zamieszkania ich właścicieli. Zdecydowaną większość właścicieli *drugich domów* stanowią mieszkańcy dużych miast, którzy przy wyborze takiego miejsca najczęściej kierują się jego atrakcyjnością przyrodniczą w połączeniu z bliskością w sensie przestrzennym, co predestynuje właśnie miejscowości w strefach podmiejskich.

Rozwój zjawiska *drugich domów* ma zróżnicowane podłoże w ujęciu regionalnym i odmienne czynniki stymulują jego intensywność w relacji do warunków środowiskowych i społeczno-kulturowych, a nawet lokalnych układów. Nie ulega wątpliwości, że tak duża koncentracja *drugich domów* w gminach wiejskich wybrzeża Bałtyku, Pojezierzy, Karpat i Sudetów jest spowodowana wysoką i trwałą atrakcyjnością turystyczną regionów o tego typu cechach środowiska. Również w aglomeracjach miejskich obszary wiejskie o dużych walorach środowiskowych przyciągają inwestycje związane z *drugimi domami*. Tak w strefie zewnętrznej Warszawy, jak i Łodzi, ale również w rejonie Poznania, Krakowa i Gdańska, największa koncentracja tego zjawiska występuje na terenach o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych. Poza charakterystykami środowiskowymi czynnikiem przyciągającym jest przede wszystkim bezpośrednio z nimi powiązana lepsza dostępność sfery usług turystycznych. Potwierdzono też silny związek między lokalizacją *drugich domów* i bliskością dużych aglomeracji miejskich oraz dobrymi warunkami dojazdu do centrów miast. Okazuje się, że sąsiedztwo dużego ośrodka miejskiego również jest niezwykle istotnym czynnikiem sprzyjającym temu zjawisku. Są jednak wyraźne znaki ostrzegawcze, gdyż utrzymywanie się trendu lokalizowania dużej liczby *drugich domów* w strefach wiejskich dużych aglomeracji miejskich często prowadzi do zderzenia różnego rodzaju interesów i pogłębienia konfliktów między zagospodarowaniem przestrzeni (zabudowa, aktywność i działalność ludzi) a funkcjonowaniem środowiska przyrodniczego (przede wszystkim redukcja terenów otwartych, użytkowanych rolniczo lub jako lasy).

Ważnym czynnikiem ograniczającym natężenie występowania drugich domów na obszarach wiejskich w Polsce są procesy związane z sukcesem w transformacji sektora rolniczego. Obszerne strefy o wyraźnie niższej intensywności tego zjawiska to przede wszystkim obszary południowej części woj. wielkopolskiego i szeroki pas gmin

położonych na wschód i południowy wschód od Poznania, Kujawy, Nizina Szczecińska, Ziemia Elbląska, wschodnia część Kotliny Sandomierskiej oraz Przedgórze Sudeckie i południowa Opolszczyzna. Zjawisko *drugich domów* ma także mniejsze natężenie na obszarach o utrwalonym modelu dwuzawodowości w rolnictwie (Podkarpacie). Wskazywano także na duże znaczenie dostępności komunikacyjnej oraz na motywujące oddziaływanie wyposażenia infrastrukturalnego miejscowości w podejmowaniu decyzji o budowie *drugiego domu*. Okazuje się, że dogodny dojazd jest tym ważniejszy, im dalej położony jest *drugi dom* od miejsca stałego zamieszkania jego właściciela. Wyposażenie wsi w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną oraz obiekty usługowe też zdecydowanie sprzyja wyborowi lokalizacji *drugiego domu*.

Analiza jakościowa umożliwiła wskazanie czynników ułatwiających nawiązywanie, wzmacnianie i utrwalanie już istniejących relacji ekonomicznych między właścicielami i użytkownikami *drugich domów* a miejscową ludnością. Są one inne w różnych typach obszarów (turystycznych nadmorskich i górskich, rolniczych i podmiejskich). Istotną determinantą kształtowania więzi gospodarczych (chodzi o korzystanie z usług oraz zakup płodów rolnych, artykułów codziennego użytku i budowlanych) jest odległość od pierwszego domu – im mniejsza, tym słabsze relacje. Więzy i powiązania gospodarcze w miejscu lokalizacji *drugiego domu* wzmacniane są również przez inne czynniki – związki rodzinne, przeznaczenie domu (użytek własny, wynajem), wartość ziemi i nieruchomości w momencie nabycia, wyposażenie miejscowości w infrastrukturę techniczną i społeczną. Ważną rolę odgrywa sposób użytkowania (długość pobytu w ciągu roku, plany dotyczące przeniesienia się do *drugiego domu* na stałe w przyszłości i liczba osób w gospodarstwie domowym – *de facto* użytkowników *drugiego domu*). Analiza jakościowa ujawniła także zależność między niektórymi cechami społeczno-demograficznymi respondentów – wiekiem, poziomem wykształcenia, dochodów i stanowiskiem pracy (pozycją zawodową) – a częstotliwością korzystania z usług i kupna produktów lokalnych (znaczeniem i aspektami relacji ekonomicznych kontaktów w środowisku wiejskim między stałymi mieszkańcami a użytkownikami *drugich domów*). Podstawowe przyczyny powstawania *drugich domów* można bezpośrednio powiązać z zagadnieniami związanymi z ruchem turystycznym i wypoczynkiem, a także z przekształceniami funkcjonalnymi obszarów wiejskich (zjawisku temu sprzyja odchodzenie od rolnictwa, natomiast spowalnia je intensyfikacja gospodarki rolnej). Natomiast wpływ *drugich domów* na miejscowości wiejskie, w których są ulokowane ujawnia się zwykle:

- w rozwoju i poszerzaniu infrastruktury technicznej miejscowości (energetycznej, wodno-kanalizacyjnej, drogowej, turystycznej (np. ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne));
- w powstawaniu nowych struktur morfologicznych wsi i w rozwoju przestrzennym (nowe enklawy lub całe kolonie budownictwa letniskowego, konserwacja i odbudowa istniejącej zabudowy wiejskiej);

- w spowalnianiu procesu depopulacji wsi (zagospodarowanie starych siedlisk i zabudowań wiejskich);
- w poprawie wyposażenia wsi w usługi (handel, gastronomia, usługi budowlane, komunikacja, zagospodarowanie turystyczne);
- we wzroście zamożności mieszkańców wsi (dodatkowe dochody ze sprzedaży ziemi, ziemi z domem, pomocy przy budowie drugiego domu).

Jakkolwiek przestrzeń urbanizacji związana z intensywną lokalizacją *drugich domów* degraduje środowisko naturalne i przekształca tradycyjny charakter społeczno-gospodarczy obszarów wiejskich.

Korzystnym efektem jest ożywienie gospodarcze wsi oraz zaangażowanie lokalnych struktur w inwestycje i działania pobudzające turystyczny potencjał miejscowości wybieranych na drugie siedziby. Niekorzystna jest natomiast degradacja środowiska i żywiolowa urbanizacja życia wiejskiego. Często też spodziewający się ciszy i spokoju użytkownicy *drugich domów* mają wokół siebie „miejski gwar”, będący ubocznym efektem intensyfikacji procesu lokalizacji *drugich domów* na obszarach wiejskich. Z przeprowadzonego badania wynika jednak jednoznacznie, że korzystne skutki lokalizacji drugich domów na obszarach wiejskich przeważają nad niekorzystnymi zarówno w sferze ekonomicznej, jak i społeczno-kulturowej.

## Literatura

- Adamowicz M., Dreszer E., 2006, *Zrównoważony rozwój obszarów wiejskich na przykładzie wybranych gmin województwa lubelskiego*. Zesz. Nauk. AR we Wrocławiu, Rolnictwo LXXXVII, Nr 540, Wrocław, s. 17-28.
- Aledo A., Mazón T., 2004, *Impact of Residential Tourism and the Destination Life Cycle Theory*, [w:] *Sustainable Tourism*, F. D. Pineda, C. A. Trebbia, M. Mugica (red.). WIT Press, Southampton.
- Aronsson L., 2004, *Place Attachment of Vacation Residents: Between Tourists and Permanent Residents*, [w:] *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, C. M. Hall, D. K. Müller (red.). Clevedon, Channel View, s. 75-86.
- Barke M., 1991, *The Growth and Changing Patterns of Second Homes in Spain in the 1970s*. Scottish Geographical Magazine, nr 107, s. 12–21.
- Brida J. G., Osti, L., Santifaller E., 2011: *Second Homes and the Need for Policy Planning*, [w:] *Tourismos. An International Multidisciplinary Journal of Tourism*, t. 6, nr 1 (15. April 2011), s. 141-163.
- Chaplin D., 1999, *Consuming Work/productive Leisure: the Consumption Patterns of Second Home Environments*. Leisure Studies, t. 18, s. 41-5.
- Coppock J. T., 1977, *Second Homes in Perspective*, [w:] *Second Homes: Curse or Blessing?* J. T. Coppock. Oxford, Pergamon Press, s. 1-16.
- Czarnecki A., 2015, *Economically Detached? Second Home Owners and the Local Community in Poland*. Tourism Review International, 18(3), 153-166.

- Derek M., 2008, *Funkcja turystyczna jako czynnik rozwoju lokalnego w Polsce*. Wyd. Geografii i Studiów Regionalnych, UW, Praca doktorska, Warszawa. niepubl., [http://www.wgstr.uw.edu.pl/turyzm/uploads/doktorat\\_cz.I.pdf](http://www.wgstr.uw.edu.pl/turyzm/uploads/doktorat_cz.I.pdf) (dostęp 07.2011).
- Derek M., Kowalczyk A., 2008, *Czy "drugie domy" mogą być czynnikiem rozwoju lokalnego?*, [w:] *Spoleczności lokalne a turystyka. Aspekty społeczne, kulturowe, ekonomiczne*. Studia i monografie, nr 128, Wyd. AWF, Warszawa, s. 249-271.
- De Vane R., 1975, *Second Home Ownership: A Case Study*. University of Wales Press, Cardiff.
- Drobek W., Heffner K., Moj B., 1994, *Możliwości i perspektywy rozwoju turystyki w gminie Popielów*. Śląsk Opolski, nr 1, s. 6-10.
- Duval D. T., 2004, *Mobile Migrants: Travel to Second Homes*, [w:] *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, C. M. Hall, D. K. Müller (red.). Channel View Publications, Clevedon, s. 87-96.
- Fialová D., Kadlecová, V. 2007, *Nové trendy a dopady druhého bydlení*, [w:] *Česká geografie v Evropském prostoru*, S. Kraft, K. Mičková, J. Rypl, P. Švec, M. Vančura, et al. Sborník XXI. Sjezdu České geografické společnosti, JČU PedF, České Budějovice, s. 36-41.
- Flognfeldt T., 2002, *Second Home Ownership. A Sustainable Semi-migration*, [w:] *Tourism and Migration. New Relationships between Production and Consumption*, C. M. Hall, A. M. Williams (red.). Kluwer Academic Publishers, Dordrecht, s. 187-203.
- Frenkel I., 2002, *Wiejskie obszary problemowe w aspekcie sytuacji demograficznej*, [w:] *Wiejskie obszary kumulacji barier rozwojowych*, A. Rosner (red.). IRWiR PAN, Warszawa, s. 29-50.
- Gallent N., Mace A., Tewdwr-Jones M., 2005, *Second Homes: European Perspectives and UK Policies*. Aldershot, Ashgate.
- Gartner W., 1987, *Environmental Impacts of Recreational Home Developments*. *Annals of Tourism Research*, t. 14(1), s. 38-57.
- Girard T. C., Gartner, W. C., 1993, *Second Home Second View. Host Community Perception*. *Annals of Tourism Research*, t. 20, s. 685-700.
- Gonda-Soroczyńska E., 2009, *Przemiany strefy podmiejskiej Wrocławia w ostatnim dziesięcioleciu*. *Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich*, nr 4/2009, PAN, Oddz. w Krakowie, Komisja Technicznej Infrastruktury Wsi, s. 149-165.
- Gortsos K., Kamoutsi P., Sayas J., Panayotatos E., 2000, *Second Homes and Settlement Space Growth: The Greek Experience*. *Rivista Geografica Italiana*, Annata CVII-Fasc.3/4, s. 17-56.
- Hall C. M., Müller D. K., 2004, *Introduction: Second Homes, Curse or Blessing? Revisited*, [w:] *Second Homes: between Elite Landscapes and Common Ground*, C. M. Hall, D. K. Müller (red.). Channel View Publications, Clevedon, s. 3-14.
- Heffner K., 1989, *Popielów jako element nadodrzańskiego pasma osadniczego*. *Kwartalnik Opolski*, Opole, nr 2, s. 5-16.
- Heffner K., 2008, *Region migracyjny – migracje zagraniczne jako czynnik rozwoju społeczno-gospodarczego*, [w:] *Perspektywy demograficzne Śląska do 2030 r.* A. Zagórska (red.). Politechnika Opolska, Studia i Monografie, z. 223, Opole, s. 147-168.
- Heffner K., A. Czarnecki (red.), 2011, *Drugie domy w rozwoju obszarów wiejskich*. Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa PAN, Warszawa.
- Heffner K., Czarnecki A., 2015, *Linking Locally: Second Home Owners and Economic Development of the Rural Community*, [w:] *Economic Development in Rural Areas: Functional*



- and Multifunctional Approaches*, E. Kulke, P. Dannenberg (red.). Ashgate Publishing, Ltd., Farnham, s. 185-210.
- Jalinik M., 2002, *Agroturystyka na obszarach przyrodniczo cennych*. Wyd. Politechniki Białostockiej, Rozprawy Naukowe, nr 87, Białystok.
- Kadlecová V., D. Fialová, 2010, *Recreational Housing, a Phenomenon Significantly Affecting Rural Area*. Moravian Geographical Reports, nr 1/2010, t. 18, Brno, s. 38—44.
- Kowalczyk A., 1986, *Second Homes Ownership in the Urban Environment. The Case of Warsaw*. Miscellanea Geographica, University of Warsaw, Faculty of Geography and Regional Studies, s. 215-221.
- Kowalczyk A., 1990, *Geograficzne uwarunkowania lokalizacji drugich domów w strefie podmiejskiej Warszawy*, [w:] *Problemy ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego na obszarach zurbanizowanych*. Część II, SGGW AR, CBPB 04.10 „Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego”, 22, Warszawa, s. 116-121.
- Kowalczyk A., 1993, *Miejsce „drugich domów” w lokalnych układach osadniczych*, [w:] *Problematyka lokalnych systemów osadniczych*, W. Maik (red.). Uniwersytet Mikołaja Kopernika, Toruń, s. 134-142.
- Kowalczyk A., 1994, *Geograficzno-społeczne problemy zjawiska „drugich domów”*. Wydział Geografii i Studiów Regionalnych UW, Warszawa, nr 178.
- Krysiak S., 2009, *Ekologiczne aspekty przemian krajobrazów wiejskich Polski środkowej na obszarach występowania osadnictwa turystycznego*. Problemy Ekologii Krajobrazu, t. XXV. s. 19-26.
- Kształtowanie przestrzeni wsi podmiejskiej – na przykładzie obszaru oddziaływania funkcjonalnego miasta Szczecina*, Szczecin 2010, <http://www.led.ps.pl/BADANIA/> podsumowanie. htm (dostęp 06.2011).
- Kutkowska B., 2003, *Podstawy rozwoju agroturystyki ze szczególnym uwzględnieniem agroturystyki na Dolnym Śląsku*. Wyd. Akademii Rolniczej, Wrocław.
- Kutkowska B., 2007, *Możliwości rozwoju obszarów wiejskich o dużych walorach przyrodniczych na Dolnym Śląsku*, [w:] *Ekologiczne aspekty zrównoważonego rozwoju regionalnego i lokalnego*, K. Michałowski (red.). Wyd. WSE w Białymstoku, Białystok, s. 117-128.
- Matczak A., 1987, *Próba określenia funkcji wypoczynkowej osiedli podmiejskich na przykładzie Kolumny*. Acta Universitatis Lodziensis, Turyzm, 3, s. 33-46.
- Matczak A., 1991, *Przemiany przestrzenne wsi położonych w strefie podmiejskiej Łodzi na przykładzie Grotnik*. Acta Universitatis Lodziensis, Folia Geographica 14, s. 33-47.
- Matczak A., 1995, *Kolonizacja turystyczna obszarów wiejskich w strefie podmiejskiej Łodzi*, [w:] *Zmiany w przestrzeni geograficznej w warunkach transformacji społeczno-ekonomicznej (na przykładzie obszarów wiejskich)*, A. Kowalczyk (red.). Warszawa, s. 49-59.
- 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, t. 98, nr 3, s. 325–335.
- Phillips M. 1993, *Rural Gentrification and the Processes of Class Colonization*. Journal of Rural Studies, t. 9 (2), s. 123–140.
- Quinn B., 2004, *Dwelling through Multiple Places: a Case Study of Second Home Ownership in Ireland*, [w:] *Tourism, Mobility and Second Homes*, M. C. Hall, D. K. Müller (red.). Channel View Publications, Clevedon Buffalo and Toronto.

- Ragatz R. L., 1970, *Vacation Housing: a Missing Component in Urban and Regional Theory*. Land Economics, t. 46, s. 118-126.
- Rezvani M., 2003, *An Analysis of Second Home Tourism in Rural Areas, a Case Study on Tehran Province*. Geographic Research, t. 35, nr 45, s. 59-73.
- Rosner A., 2007, *Zróżnicowanie dynamiki przemian na obszarach wiejskich*, [w:] *Zróżnicowanie poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego obszarów wiejskich a zróżnicowanie dynamiki przemian*, A. Rosner (red.). IRWiR PAN, Warszawa, s. 165-188.
- Strzelecki Z., Holcel A., 2008, *Tereny wiejskie Obszaru Metropolitalnego Miasta Warszawy*, [w:] *Obszary urbanizacji i semiurbanizacji wsi polskiej a możliwości ich rozwoju w ramach PROW 2007-2013*, T. Markowski, Z. Strzelecki (red.). Studia KPZK PAN, t. 119, Warszawa, s. 43-56.
- Vágner J., 2003, *První nebo druhé bydlení? Druhé bydlení jako významná složka životního stylu*, [w:] *Geografie na cestách poznání. Sborník příspěvků k šedesátinám Ivana Bičíka*. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy, Praha, s. 99-107.
- Williams A. M., Shaw G., 2009, *Future Play: Tourism, Recreation and Land Use*. Land Use Policy, t. 26, s. 326-338.