



**AgEcon** SEARCH  
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

*The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library*

**This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.**

**Help ensure our sustainability.**

Give to AgEcon Search

AgEcon Search  
<http://ageconsearch.umn.edu>  
[aesearch@umn.edu](mailto:aesearch@umn.edu)

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

ADAM CZARNECKI, KRYSZTOF HEFFNER<sup>1</sup>

## „DRUGIE DOMY” A ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ OBSZARÓW WIEJSKICH

**Abstrakt.** Intensywny rozwój zjawiska „drugich domów” oraz powstawanie rozległych obszarów ich koncentracji na obszarach wiejskich świadczy o postępującej urbanizacji oraz stopniowym urzeczywistnianiu się postindustrialnego paradygmatu rozwoju poprzez nowe trendy konsumpcyjne i zaspokajanie nowoczesnego popytu na usługi turystyczne. Różne formy realizacji potrzeby „drugich domów” materializują się przede wszystkim na obszarach wiejskich, silnie oddziałując na strukturę ich przestrzeni, jej zagospodarowanie oraz na stosunki społeczno-gospodarcze. W strefach koncentracji tej formy funkcjonowania mieszkańców miast na wsi dochodzi do istotnych zmian w krajobrazie, gospodarce i warstwie społeczno-kulturowej. „Drugie domy” stanowią niewątpliwie szansę rozwoju wsi (głównie w aspekcie ekonomicznym), ale powodować też mogą niekorzystne zmiany w środowisku przyrodniczym i krajobrazie wiejskim. W artykule prześledzono ewolucję poglądów na temat zjawiska „drugich domów” oraz znaczenia tego procesu dla rozwoju obszarów wiejskich (w sferze ekonomicznej, społecznej i przyrodniczej). Podjęto również próbę uporządkowania podstawowych terminów i problematyki badawczej istotnej dla kształtowania rozwoju obszarów wiejskich w Polsce.

**Słowa klucze:** drugie domy, obszary wiejskie, rozwój lokalny, kontrurbanizacja, urbanizacja sezonowa (turystyczna)

### WPROWADZENIE

Obszary wiejskie coraz częściej stają się miejscem zamieszkania znacznej części ludności miejskiej, szczególnie intensywny jest jej napływ w otoczeniu dużych miast i metropolii. Proces ten rozszerza się na coraz bardziej oddalone od miast wsie, wkraczając przede wszystkim na tereny dostępne i atrakcyjne pod względem krajobrazowo-przyrodniczym, komunikacyjnym i osadniczym, później również na pozostałe obszary wiejskie [Clout 1974, Buller i Hoggart 1994]. Zjawiska te tradycyjnie określa się takimi termina-

<sup>1</sup> Autorzy są pracownikami naukowymi Instytutu Rozwoju Wsi i Rolnictwa PAN.

mi, jak: urbanizacja, suburbanizacja, kontrurbanizacja (counterurbanisation) czy semiurbanizacja. Łączą się one generalnie z przesunięciem (definitywnym) części mieszkańców miast na obszary wiejskie, gdzie realizowana jest w „rozgęszczonej” formie przede wszystkim funkcja mieszkaniowa i – w mniejszym stopniu – usługowa.

Obok tej grupy dawnych mieszkańców większych miast funkcjonuje powiększająca się stale zbiorowość miejska, która na obszarach wiejskich przebywa okresowo (weekendowo, wakacyjnie, okazjonalnie), przejmując na własność zabudowania zagrod, działki zagrodowe, budowlane, tereny rolne i nieużytki. Mieszkając w miastach, posiadają oni (w różnej formie) tzw. drugie domy, które najczęściej spełniają funkcje wypoczynkowe, rekreacyjne, turystyczne lub mieszkaniowe, głównie w okresie wejścia w wiek poprodukcyjny. Proces powstawania „drugich domów” na obszarach wiejskich, nazywany czasem urbanizacją sezonową (seasonal urbanisation), długo łączono z rekreacją i turystyką, stąd intensywne zainteresowanie przede wszystkim tych dziedzin nauki, które zajmują się społecznymi, ekonomicznymi i przestrzennymi aspektami funkcji wypoczynkowej [Clout 1974]. Później zjawisko „drugich domów” zaczęto rozważać w kategoriach socjologicznych, psychologicznych, cykli życia, a nawet etnologicznych (kwestie integracyjne, więzi społeczne, proliferacja zwyczajów i zachowań itp.). W okresie lat dziewięćdziesiątych zainteresowano się również gospodarczymi i społecznymi skutkami ich powstawania dla mieszkańców wsi.

Intensyfikacja tego zjawiska łączy się z nowymi trendami konsumpcji i nowoczesnym popytem na usługi turystyczne. Proces ten można traktować jako nowy sposób realizacji potrzeb ludności (przede wszystkim wielkomiejskiej) w zakresie spędzania czasu wolnego. Tak zwana turystyka „drugich domów” tylko formalnie wiąże się z typowymi sferami funkcjonowania tej gałęzi gospodarki, a w sensie przestrzennym realizuje się głównie poza tradycyjnymi obszarami turystyczno-wypoczynkowymi.

„Drugie domy” są nie tylko odmiennym sposobem spędzania czasu wolnego, ale także umożliwiają realizację tych aktywności rekreacyjnych, które w tradycyjnej turystyce są trudne do osiągnięcia (m.in. korzystanie z otwartej przestrzeni i nieprzekształconego, czystego środowiska, niecodzienny charakter aktywności fizycznej). Równocześnie poprzez wejście w posiadanie nieruchomości możliwa jest realizacja potrzeby znalezienia nowego miejsca do życia po osiągnięciu pewnego etapu w cyklu życiowym (np. po zakończeniu okresu pracy zawodowej). Różne formy realizacji potrzeby „drugich domów” materializują się przede wszystkim na obszarach wiejskich, oddziałując w coraz większym stopniu zarówno na ich zagospodarowanie przestrzenne, jak i na stosunki ekonomiczno-społeczne. W rejonach koncentracji tej formy funkcjonowania mieszkańców miast na wsi dochodzi do istotnych zmian w krajobrazie, strukturze gospodarczej i warstwie społeczno-kulturowej.

W artykule przedstawiono ewolucję poglądów związanych z kwestią „drugich domów” oraz ich znaczenie dla rozwoju obszarów wiejskich, a także podjęto próbę uporządkowania podstawowych terminów i problematyki badawczej.

## DETERMINANTY ROZWOJU ZJAWISKA „DRUGICH DOMÓW”

Potrzeba rekreacji i wypoczynku, ujawniająca się wyraźnie wśród ludności miejskiej, wyjaśniana jest zwykle przez tzw. hipotezę kompensacyjną, która łączy wpływ środowiska pierwszego miejsca zamieszkania i jego otoczenia na kształtowanie ludzkich zachowań rekreacyjnych i turystycznych [Dijst i in. 2005]. Jeśli stałe miejsce zamieszkania („pierwszy dom”) i jego sąsiedztwo nie stwarza warunków do rozwijania aktywności rekreacyjnej, to może ujawnić się potrzeba posiadania „drugiego domu”, który kompensować będzie brak tych możliwości.

Motywacje osobiste użytkowników w zakresie potrzeb spędzania czasu wolnego stanowią istotną, choć nie jedyną determinantę powstawania „drugich domów”. Czynnikiem kształtujących, pobudzających i wzmagających ten proces jest tak wiele, że można je pogrupować według kryterium podobieństwa (współzależności). Wiązą się one z poziomem zamożności ludności, zasobami czasu wolnego, dostępnością (jako pochodną rozwoju transportu i komunikacji), strukturą i sytuacją społeczno-demograficzną oraz innymi czynnikami o mniejszym znaczeniu (np. moda, wzorce konsumpcji itp.).

Wzrost zamożności społeczeństwa to jeden z najczęściej wskazywanych czynników przyczyniających się do upowszechnienia zjawiska „drugich domów” [Kowalczyk 1993, Grzelak 1997]. Są one traktowane jako dobro luksusowe, a zatem jego dostępność jest w znacznym stopniu uzależniona od zamożności właściciela lub wprost od poziomu jego dochodów. Innymi słowy, jest to dobro charakteryzujące się wysoką elastycznością dochodową popytu. Bez wątpienia zależność ta jest modyfikowana przez inne czynniki skali makro, jak tendencje i kondycja rynków finansowych i nieruchomości. Wzrost dochodów, obniżenie stóp procentowych (zmniejszenie kosztów kredytów i pożyczek) i wzrost podaży na rynku „drugich domów” może w znaczący sposób zdynamizować popyt na tego rodzaju nieruchomości [Di i in. 2001]. Koniunktura na rynku finansowym powoduje wzrost zaufania, a ludność intensywniej inwestuje w nieruchomości (m.in. w „drugie domy”), dające szanse na stosunkowo szybki i znaczny zwrot kapitału [Gallent i in. 2003].

Wydłużenie się czasu wolnego nastąpiło głównie w wyniku postępującej modernizacji (m.in. pięciodniowy tydzień pracy) i wydłużenia okresu weekendowego. W istotny sposób (symptomatyczny dla procesu kształtowania się społeczeństwa postindustrialnego) zintensyfikowało zjawisko „drugich domów”. Nie bez znaczenia był wzrost mobilności przestrzennej ludności związany z rozwojem komunikacji drogowej (przede wszystkim motoryzacji indywidualnej) i istotna poprawa poziomu dostępności przestrzennej wielu odległych obszarów [Dijst i in. 2005].

Spośród bardziej dyskusyjnych czynników inicjujących rozwój zjawiska „drugich domów” uwagę zwraca oddziaływanie ogólnej sytuacji demograficznej [Tourism... 2004]. Postępujące starzenie się społeczeństwa (wzrost o blisko połowę liczby gospodarstw domowych, których głowy liczyły 45–54 lat w dekadzie lat dziewięćdziesiątych) z jednej strony rozbudziło popyt na „drugie domy”,

jeśli założyć, że z tej grupy ludności rekrutują się ich właściciele [Di i in. 2001]. Z drugiej strony, przemiany demograficzne postępujące w zachodnich społeczeństwach (starzenie się społeczeństw i rozpad tradycyjnej struktury rodziny) istotnie ograniczają liczbę gospodarstw domowych, mających możliwości ich posiadania i utrzymania. Podobny efekt dają zmiany związane ze wzrostem udziału gospodarstw domowych cudzoziemców, wśród których brak jest tradycji turystyki „drugich domów” [Müller 2002]. Do pozostałych czynników kształtujących popyt na „drugie domy” zalicza się często m.in. upowszechnienie się mody na ich posiadanie, wzrost prestiżu społecznego lub próby rozwiązania problemów na rynku mieszkaniowym w dużych miastach [Kaltenborn 1998].

### POJĘCIE, DEFINICJE „DRUGICH DOMÓW”

Termin „drugie domy” pochodzi od anglojęzycznego „second homes” [Matczak 1986] i ma też inne, choć rzadziej używane określenia (drugie mieszkanie, dom letniskowy, dom wakacyjny). Najpopularniejsze jest ciągle określenie „dom (domek) letniskowy”, wywodzące się z nomenklatury urzędowej<sup>2</sup>. „Drugi dom” to termin od kilkadziesiąt lat obecny w literaturze naukowej, którego brzmienie w poszczególnych językach wynika wprost z dosłownego tłumaczenia anglojęzycznego sformułowania „second homes”<sup>3</sup>.

Nieco odmienna sytuacja charakteryzuje natomiast zawartość merytoryczną tego pojęcia, nie ma bowiem jednej, wspólnej definicji „drugich domów”, choć te występujące w literaturze przedmiotu są w wielu aspektach zbliżone do siebie. Główną barierą sformułowania uniwersalnej definicji zjawiska jest intensywne przenikanie się wzorów życia, pracy i spędzania wolnego czasu w nowoczesnym społeczeństwie [Gallent i in. 2003]. Dodatkowo badacze holenderscy wskazują na bardziej szczegółowe przyczyny – znaczące różnice w typach budownictwa (letniskowego, turystycznego, wakacyjnego), charakterystycznego dla „drugich domów” w różnych krajach [Dijst i in. 2005]. W Polsce za „drugi dom” uznaje się „...miejsce pobytu w domu (poza stałym), który wykorzystywany jest przez właściciela i jego najbliższych w wybranych okresach, głównie do spędzania wypoczynku cotygodniowego, świątecznego i dorocznego” [Matczak 1986, s. 138]. Spotyka się też definicje bardziej uszczegółowione, w których „drugie domy” to na przykład: „...własność prywatna, dzierżawiona w długim okresie lub wynajęta, wykorzystywana rok lub dłużej, jako czasowe miejsce zamieszkania, inne niż pierwsze, główne miejsce zamieszkania” [Dijst i in. 2005]. Dodatkowym elementem są w tym wypadku różne formy własności, nieograniczające użytkowników „drugich domów” wyłącznie do ich właścicieli lub ich najbliższych oraz przynajmniej roczne jej wykorzystanie. Niektóre definicje za kluczowe uwzględniają dokładne miejsce lokalizacji „drugich domów”

<sup>2</sup> Podobnie jak w Czechach, gdzie znacznie częściej stosuje się termin „chata” lub „chalupa” niż „druhy byt” (drugi dom).

<sup>3</sup> Przykładowo w piśmiennictwie francuskim spotykamy „residences secondaires”, we włoskim „case seconde”, w hiszpańskim „residencia secundaria”, w niemieckim „Zweitwohnsitze” lub „Zweitwohnungen”.

oraz cel ich wykorzystania. Przy uwzględnieniu tych warunków jest to „...mieszkanie położone na wsi i wykorzystywane w celach rekreacyjnych tylko przez pewną część roku, którego właściciel mieszka na stałe w mieście” [Albarre 1977, s. 139].

Systematyzacji zjawiska „drugich domów” i zawartości merytorycznej tego pojęcia podjął się A. Kowalczyk, który za najbardziej charakterystyczne i najczęściej wymieniane cechy „drugich domów” uznał: wykorzystanie obiektu w celach rekreacyjnych, miejsce zamieszkania ich właścicieli poza miejscowością, w której zlokalizowany jest obiekt, sezonowość wykorzystywania, użytkowanie obiektu przez właściciela i jego rodzinę. Mniej znaczącymi cechami były według niego: położenie na obszarach wiejskich, lokalizacja zgodnie z planem zagospodarowania i położenie na terenach rekreacyjnych [Kowalczyk 1994, 1995].

Część badaczy uważa, iż kategoria „drugich domów” powinna obejmować też budynki wielorodzinne, jeśli znajdujące w nich mieszkania w rzeczywistości są czymś dodatkowym miejscem zamieszkania [Di i in. 2001]. W literaturze holenderskiej i amerykańskiej postuluje się też włączanie przyczep kempingowych (mobile homes) do kategorii „drugich domów”, ze względu na znaczną liczbę ich użytkowników w obu krajach [Marcouiller 1996].

Brak uniwersalnej definicji jest poważną barierą w przeprowadzeniu badań międzynarodowych nad zjawiskiem „drugich domów”, którego szczególne znaczenie w rozwoju obszarów wiejskich i turystyki wskazywane jest coraz częściej. Niekorzystne jest też tworzenie definicji wywodzących się z nomenklatury prawnej, tak jak ma to miejsce w Polsce<sup>4</sup>. Można mieć bowiem wątpliwości, czy prawo opisuje obiekt zgodnie z rzeczywistością, co kilkakrotnie podnoszone było w literaturze przedmiotu [Kosiński 1983, Kowalczyk 1994]. Funkcjonowanie „drugiego domu” opiera się nie tylko na wypoczynku i rekreacji, do tego niekoniecznie musi być zlokalizowany na wsi, ale i w granicach miast (w małych miastach lub w strefie peryferyjnej dużych ośrodków), poza tym „drugie domy” nie musi być postrzegany wyłącznie jako budynek, ale wraz z jego bezpośrednim otoczeniem, tj. infrastrukturą i ziemią (działka). Taki sposób pojmowania powoduje zarówno ograniczenia w dostępie do danych statystyki ogólnej, a w efekcie trudności w przeprowadzeniu badań naukowych, jak i w planowaniu przestrzennym i działaniach strategicznych.

Mnogość definicji, treści w nich zawartych oraz różnorodność samego zjawiska „drugich domów” umożliwia jednak przeprowadzenie ich systematyzacji (typologii). Według klasyfikacji amerykańskiej Marsdena, wydzielić można 4 typy „drugich domów”, z których pierwszy obejmuje prywatne domy często użytkowane w weekendy i wakacje przez rodzinę i jej gości (nieodpłatnie), drugi jest sporadycznie używany przez właściciela niemal wyłącznie poza sezonem, gdyż w sezonie jest wynajmowany (odpłatnie) gościom, aby pokryć jego

<sup>4</sup> Na przykład na bazie prawa lokalowego dom letniskowy to budynek położony na terenie wsi lub w rejonie przeznaczonym na cele rekreacyjne, służący właścicielowi i jego bliskim do wypoczynku.

całoroczne koszty utrzymania, trzeci typ to „drugi dom” nabywany często dla spędzania tam emerytury, lecz tymczasowo wynajmowany jako dom wakacyjny (odpłatnie) poza sporadycznym własnym użytkowaniem, i czwarty, jako dom wakacyjny (inwestycja zarabiająca na siebie), będący własnością inwestycyjną i zwykle zarządzany przez agencję (zarządcę) [Marsden 1977, za: Hoogendoorn i in. 2005]. Za Kowalczykiem przytoczyć można, iż kolejne aspekty funkcjonowania „drugich domów” mogą przyczynić się do powstawania różnorodnych typologii, w których można by uwzględnić cechy społeczne (np. aktualne i wcześniejsze przeznaczenie obiektu lub cechy społeczno-demograficzne właściciela, użytkownika), przestrzenne (np. miejsce lokalizacji w stosunku do głównego miejsca zamieszkania, położenie topograficzne), techniczne i technologiczne (np. materiały budowlane, z których skonstruowany jest obiekt, styl architektoniczny, wielkość, wyposażenie) i inne (np. wartość obiektu) [Kowalczyk 1994].

### **CZYNNIKI LOKALIZACYJNE „DRUGICH DOMÓW”**

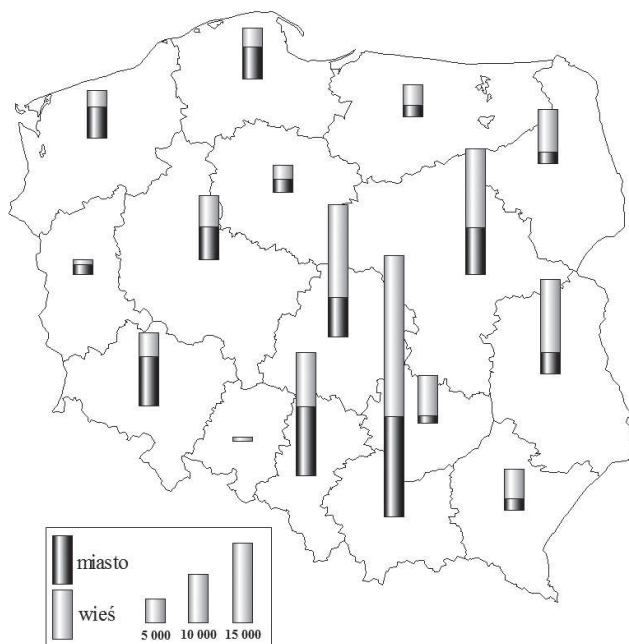
Rozmieszczenie „drugich domów”, podobnie jak każdej innej przestrzennej formy zagospodarowania turystycznego, w decydujący sposób zdeterminowane jest przez 3 kluczowe czynniki lokalizacyjne: występowanie wysokich walorów przyrodniczych, krajobrazowych, a rzadziej kulturowych, bliskość stałego (pierwszego) miejsca zamieszkania oraz poziom dostępności przestrzennej (komunikacyjnej) lub inaczej dobrze rozbudowany system komunikacyjny<sup>5</sup>. Lokalizacja zależy przede wszystkim od celu (wypoczynek, rekreacja, emerytura) i charakteru użytkowania (całoroczne, sezonowe lub sporadyczne).

Według badaczy amerykańskich [Marcouiller 1996, Cho i in. 2003], przede wszystkim kombinacja dwóch czynników lokalizacyjnych, tj. wysokich walorów turystycznych i bliskości miejsca zamieszkania (zazwyczaj dużego miasta) decyduje w największym stopniu o rozkładzie przestrzennym zjawiska. Za szczególnie wartościowe w oczach właścicieli i użytkowników „drugich domów” uważana jest też bliskość: wybrzeża morskiego [Müller 2002, Gallent i in. 2003], skupisk leśnych [Matczak 1986] oraz jezior i innych akwenów (także rzek) [Priemus 2005]. Nie mniej istotną determinantą jest wysoki stopień zagospodarowania turystycznego, zaawansowany głównie tam, gdzie wysoko waloryzowana jest przestrzeń geograficzna [Mika 1997]. Czynnikiem stymulującym powstawanie „drugich domów” może też być występowanie obszarów depopulacyjnych, które charakteryzują się spadkiem cen ziemi i nieruchomości, co z kolei jest atrakcyjnym czynnikiem propopytowym dla przyszłych właścicieli. Nie bez znaczenia pozostaje też stopień przekształceń środowiska naturalnego pod wpływem działalności człowieka. Znaczna degradacja zasobów i przeobrażony krajobraz wyraźnie obniża jakość przestrzeni geograficznej

<sup>5</sup> Około 20% „drugich domów” w USA w 1990 roku koncentrowało się jedynie w 20 hrabstwach zlokalizowanych przede wszystkim na Florydzie i w obszarach metropolitalnych Bostonu, Los Angeles, Nowego Jorku, Filadelfii i Phoenix. Ponadto połowa ogólnej liczby „drugich domów” w USA położona była zaledwie w 150 hrabstwach (spośród ponad 3000) [Di i in. 2001].

z punktu widzenia lokalizacji jakichkolwiek form zagospodarowania turystycznego. W promieniu 20 km od Brna (Republika Czeska) na początku lat osiemdziesiątych ubiegłego stulecia koncentrowało się około 80% „drugich domów” ludności tego miasta, natomiast w wiejskim otoczeniu przemysłowej Ostrawy było ich jedynie 12% [Vystoupil 1981]. Potwierdza to, że przy wyborze lokalizacji „drugich domów” wyraźne są preferencje dla terenów ekologicznie wartościowych.

Intensyfikacja procesu powstawania „drugich domów” w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku w Polsce ujawniła zmianę preferencji nowych ich użytkowników, dla których pierwszoplanowym czynnikiem wyboru lokalizacji stała się bliskość miasta – stałego miejsca zamieszkania (rysunek 1). Dlatego „drugie domy” coraz częściej budowano na terenach typowo rolniczych, a nawet na terenach o znikomych walorach rekreacyjnych w strefach podmiejskich dużych miast [Gaś 1999]. Jak twierdzą badacze, sytuacja taka była i jest w dalszym ciągu bardzo niekorzystna ze względu na niski stopień satysfakcji z wypoczynku i rekreacji, a przede wszystkim z punktu widzenia zwiększającej się antropopresji na środowisko przyrodnicze, nieprzygotowane do pełnienia różnorodnych funkcji [Kowalczyk 1990].



RYSUNEK 1. Liczba „drugich domów” według miejsca lokalizacji w 2002 roku

Interesujące wyniki ujawniły badania fińskich naukowców, według których głównymi determinantami lokalizacji „drugich domów” (wysoka korelacja rozmieszczenia obiektów ze zmiennymi) były: odsetek aktywnych zawodowo zatrudnionych w usługach, liczba samochodów na 1000 osób, odsetek ludności



miejskiej, średni dochód na 1 mieszkańca, zatrudnienie w przemyśle oraz liczba mieszkańców w miejscowości [Hautamaki i Siirliä 1968/1969], co według Kowalczyka [1995] świadczy o tym, iż „drugie domy” są przede wszystkim funkcją urbanizacji (jej formą przejściową). Podkreślają to również badania południowoafrykańskie, z których wynika, że turystyka „drugich domów” jest przejawem kontrurbanizacji [Visser 2003] i stanowi charakterystyczny wyznacznik przemian społeczno-gospodarczych w kierunku fazy postindustrialnej.

„Drugie domy”, jako forma zagospodarowania turystycznego, znalazły też miejsce w prostym w założeniach modelu lokalizacji wypoczynku F. Rajotte’a [1975], bazującym na wyznaczaniu strefy uzależnionej od czasu dojazdu do miejsca wypoczynku i czasu pobytu w odwiedzanym regionie. A zatem strefa III zdominowana jest w tej klasyfikacji przez wyjazdy weekendowe, zwłaszcza do „drugich domów”, zlokalizowanych zwykle na obszarach wiejskich więcej niż 1,5 km jazdy samochodem od miasta – miejsca stałego zamieszkania, jest to strefa pośrednia, której położenie jest głównie zdeterminowane bliskością miasta, a w mniejszym stopniu wielkością i różnorodnością zasobów przyrodniczych<sup>6</sup>.

### **„DRUGIE DOMY” A LOKALNA GOSPODARKA**

Dla rozwoju obszarów wiejskich – szczególnie w Polsce, kluczowe znaczenie ma poszukiwanie pozarolniczych źródeł dochodu mieszkańców wsi przy stosunkowo wysokim poziomie bezrobocia (także ukrytego w rolnictwie) i ograniczonej chłonności lokalnych rynków pracy. Równocześnie właściciele i użytkownicy „drugich domów” stają się coraz bardziej istotnym elementem lokalnego rynku handlu i usług oraz budżetów gmin wiejskich. Duże znaczenie ma stopień i zakres ich integracji ze środowiskiem wiejskim, internalizacja potrzeb i możliwości społeczności lokalnej oraz intensywność uczestnictwa w życiu wsi.

Jednym z częściej proponowanych kierunków rozwoju gospodarczego gmin wiejskich jest turystyka, jednak wymiernych efektów ekonomicznych można spodziewać się na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych lub strefach wiejskich sąsiadujących z dużymi miastami. „Drugie domy”, jako specyficzna forma indywidualnego zagospodarowania turystycznego (i postępującej urbanizacji turystycznej), koncentrują się przede wszystkim w strefach podmiejskich aglomeracji. Zdecydowana przewaga indywidualnych form wypoczynku i relatywnie wysoki stopień nasycenia „drugimi domami” może oddziaływać korzystnie na kształt zasobów kapitałowych gminy i jej mieszkańców (wzrost dochodów).

Rozwój otoczenia usługowego „drugich domów” może stanowić potencjalną alternatywną drogę aktywizacji społeczno-gospodarczej nie tylko dla gmin dysponujących wybitnymi walorami przyrodniczymi. Jak bowiem wynika z badań, głównym czynnikiem decydującym o ich lokalizacji jest bliskość dużego mia-

<sup>6</sup> Ponadto: strefa I położona jest zazwyczaj w granicach miasta i służy wypoczynkowi codziennemu w ciągu tygodnia pracy, strefa II – intensywnej rekreacji, odwiedzana jest zarówno w ciągu tygodnia, jak i w weekendy i święta, strefa IV – ekstensywnej rekreacji, opiera się na zasobach środowiska przyrodniczego, i strefa V – wypoczynku wakacyjnego.

sta i dostępność komunikacyjna. Innymi słowy, możliwości kreowania nowych miejsc pracy poza rolnictwem (przede wszystkim w handlu i usługach) na potrzeby mieszkańców „drugich domów”, a w efekcie szanse ożywienia społeczno-gospodarczego nie są wyłącznie ograniczone do gmin położonych w regionach turystycznych [Jenkins i in. 1998].

Powszechny pogląd badaczy podejmujących tę tematykę, iż „drugie domy” stanowią istotny bodziec rozwojowy dla ekonomiki gminy, opiera się na znacznym, choć zróżnicowanym wpływie w poszczególnych etapach ich powstawania i funkcjonowania. Relacje ekonomiczne między właścicielem „drugiego domu” a miejscową ludnością i władzami lokalnymi nawiązują się już w początkowej fazie zakupu ziemi i nieruchomości, dzierżawy lub budowy „drugiego domu”. Nowi właściciele płacą wówczas za jego nabycie lub wybudowanie. Kolejne związki ujawniają się na etapie jego wyposażenia, następnie wnoszenia odpowiednich opłat (podatku itp.) do budżetu gminy oraz obsługi jego użytkowników (usługi handlowe, transportowe, rekreacyjne, gastronomiczne, bezpieczeństwa) [Hoogendoorn i in. 2005]. Dodatkowo badania amerykańskie wykazały, że przede wszystkim we wstępnej fazie rozwoju „drugich domów” generują one znaczące prywatne wydatki, które zazwyczaj realizowane są na miejscu, wspierając w efekcie lokalny biznes (głównie wydatki dotyczące nabycia, budowy, urządzenia). W następnym etapie zmienia się charakter, a co za tym idzie – wielkość wydatków przeznaczonych na obsługę użytkowników „drugich domów” (handel, gastronomia, inne usługi) [Powers i Cooper 1976].

Najczęściej wśród pozytywnych aspektów wpływu „drugich domów” wymienia się kreowanie nowych miejsc pracy wśród miejscowej ludności (głównie w usługach i w handlu), dynamiczniejszy proces rozbudowy sieci i urządzeń infrastrukturalnych (technicznej i społecznej), a także wzrost dochodów lokalnych przedsiębiorców, ich rodzin i pracowników. „Drugie domy” przedstawiane często jako ważna alternatywa rozwoju (a dokładniej poprawy warunków życia mieszkańców), szczególnie na obszarach o wysokich walorach turystycznych i w strefach podmiejskich, stanowią istotny kierunek działalności gospodarczej postulowany (podobnie jak agroturystyka) w dokumentach strategicznych.

Niewątpliwie turystyka z jednej strony stanowi istotny kierunek różnicowania lokalnej gospodarki, stwarzając dodatkowe możliwości stabilizacji jej bazy ekonomicznej [Berck i in. 1992, Siegel i in. 1995]. Z drugiej strony (wraz z turystyką „drugich domów”) powinna stać się pierwszoplanowym czynnikiem działań dywersyfikujących gospodarkę gminną tam, gdzie występują odpowiednie ku temu warunki (wysokie walory przyrodnicze i kulturowe). Ponadto, promując rozwój turystyki jako głównej siły sprawczej zmian gospodarczych, naraża się lokalną ekonomię na destabilizację, nadając jej ponownie (tak jak w okresie dominacji rolnictwa i leśnictwa) charakter monofunkcyjny, co obecnie ma miejsce na przykład na Florydzie [Marcouiller 1996].

Poza tym, że „drugie domy” odbierane są zwykle jako pozytywny czynnik prorozwojowy dla ludności i obszarów wiejskich, niekiedy wskazuje się też na jego negatywne efekty lub dokładniej – na przecenianie ich roli w poprawie wa-

runków życia miejscowej ludności. Istotnym problemem dla stałych mieszkańców jest dynamiczny wzrost cen ziemi i nieruchomości w strefach silnej koncentracji „drugich domów” [Shucksmith 1983, Pacione 1984, Seong-Hoon i in. 2003] oraz wymiar podatku od nieruchomości [Torres i Dominguez-Menchero 2006]. Wzrost cen nieruchomości daje efekt mnożnikowy, bowiem koncentracja „drugich domów” oznacza najczęściej wzrost sfery ich obsługi, a to podwyższa atrakcyjność takich lokalizacji, przyczyniając się do dalszej koncentracji „drugich domów” i wzrostu ich cen.

Dosyć powszechny pogląd o pozytywnym wpływie „drugich domów” na tworzenie nowych miejsc pracy w budownictwie i usługach również często jest podważany. Wskazuje się głównie na przecenianie ich znaczenia oraz nierównomierny rozkład dochodów płynących z turystyki „drugich domów”. Ujawnia się on w dynamicznym, sezonowym wzroście wpływów wśród ludności obsługującej turystów (szczególnie właściciele podmiotów i ich rodzin) przy niezmiennych dochodach wśród pozostałych stałych mieszkańców. Postulowane rozwiązania prowadzą do inicjowania przez władze lokalne i biznes działań marketingowych, promujących wydłużanie sezonu turystycznego. W USA dzięki takim działaniom „sezon” trwa 3/4 roku [Marcouiller 1996].

Według badaczy szwedzkich, „drugie domy” ze względu na swoją specyfikę stymulują rozwój jedynie niektórych działalności gospodarczych, innych od tych, które modelowane są przez tradycyjne gałęzie turystyki, tj. usługi noclegowe, transport, gastronomię, rekreację itp. W wypadku „drugich domów” podmioty, które w największym stopniu korzystają z ich funkcjonowania, to firmy zaopatrujące w meble, wyposażenie domu, materiały budowlane, artykuły żywnościowe i codziennego użytku. Zdaniem Müllera, użytkownicy „drugich domów” w Szwecji i Niemczech wydają tyle samo na zakupy co miejscowi, prowadząc w ten sposób nie tyle do tworzenia nowych, ale do utrzymania już istniejących miejsc pracy [Müller 2002].

Charakter i siła relacji ekonomicznych między właścicielami, użytkownikami „drugich domów” a miejscowymi przedsiębiorcami nie są jednak oceniane jednoznacznie, sprzedaż artykułów żywnościowych jest jednym ze źródeł dochodu miejscowej ludności (84% użytkowników „drugich domów” w strefie podmiejskiej Krakowa deklaruje, że zaopatruje się na miejscu) [Gaś 1999]. Z kolei w sąsiedztwie Łodzi ujawniono niski poziom powiązań w tym zakresie (stosunkowo wysoki odsetek zaopatrujących się w artykuły codziennego użytku przed wyjazdem, w mieście – miejscowości stałego zamieszkania) [Szkup 2003], czego przyczyn należy upatrywać albo w lokalizacji „drugiego domu” na wiejskich rozłogach, z dala od centrum wsi (gdzie koncentruje się większość placówek handlowych), albo w korzystniejszej cenie i zróżnicowanym asortymencie produktów oferowanych w mieście. Dodatkowo zaobserwowano zależności między wielkością wydatków na miejscu (lokalizacji „drugiego domu”) a odległością od stałego miejsca zamieszkania. W związku z tym, iż niektórych produktów nie można zabrać ze sobą z „pierwszego domu”, dokonuje się ich zakupu na miejscu, a zatem wraz ze wzrostem odległości (czasu podróży) wzrasta poziom wydatków

właścicieli i użytkowników „drugich domów” w miejscowości ich lokalizacji [Bohlin 1982].

Wśród pozytywnych efektów zjawiska „drugich domów” wymienia się także poprawę wyposażenia w infrastrukturę komunalną. Wzrost liczby „drugich domów” i ich koncentracja przekłada się wprost na wzrost zapotrzebowania na podstawowe media i udogodnienia, co pozytywnie przekłada się na dostęp do nich miejscowej ludności. Proces ten powoduje jednak istotne zagrożenia dla równowagi gminnego budżetu, ponieważ (co wielokrotnie podnoszone było w literaturze) im większa koncentracja „drugich domów”, tym większe wydatki lokalnych samorządów na utrzymanie usług publicznych (wodociąg, kanalizacja, drogi, komunikacja, energia elektryczna, ochrona zdrowia, bezpieczeństwo), na które popyt błyskawicznie wzrasta w sezonie turystycznym. Jak twierdzą badacze, użytkownicy „drugich domów” przyczyniają się do wytworzenia wysokich kosztów publicznych związanych z zapewnieniem dostępu do usług publicznych, jednocześnie nie konsumując dwóch kluczowych rodzajów produktu turystycznego (a więc usług noclegowych i usług gastronomicznych). To one są opodatkowane i tworzą budżet gminy [Torres i Domínguez-Menchero 2006]. Postuluje się zatem opodatkowanie użytkowników „drugich domów” [Marcouiller 1996]. Istotnym problemem z tym związanym jest też utrzymanie dochodów gminy poza sezonem, kiedy wpływy do budżetu spadają, a utrzymać należy na przykład dotychczasową sprawność sieci infrastrukturalnych.

Niekorzystnym dla gospodarki i środowiska naturalnego procesem jest też ciągłe ograniczanie zasobów ziemi rolniczej na cele budownictwa „drugich domów”, co można zahamować głównie stosownymi przepisami prawnymi, a przede wszystkim urzeczywistnianiem celów zintegrowanej strategii rozwojowej, uwzględniającej różne kierunki i wspólne dobro interesariuszy.

## **„DRUGIE DOMY” A KWESTIE SPOŁECZNO-DEMOGRAFICZNE**

Generalnie przeważa pogląd o pozytywnym wpływie zjawiska „drugich domów” na strukturę i wielkość potencjału demograficznego wsi. Jest to głównie skutek wzrostu (sezonowego w przypadku tego rodzaju turystyki) liczby ludności. Może to być czynnik szczególnie korzystny, jeśli dokonuje się w wiejskich obszarach depopulacyjnych [Mika 1997, *Tourism...* 2004, Gonda-Seroczyńska 2006]. W rejonach silnej koncentracji „drugich domów”, liczba ludności miejscowości turystycznych w sezonie wakacyjnym może nawet kilkakrotnie przewyższyć stałą liczbę mieszkańców m.in. za sprawą właścicieli, użytkowników „drugich domów” oraz ich rodzin.

Wraz z napływem znacznej liczby migrantów (w większości mieszkańców miast) przekształceniu ulegają struktury demograficzne osiedli wiejskich. Zmiany następują przede wszystkim w obrębie struktury wiekowej, ponieważ dominują napływowi z grupy poprodukcyjnej i produkcyjnej niemobilnej (w krajach wysoko rozwiniętych Ameryki Północnej i Europy są to głównie emeryci). Początkowo sezonowe przekształcenia mogą z czasem na stałe zmienić pierwotne struktury demograficzne, jeśli „drugi dom” staje się pierwszym miejscem

zamieszkania<sup>7</sup>, co jest zjawiskiem bardzo powszechnym w krajach Europy Zachodniej (Wielkiej Brytanii, Szwecji) i w USA [Stynes i in. 1995]. Przekształceniom ulega też struktura wykształcenia obszarów wiejskich, bowiem większość użytkowników „drugich domów” to zamożni i wykształceni mieszkańcy miast. Podobne zmiany następują w strukturze zawodowej ludności, bowiem ze względu na napływ znacznej grupy osób w wieku emerytalnym wzrasta udział utrzymujących się ze źródeł niezarobkowych.

Niejednoznaczny w świetle dotychczasowych badań jest natomiast charakter wpływu turystyki „drugich domów” na kwestie społeczne. Jakkolwiek podkreśla się korzystne aspekty [Soulie 1974, za: Kowalczyk 1994], a nowi mieszkańcy niekiedy silniej kultywują lokalne tradycje niż ludność miejscowa (bowiem realizują w ten sposób idealny obraz wsi i łatwiej adaptują lokalne zwyczaje, zachowania), to poglądy te coraz bardziej tracą na popularności. Obecnie znacznie częściej traktuje się turystykę „drugich domów” jako istotne źródło zagrożenia dla funkcjonowania lokalnej społeczności na dotychczasowych zasadach. Według badaczy amerykańskich [Marcouiller 1997], sposób, w jaki oddziałują na siebie obie grupy (miejscowi i napływowi), stanowi najistotniejszy czynnik determinujący przyszły „sukces” lub „porażkę” turystyki „drugich domów”. Relacje te ze strony właścicieli i użytkowników „drugich domów” są wynikiem rozpowszechniania wśród mieszkańców miejskiego stylu życia, a ze strony ludności miejscowej prób utrzymania tradycyjnych wartości i sposobów zachowania. Kształtowanie tych powiązań jest procesem niezwykle złożonym, skomplikowanym i długotrwałym, bowiem różnice między obu grupami dotyczyć mogą różnorodnych kwestii: wartości podstawowych, systemu myślenia, wiary i religii, stylu życia, zwyczajów, tradycji, wzorów zachowań, sposobów spędzania wolnego czasu, stosunku do obcych itp. [Inskeep 1991]. Za istotne zagrożenie dla optymalnego rozwoju społeczności lokalnych uznaje się ograniczanie jej możliwości dostępu do różnorodnych form spędzania czasu wolnego, korzystania z przestrzeni i infrastruktury rekreacyjnej, które w pierwszej kolejności realizują popyt turystów (m.in. użytkowników „drugich domów”).

Znacznie poważniejszym i wieloaspektowym problemem jest proces emigracji („ucieczki”) miejscowej ludności na skutek uprzedniego wzrostu koncentracji „drugich domów”, a w rezultacie wzrostu cen ziemi, nieruchomości i w efekcie wzrostu kosztów życia (których poziom jest niebezpiecznie wysoki, głównie dla miejscowych) [Müller 2002]. Różnice w stopniu zamożności między miejscowymi a właścicielami „drugich domów” ujawniają najczęściej znaczące dysproporcje w ich zdolności nabywczej, kształtujące tendencje wykupu najatrakcyjniejszych terenów w okolicy [Kowalczyk 1994]. Problem ten, mając genezę natury ekonomicznej, jednocześnie znacznie szerzej i wielopłaszczyznowo implikuje zmiany sytuacji społecznej i demograficznej [Müller 1999].

<sup>7</sup> Badacze amerykańscy nazwali etapy przekształcenia „drugich domów” w „pierwsze”. Proces inicjuje zmiana domów wakacyjnych lub noclegowych (vacation homes) w rekreacyjne, sezonowe (recreational homes), czyli „drugie domy”, a później stają się one domami dla emerytów (retirement homes) [Marcouiller 1997].

Wielu właścicieli „drugich domów”, nabywając je od miejscowej ludności, idealizuje obraz ich i całej wsi, zgodnie z pewnym wyobrażeniem ludycznym (nawiązującym do strategii „muzealnej”, polegającej na ochronie i utrzymaniu obrazu wsi w zgodzie ze swoim idealnym wyobrażeniem), chcąc utrzymać jej tradycyjny charakter. Sytuacja taka może jednak spotkać się ze sprzeciwem lokalnej społeczności, dążącej do dalszego rozwoju i modernizacji wsi (rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wzrostu dostępu do usług publicznych), a w efekcie namacalnej poprawy warunków życia stałych mieszkańców.

Zagrożeniem dla lokalnej kultury, tradycji, sposobu życia i w niektórych wypadkach języka (dialektu) może być turystyka „drugich domów”, jeśli ich właścicielami i użytkownikami są cudzoziemcy [Gallent i in. 2003], czego przykładem jest zjawisko angielskich „drugich domów” w Walii. Postulowane w tym kontekście restrykcje w planowaniu przestrzennym (m.in. obowiązek lokalizowania „drugich domów” w ściśle wyznaczonych strefach) zostały z czasem odrzucone ze względu na zarzut wprowadzania swoistej segregacji narodowej, kulturowej, nie do przyjęcia w społeczeństwie demokratycznym. Na podobny problem (segregacji rasowej) zwrócono uwagę w kontekście wzrostu liczby „drugich domów” w RPA [Visser 2003].

Niekorzystnym procesem jest również utrata przez ludność miejscową poczucia związku z miejscem zamieszkania, życiem w społeczności czy wyobrażeniem miejsca, w którym mieszka, co może się ujawnić w sytuacji, kiedy miejscowe zasoby kulturowe pomijane są w imię rozwoju bardziej popularnych kierunków turystyki [Marcouiller 1997]. Innym poważnym problemem jest też wzrost przestępczości w popularnych miejscowościach turystycznych i osiedlach ze znaczną koncentracją „drugich domów”.

### **„DRUGIE DOMY” A ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE (KRAJOBRAZ)**

Do najistotniejszych czynników lokalizacyjnych dla różnorodnych form zagospodarowania turystycznego zalicza się zawsze wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe regionów i układów lokalnych. Obszary wiejskie, charakteryzujące się takimi zasobami środowiskowymi, stają się atrakcyjnym miejscem lokalizacji inwestycji typu „drugi dom” [Kowalczyk 1995]. Intensywny i nieplanowany rozwój zjawiska „drugich domów” może jednak stanowić istotne zagrożenie dla środowiska przyrodniczego i wiejskiego krajobrazu, w którym się koncentruje. Beżładny, pozbawiony restrykcji proces powstawania „drugich domów” ma bez wątpienia negatywny wpływ ujawniający się w przeobrażaniu różnych komponentów środowiska naturalnego. A zatem może prowadzić do wyraźnego ograniczania zasobów przestrzeni niezabudowanej, zmieniając w niekorzystnym kierunku tradycyjny krajobraz wiejski. Budowa nowych „drugich domów” – często na obrzeżach skupisk leśnych, może natomiast prowadzić do wydatnego zmniejszania się ich powierzchni. „Nadmierna koncentracja budownictwa drugich domów powoduje znaczne przekształcenia układów

ekologicznych, doprowadzając do obniżenia się zwierciadła wód gruntowych, zmian w szacie roślinnej, zanieczyszczenia atmosfery (wskutek lokalnych systemów grzewczych), erozji gleby, zwiększonego hałasu itp.” [Kowalczyk 1990, s. 120]. Sformułowano tezę, że zagrożenie dla środowiska jest największe wówczas, gdy dotyczy tych zasobów, które są najsilniejszym impulsem „przyciągającym” ludzi. Oznacza to, że „drugie domy” wydatnie wzmagają ten stan [Cater 1987].

Rzeczywiste i potencjalne zagrożenia dla środowiska ze strony turystyki „drugich domów” można jednak skutecznie eliminować lub przynajmniej znacznie złagodzić. Istotnym narzędziem ochrony zasobów jest uwzględnianie kwestii środowiskowych w planowaniu i programowaniu rozwoju gospodarczego (lokalne i regionalne strategie rozwoju). Postulowany przez badaczy amerykańskich [Marcouiller 1997] Integrative Tourism Planning, realizowany na obszarach wiejskich (obejmujący także turystykę „drugich domów”), opiera się na równym traktowaniu potrzeb różnych interesariuszy (właścicieli i użytkowników „drugich domów”, miejscowej ludności, rolników, władz, lokalnych przedsiębiorców, innych turystów) i stworzyć może trwałe ramy dla efektywnej ochrony zasobów naturalnych. Pozytywne skutki dla środowiska może również mieć łączenie turystyki jako ważnego czynnika prorozwojowego z koncepcją rozwoju zrównoważonego (czyli wspieranie lokalnej gospodarki, ochrona zasobów społeczno-kulturowych i środowiska naturalnego obszarów wiejskich). Podobne znaczenie mają ważne kwestie społeczne (utrzymanie miejsc pracy, ochrona tradycji, zapewnienie godnych warunków życia itp.). Formułowanie celów planowania strategicznego, obejmujących problematykę „drugich domów”, musi łączyć się ze zmianami prawnymi ograniczającymi ich wpływ na środowisko przyrodnicze. W Szwecji już od lat siedemdziesiątych prawnie zabroniona została budowa „drugich domów” w promieniu do 100 m od brzegu jezior i wybrzeża morskiego [Müller 2002], a zatem w strefach o najwyższych walorach krajobrazowych.

Zmniejszenie presji na przestrzeń naturalną (niezabudowaną) można uzyskać poprzez przekształcanie w „drugie domy” budynków (gospodarstw) opuszczonych wcześniej przez miejscową ludność, przy zachowaniu ich tradycyjnego, regionalnego charakteru (styl architektoniczny, fizjonomia, układ zagrody). Wykorzystywane są w ten sposób już istniejące zasoby należące wcześniej do miejscowej ludności, przez co zapobiega się ich stopniowej degradacji (proces ten nazywany jest gentryfikacją osiedli wiejskich). W krajach Europy Zachodniej zmiany tego typu są bardzo powszechne<sup>8</sup>. Inaczej w Polsce, gdzie w większości przypadków „drugie domy” to budynki nowo wybudowane<sup>9</sup>, zwykle nienawiązujące do lokalnego stylu architektonicznego i niekorzystnie przeobrażające

<sup>8</sup> W Wielkiej Brytanii, Francji i Szwecji począwszy od lat osiemdziesiątych znacznie zmniejszyła się liczba nowo wybudowanych „drugich domów” jako sprzeciw wobec przekształceń środowiskowych.

<sup>9</sup> W Polsce coraz częściej zwraca się uwagę na wykorzystanie już istniejących, opuszczonych zabudowań jako przyszłych „drugich domów”. Na przykład inicjatywa pozarządowa „Drugie domy”, skierowana do władz gminy Czemierniki (woj. lubelskie) ma wspierać rozwój turystyki wiej-

krajobraz kulturowy. Powstają w nowo utworzonych siedliskach wiejskich (często na skraju starych), w pobliżu skupisk leśnych, na oddalonych od skupionej zabudowy wiejskiej rozłogach. Tworzą niejednokrotnie zwarte (o znacznej gęstości zabudowy) osiedla typu mieszkaniowego, stanowiące nowy, sztuczny element wiejskiej przestrzeni. Koszty środowiskowe próbuje się też eliminować w zakresie dojazdów do i z „drugich domów”, bowiem zmniejszenie odległości między drugim a pierwszym miejscem zamieszkania wydatnie zmniejszy może zużycie paliwa, a także hałas. Postulat ten realizuje się od lat z powodzeniem w krajach skandynawskich, gdzie taki model lokalizacji „drugiego domu” jest coraz powszechniejszy, stawiając krok w kierunku urzeczywistnienia koncepcji rozwoju zrównoważonego [Kaltenborn 1998, Müller 2002].

Kluczowe znaczenie ma w tym kontekście pobudzanie świadomości ekologicznej zarówno wśród turystów, jak i wśród mieszkańców, bez czego rozwój „drugich domów” przyjmuje charakter żywiołowy (nieplanowany). Badania przeprowadzone na początku lat dziewięćdziesiątych w strefie podmiejskiej Warszawy ujawniły słabą świadomość zagrożeń związanych z turystyką „drugich domów” [Kowalczyk 1990]. Zjawisko to wydaje się jednak bardziej złożone, ponieważ badania amerykańskie prowadzone w tym samym okresie ujawniły, że turyści postrzegają miejscową ludność (w tym lokalnych przedsiębiorców) za główną grupę odpowiedzialną za negatywny wpływ na środowisko. W ich opinii lokalne społeczności akceptują rozwój „drugich domów” bez względu na koszty środowiskowe, skupiając się wyłącznie na poprawie własnej sytuacji materialnej. Starzy mieszkańcy wsi uważają, że negatywny wpływ tego zjawiska na zasoby naturalne nie jest aż tak poważny.

Generalnie uzasadnione jest stwierdzenie, że negatywny wpływ turystyki „drugich domów” na struktury wiejskie, środowisko przyrodnicze oraz krajobraz powinien być ograniczony wszystkimi możliwymi środkami. Kluczowe znaczenie ma w tej kwestii planowanie strategiczne i planowanie przestrzenne na poziomie lokalnym i regionalnym, szczególnie w odniesieniu do obszarów wiejskich. Trudno przecenić również w kontekście intensyfikacji powstawania „drugich domów” na wsi dążenie do uspołecznienia procesu tworzenia polityki rozwoju obszarów wiejskich przy udziale wszystkich zainteresowanych.

## PODSUMOWANIE

Rozszerzanie się zjawiska „drugich domów” na obszary wiejskie, pozostające dotąd poza głównym nurtem zainteresowania mieszkańców dużych miast i uczestników turystyki i wypoczynku, sprawia, że staje się ono istotną kwestią oddziałującą na rozwój ekonomiczny, społeczny i przestrzenny wsi. Szczególnego znaczenia nabiera ono w Polsce w okresie wejścia w system gospodarki rynkowej oraz po akcesji do Unii Europejskiej. Jednym ze skutków otwarcia

skiej (czy szerzej politykę ekorozwoju) i polega na sporządzeniu oferty promującej wykorzystanie terenów gminy ze znaczną liczbą opuszczonych gospodarstw, jako miejsca lokalizacji „drugich domów”. Za istotną przesłankę realizacji programu uważa się ujemne saldo migracji oraz ogólną tendencję w turystyce.



może być znaczący wzrost zainteresowania inwestowaniem w „drugie domy” obcokrajowców, lokujących się w wielu peryferyjnych, często uważanych za mało atrakcyjne regionach wiejskich. W kontekście demograficznym, społeczno-kulturowym i urbanizacyjnym istotnej wagi nabiera stopniowa ewolucja „drugich domów” w miejsca stałego zamieszkania (suburbanizacja, kontrurbanizacja).

Do głównych zagadnień należą czynniki determinujące zmieniający się rozkład przestrzenny zjawiska, a szczególnie inicjujące powstawanie obszarów koncentracji i warunkujące ich rozszerzanie. Ważne jest również rozpoznanie przyczyn i warunków ekspansji „drugich domów” na dotąd nieobjęte tym procesem obszary wiejskie oraz utrzymanie warunków dla ich zrównoważonego rozwoju.

Istotne znaczenie dla polityki i strategii rozwoju obszarów wiejskich ma oddziaływanie „drugich domów” na lokalną gospodarkę, szczególnie w kontekście wpływów i wydatków budżetowych oraz stymulowania wiejskiej przedsiębiorczości, usług i lokalnych rynków pracy.

## BIBLIOGRAFIA

- Albarre G., 1977: *Second Homes and Conservation in Southern Belgium*. In: *Second Homes: Curse or Blessing?* Ed. J.T. Coppock. Pergamon Press, London.
- Barbier B., 1977: *Les residence secondaire et l'espace rural français*. „Norois” 95.
- Berck P., Burton D., Goldman G., Geohegan J., 1992: *Instability in Forestry and Forestry Communities*. „Journal of Business Administration” 20, 1–2.
- Bohlin M., 1982: *Fritidsboendet i den regional ekonomin: vart fritidshusa”garnas pengar tar va”gen*. „Geografiska Regionstudier” 14.
- Bonneau M., 1974: *Tourisme et transformation des campagnes dans l'ouest de la France: l'exemple de l'habitat*. „Geographica Polonica” 29.
- Buller H., Hoggart K., 1994: *International Counter Urbanization: British Migrants in Rural France*. Avebury, Aldershot.
- Cater E.A., 1987: *Tourism in the Least Developed Countries*. „Annals of Tourism Research” 14, 1.
- Cho S.-H., Newman D.H., Wear D.N., 2003: *Impact of Second Homes Development on Housing Prices in the Southern Appalachian Highlands*. „Review of Urban and Regional Development Studies” 15, 3.
- Clout H., 1974: *The growth of second-home ownership: an example of seasonal urbanization*. In: *Suburban growth. Geographical processes at the edge of Western city*. Ed. J.H. Johnson. John Wiley & Sons London: 101–127.
- Di Z.X., McArdle N., Masnick G.S., 2001: *Second Homes: What, How Many, Where and Who*. Joint Center for Housing Studies 1–2.
- Dijst M., Lanzendorf M., Barendregt A., Smit L., 2005: *Second homes in Germany and the Netherlands: ownership and travel impact explained*. „Tidschrift voor Economische en Sociale Geografie” 96 (2).
- Faracik R., 2006: *Turystyka w strefie podmiejskiej Krakowa*. IGiGP UJ, Kraków.
- Gallent N., Mace A., Tewdr-Jones M., 2003: *Dispelling a myth? Second homes in Rural Wales*. „Area” 35 (3).
- Gaś M., 1999: *„Drugie domy”, jako element zagospodarowania turystycznego wsi w strefie podmiejskiej Krakowa*. „Folia Geographica Seria Geogr.-Oecon.” 29/30.
- Gonda-Soroczyńska E., 2006: *Drugie domy we współczesnej wsi francuskiej*. „Architektura Krajobrazu” 3–4.

- Grzelak K., 1997: *Przemiany społeczno-demograficzne pod wpływem turystyki w strefie podmiejskiej Łodzi na przykładzie sołectwa Rosanów*. „Turyzm” 7, 1.
- Hautamäki L., Siirilä S., 1968/1969: *On the Future Development of Recreational Facilities in Finnish-speaking Etelä-Pohjanmaa*. „Fennia” 98, 2.
- Hoogendoorn G., Mellett R., Visser G., 2005: *Second Homes Tourism in Africa: Reflections on the South African Experience*. „Urban Forum” 16, 2–3.
- Inskip E., 1991: *Tourism Planning: An Integrated and Sustainable Development Approach*. Van Nostrand Reinhold, New York.
- Jenkins J., Hall C.M., Troughton M., 1998: *The restructuring of rural economies*. In: *Tourism and Recreation in Rural Areas*. Eds. R. Butler, C.M. Hall, J. Jenkins. Wiley, Chichester: 43–67.
- Kaltenborn B.P., 1998: *The alternate home: motives of recreation home use*. „Norsk Geografisk Tidsskrift” 52, 2: 121–134.
- Kosiński W., 1983: *Przemiany osadnictwa wiejskiego pod wpływem turystyki na przykładzie Polski Południowej*. W: *Wieś polska 2000*. Biuletyn KPZK PAN 122.
- Kowalczyk A., 1990: *Geograficzne uwarunkowania lokalizacji drugich domów w strefie podmiejskiej Warszawy*. W: *Problemy ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego na obszarach zurbanizowanych*. Seminarium naukowe, Warszawa, 28–29 czerwca 1990. Część 2. Wydaw. SGGW-AR, Warszawa.
- Kowalczyk A., 1993: *Percepcja jakości wypoczynku w drugim domu (na przykładzie strefy podmiejskiej Warszawy)*. „Turyzm” 3, 2.
- Kowalczyk A., 1994: *Geograficzno-społeczne problemy zjawiska „drugich domów”*. Wydaw. Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.
- Kowalczyk A., 1995: *Second Homes in Poland*. „Acta Universitatis Carolinae, Geographica” 2: 37–45.
- Marcouiller D.W., 1996: *Recreational homeowners and regional development: A comparison of two Northern Wisconsin counties*. Center for Community Economic Development, University of Wisconsin-Extension.
- Marcouiller D.W., 1997: *Toward Integrative Tourism Planning in Rural America*. „Journal of Planning Literature” 11, 3.
- Marsden B., 1977: *Holiday homespaces of Queensland*. In: *Second Homes: Curse or Blessing?* Ed. J. Coppock. Pergamon Press, London.
- Matczak A., 1986: *Budownictwo letniskowe w strefie podmiejskiej Łodzi*. „Acta Universitatis Lodziensis, Folia Geographica” 7.
- Mika M., 1997: *Drugie domy w Beskidzie Śląskim*. „Turyzm” 7, 1.
- Müller D.K., 1999: *German Second Homeowners in the Swedish Countryside: on the Internationalisation of the Leisure Space*. Dept. of Social and Economic Geography, Umea.
- Müller D.K., 2002: *Second homes ownership and sustainable development in Northern Sweden*. „Tourism and Hospitality Research” 3, 4.
- Pacione M., 1984: *Rural Geography*. Harper & Row Publishers, London.
- Priemus H., 2005: *Importing and Exporting Spatial Needs: A Dutch Approach*. „European Planning Studies” 13, 3.
- Powers J.E., Cooper R.B., 1976: *Waupaca Chain-O-Lakes Second Home Owners: Expenditures, Perceptions, Characteristics, and Economic Impact*. Recreation Resource Center, University of Wisconsin-Extension, Madison, Wisconsin.
- Rajotte F., 1975: *A Locational Analysis of Recreational Facilities in the Quebec City Region*. „L'Revue de Géographie de Montreal” 29, 1.
- Seong-Hoon C., Wear D.N., Newman D.H., 2003: *Impacts of Second Home Development on Housing Prices in the Southern Appalachian Highlands*. „RURDS” 15, 3.
- Shucksmith M., 1983: *Second homes: a framework for policy*. „Town Planning Review” 54.
- Siegel P.B., Alwang J., Johnson T.G., 1995: *A Structural Decomposition of Regional Economic Instability. A Conceptual Framework*. „Journal of Regional Science” 35, 3.

- Soulier A., 1974: *Tourisme et mutations rurales dans l'Arriere-Pays Languedocien*. „Geographica Polonica” 29.
- Stynes D.J., Zheng J., Stewart S.I., 1995: *Seasonal Homes in Michigan*. Michigan State University Agricultural, Experiment Station Report, East Lansing, MI.
- Szkup R., 2003: *Kształtowanie podmiejskiej przestrzeni wypoczynkowej – przykład zachodniego sektora strefy podmiejskiej Łodzi*. Wydaw. UŁ, Łódź.
- Torres E., Domínguez-Menchero S.J., 2006: *The impact of second homes on local taxes*. „Fiscal Studies” 27, 2.
- Tourism, Mobility and Second Homes. Between Elite Landscape and Common Ground*, 2004. Eds. M.C. Hall, D.K. Müller. Channel View Publications, Clevedon, Buffalo, Toronto.
- Visser G., 2003: *Visible, Yet Unknown: Reflections on Second-Home Development in South Africa*. „Urban Forum” 14, 4.
- Vystoupil J., 1981: *Geografické problémy kratkodobe rekreace ĚSR*. Maszynopis. GU ĚSAV, Brno.

Wynagrodzenie autorskie sfinansowane zostało przez Stowarzyszenie Zbiorowego Zarządzania Prawami Autorskimi Twórców Dzieł Naukowych i Technicznych KOPIPOL z siedzibą w Kielcach z opłat uzyskanych na podstawie artykułu 20 oraz 201 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

## „SECOND HOMES” AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF RURAL AREAS

**Abstract.** The idea to possess a „second home” is becoming increasingly popular and leads to the emergence of vast zones of concentration of such second homes in rural areas. This phenomenon attests to progressing urbanisation and gradual materialisation of the post-industrial paradigm of development through new trends in consumption and satisfaction of modern demand for tourist services. Various forms of realisation of the „second home” need materialise chiefly in rural areas, impacting strongly on the structure of their space and its arrangement, as well as on social and economic relations. In the zones of concentration of this form of the urban population’s operation in rural areas significant changes become observable in the landscape, economic and social-cultural activity. „Second homes” undoubtedly constitute a development opportunity for rural areas (mainly in respect of economic activity) but they also can impact negatively on the natural environment and rural landscape. The article presents an analysis of the evolution of views on the phenomenon of „second homes” and discusses its meaning for the development of rural areas (in respect of economy, social relations and natural environment). The article marks also an attempt at arranging the principal definitions and research problems essential for the shaping of rural development in Poland.

**Key words:** second homes, rural areas, local development, counter-urbanisation, seasonal (tourist) urbanization