

**Paweł Matulewski, Paulina Tomczak**

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu  
Instytut Geookologii i Geoinformacji

## Czynniki lokalizacji „drugich domów” na przykładzie powiatu brodnickiego

**Zarys treści:** W ostatnich dziesięcioleciach przemiany społeczno-gospodarcze zapoczątkowały kształtowanie się sprzyjających warunków dla rozwoju stylu życia opartego na dwóch domach. Większa ilość wolnego czasu i bogacenie się ludności spowodowały, że z czasem posiadanie drugiego domu stało się osiągalne dla coraz szerszej grupy społecznej. „Drugie domy” znaleźć można w najrozmaitszych miejscach, lecz o ich powstaniu zawsze decydowały pewne czynniki lokalizacji. Celem artykułu jest ich zidentyfikowanie i utworzenie hierarchii ważności. W pierwszej części opracowania dokonano przeglądu zagranicznej i polskiej literatury przedmiotu na temat rozwoju „drugich domów”. Następnie przedstawiono wyniki badania ankietowego dotyczącego poznania motywów wyboru na lokalizację „drugiego domu” powiatu brodnickiego w województwie kujawsko-pomorskim.

**Słowa kluczowe:** drugie domy, czynniki lokalizacji, powiat brodnicki

### Wprowadzenie

Termin „drugie domy” od kilkudziesięciu lat jest obecny w literaturze naukowej, a pochodzi z dosłownego tłumaczenia anglojęzycznego sformułowania *second homes*. W Polsce najbardziej popularna definicja wywodzi się z nomenklatury urzędowej, według której „drugi dom” to „... miejsce pobytu (poza domem stałym), wykorzystywane przez właściciela i jego najbliższych w wybranych okresach, głównie do spędzania wypoczynku cotygodniowego, świątecznego i dorocznego” (Matczak 1986, Heffner, Czarnecki 2011).

Przeprowadzone w niniejszym opracowaniu badania nad zjawiskiem „drugich domów” są związane z określeniem ich czynników lokalizacji. Pojęcie lokalizacji (łac. *locare* – umieścić) oznacza umiejscowienie obiektu lub zespołu obiektów na określonym obszarze. Lokalizacja ogólna polega najczęściej na wyborze danego regionu i następnie miejscowości, w których można by zlokalizować dany obiekt. Lokalizacja szczegółowa odnosi się z kolei do wyboru konkretnego terenu realizacji inwestycji (Budner 2003). Należy pamiętać, że atrakcyjność danej

lokalizacji nie jest wartością obiektywną. Jest bowiem uzależniona od stopnia zgodności cech określonego terenu z potrzebami i pragnieniami posiadacza „drugiego domu”. Poszukując miejsca do ulokowania swojego domu, wybiera on to, które możliwie najlepiej będzie zaspokajać jego potrzeby. Tym samym, poszukuje miejsc o najwyższych walorach użytkowych lokalizacji z punktu widzenia swoich wymagań (Budner 2003).

Niniejsza praca posiada podwójny cel. Pierwszy ma charakter teoretyczny i związany jest ze zidentyfikowaniem czynników lokalizacji „drugich domów” i utworzeniem ich hierarchii ważności na podstawie przeglądu zagranicznej i krajowej literatury przedmiotu. Drugi ma charakter poznawczy i związany jest z określeniem cech charakterystycznych „drugich domów” położonych w powiecie brodnickim. Dokonano rozpoznania motywów wyboru i determinant lokalizacji „drugich domów” na badanym obszarze. W analizie użyto danych pochodzących z badań ankietowych przeprowadzonych w okresie letnim w 2012 r., na próbie 130 osób. Ankiety stanowią zasadnicze źródło informacji o sposobie użytkowania „drugich domów” oraz opiniach i postawach właścicieli „drugich domów” i stałych mieszkańców regionu.

## **„Drugie domy” w zagranicznej literaturze przedmiotu**

Analizując problematykę zjawiska „drugich domów” w literaturze przedmiotu, obserwuje się pewnego rodzaju dychotomię – wyraźny podział na literaturę wczesną (zasadniczo od lat 50. XX w.), prezentującą pierwsze badania i wnioski, oraz literaturę współczesną (od lat 90.), odnoszącą się do wcześniejszej nieco krytycznie, poprzez weryfikację z perspektywy czasu niektórych uwarunkowań lokalizacyjnych oraz wpływu rozwoju zjawiska „drugich domów” na otoczenie zewnętrzne.

Historię wczesnych publikacji syntetycznie przybliżają Hall i Müller (2004, s. 3–4), relacjonując, że „prace badawcze nad zjawiskiem «drugich domów» zapoczątkowali Skandynawowie już przed II wojną światową (Ljungdahl 1938), co następnie kontynuowali w latach 60. i na początku lat 70. XX wieku tacy badacze, jak Aldskogius (1968, 1969), Finnveden (1960) i Bielckus (1977). W kontekście Ameryki Północnej publikacje zapoczątkowane były przez Wolfe’a (1951, 1952, 1962, 1965, 1977) w Kanadzie. Natomiast spośród ważniejszych badań przeprowadzonych w Stanach Zjednoczonych należy wymienić: Ragatza (1970), Ragatza i Gelba (1970), Burby’ego (1972), Clouta (1972), Geislera i Martinsona (1976) oraz Tombaugh (1970). Wczesne badania w Europie zainicjowali Barbier (1965), Cribier (1966, 1973), David (1966), David i Geoffroy (1966), Clout (1969, 1971, 1977) i Grault (1970)”. Jednakże dopiero publikacja Coppocka (1977) „Second Homes: Curse or blessing?” stała się punktem odniesienia dla dalszych badań nad omawianym zjawiskiem, wywołując szeroką debatę, która szczególnie silnie zaznaczyła się na gruncie brytyjskim – Coppock (1977), Rogers (1977), za Hall i Müller (2004). Jednak, jak wspominają Hall i Müller (2004, s. 4), „pomimo znaczenia publikacji Coppocka (1977), relatywnie mało pisano na temat zjawiska

«drugich domów» w późnych latach 70. oraz we wczesnych latach 80. XX w. Nie umknęło to uwagi uczonemu, który opublikował artykuł pod wiele mówiącym tytułem: „Have second homes gone into hibernation?” (Whyte 1978). W istocie dopiero pod koniec lat 80. oraz w latach 90. XX wieku ponownie zaczęła pojawiać się znacząca liczba publikacji na ten temat”.

Obecnie omawiana problematyka podejmowana jest przez wielu badaczy z całego świata, co przyczynia się do wzbogacenia dyskursu o kontekst lokalny, zarówno czynników lokalizacji „drugich domów”, jak i ich oddziaływania na otoczenie. Dzięki temu można zauważyć, że poza pewną pulą uniwersalną, determinanty lokalizacji „drugich domów” różnią się w zależności od kontekstu przestrzennego, co umożliwia krytyczne spojrzenie na wcześniejsze publikacje, które cechowały się zbytnią dozą ogólności. Stąd też dla wielu uczonych pozostają one punktem odniesienia, tak jak praca Coppocka (1977) dla Halla i Müllera (2004), piszących wprowadzający rozdział „Second Homes: Curse or Blessing? Revisited” do jednej z najistotniejszych monografii ostatnich lat. Poza Hallem i Müllerem ważniejszymi współczesnymi badaczami są m.in. Gallent (2000, 2005), Visser (2003), Halseth (2004), Marjavaara (2005, 2007, 2009) czy Oxley (2008).

## Czynniki lokalizacji „drugich domów” w świetle zagranicznej literatury przedmiotu

Przestrzenne rozmieszczenie „drugich domów” jest determinowane przez wiele czynników, włączając w to odległość od dużych skupisk ludności, jakość i charakter przyrody oraz obecność specyficznych elementów, takich jak morze, rzeki, jeziora czy góry (Coppock 1977). W niniejszym opracowaniu podjęto próbę wskazania w sposób usystematyzowany najistotniejszych czynników lokalizacji „drugich domów” wymienianych w literaturze.

Na wstępie należy zaznaczyć, że spośród „drugich domów” wyróżnić można domy weekendowe oraz wakacyjne (Müller 2002, za Hall i Müller 2004). Takie rozróżnienie pozwala zauważyć związek pomiędzy lokalizacją „drugiego domu” a miejscem stałego zamieszkania. Lokalizacja domów wakacyjnych jest niezależna od miejsca zamieszkania, w przeciwieństwie do lokalizacji domów weekendowych, co związane jest z dużą częstotliwością wizyt i krótkim czasem pobytu. Mając to za punkt wyjścia, Müller i Marjavaara (2011) wyróżnili cztery obszary lokalizacji „drugich domów” w zależności od jego typu (przekształcone domy stałego zamieszkania oraz celowo wybudowane domy letniskowe) oraz sposobu użytkowania (domy weekendowe i wakacyjne):

1. Atrakcyjne tereny zintegrowanych obszarów wiejskich w sąsiedztwie miast metropolitalnych – gdzie dominuje typ wybudowany docelowo, jako dom weekendowy, którego lokalizacja pozwala na codzienne dotarcie do centrum miasta (migracje wahadłowe), stąd często zdarza się, że dom ten przekształca się w miejsce stałego zamieszkania (Marjavaara 2007).

2. Typowe pośrednie obszary wiejskie pomiędzy aglomeracjami miejskimi – przekształcone tereny rolne dominują wśród lokalizacji wybieranych przez właścicieli o ograniczonym budżecie (Lindgren 2003). Müller i in. (2004), twierdzą, że tu najczęściej lokowane są domy weekendowe.
3. Obszary głównych destynacji turystycznych oraz atrakcyjne obszary peryferyjne – zazwyczaj górskie lub nadmorskie miejscowości wypoczynkowe, w których lokowana jest duża liczba domów wakacyjnych (Lundmark, Marjavaara 2005; Müller 2005).
4. Ekstensywnie użytkowane peryferyjne obszary wiejskie – tu „drugie domy” – są najczęściej dawnymi domami stałego zamieszkania, nierzadko też odziedziczonymi po rodzinie (Jaakson 1986), użytkowymi przeważnie jako domy wakacyjne (Müller i in. 2004).

Powyższa klasyfikacja pokazuje, że zjawisko „drugich domów” nie musi być jednoznacznie kojarzone z lokalizacją wiejską. W przeszłości bowiem dyskurs naukowy nad zjawiskiem „drugich domów” wyłonił specyficzne, lecz nietrafne przeświadczenie o ich przestrzennym rozmieszczeniu. Często sugerowano, że domy letniskowe są lokowane na terenach wiejskich albo przynajmniej nie w centrach obszarów zurbanizowanych. Ta przestrzenna charakterystyka była jednakże zupełnie nietrafiona, gdyż w rzeczywistości okazało się, że „drugie domy” są tak samo chętnie lokowane na obszarach metropolitalnych (Visser 2003).

Mnogość i zróżnicowanie czynników lokalizacji domów rekreacyjnych skłoniły niektórych badaczy do ich pogrupowania i przedstawienia w postaci klasyfikacji. Tak też uczynili Vágner i in. (2011), którzy pisząc o rozwoju „drugich domów” w Czechach i Szwecji, wyróżnili pięć głównych grup czynników ich lokalizacji, tworząc klasyfikację, którą posłużono się w dalszej części niniejszej pracy:

- czynniki urbanizacyjne – związane z takimi procesami, jak urbanizacja, suburbanizacja oraz dezurbanizacja;
- czynniki środowiskowe – jakość krajobrazu i środowiska naturalnego, potencjał dla rekreacji;
- czynniki infrastrukturalne – dostępność transportowa, wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz sklepy;
- czynniki instytucjonalne – polityka lokalna, planowanie przestrzenne;
- czynniki subiektywne – indywidualne, psychologiczne, determinowane np. stosunkami rodzinnymi, pochodzeniem czy dzieciństwem posiadacza domu.

Zatem dla rozwoju „drugich domów” największe znaczenie mają czynniki urbanizacyjne, a w szczególności proces urbanizacji i depopulacji obszarów wiejskich (Bunce 2004, za Vágner i in. 2011) oraz obecność klasy średniej, która charakteryzuje się tendencją do idealizowania wiejskiego życia (Visser 2003). To właśnie miraż idylli wiejskiego życia, który zdążył już zakorzenić się w kulturze, stał się jedną z przyczyn gentryfikacji obszarów wiejskich – zjawiska, które pewni badacze zaczęli traktować jako skutek kolonizacji turystycznej (Phillips 1993, 2005, Smith, Phillips 2001, Smith 2002, za Nelson i in. 2010). Gentryfikacja, utożsamiana zazwyczaj z rewitalizowanymi dzielnicami śródmiejskimi, występuje również na obszarach podmiejskich i wiejskich (Nelson i in. 2010). Jedną z jej przyczyn jest właśnie popularna wśród klasy średniej moda na posia-

danie domu na wsi jako część pewnego stylu życia, co w konsekwencji przyczynia się do zmian na lokalnym rynku nieruchomości oraz w strukturze mieszkańców (Costello 2005).

Podczas gdy Vágner i in. (2011) uznali grupę czynników środowiskowych za drugą w hierarchii ważności, inni uczeni skłaniają się do przyznania im niekwestionowanego pierwszeństwa. Shellito (2006) przeprowadził badania nad rozmieszczeniem i czynnikami lokalizacji „drugich domów” w stanach USA położonych nad Wielkimi Jeziorami. Doszedł do wniosku, że rozmieszczenie „drugich domów” determinowane jest przez kilka najważniejszych czynników:

- występowanie terenów naturalnych,
- sąsiedztwo akwenów,
- odległość od dużych miast,
- odległość od małych miast,
- dostępność lokalnymi drogami,
- zróżnicowanie krajobrazu.

Tym samym nieprzekształcone przez człowieka środowisko naturalne uznaje się za najważniejszy czynnik lokalizacji domów letniskowych (Coppock 1977, Jackson 1986, Shellito 2006). W szczególności chodzi o występowanie lasów, które zapewniają możliwość uprawiania rekreacji na świeżym powietrzu, takiej jak wędrówki piesze, rowerowe czy nordic walking, a pasjonatom łowiectwa dają możliwość polowania (Shellito 2006). Niemniej istotna jest bliskość akwenów, dzięki którym istnieje sposobność do pływania, łowienia ryb, żeglugi i innych aktywności z wykorzystaniem sprzętu wodnego (Shellito 2006). Dlatego właśnie tak wiele „drugich domów” usytuowanych jest w pobliżu wody (Kaltenborn 1997, za Perkins i Thorns 2006, Suffron 1998), która pozostaje bardzo silnym magnesem przyciągającym chętnych do posiadania „drugiego domu” (Coppock 1977). Burby i in. (1972) zwracają uwagę, że idealna działka pod dom rekreacyjny oprócz swojego położenia w sąsiedztwie linii brzegowej akwenu, leży na wzgórzu, a przynajmniej jej teren jest lekko pochyły, dzięki czemu można podziwiać widok na wodę.

W przypadku grupy czynników infrastrukturalnych w literaturze najczęściej porusza się kwestię dostępności komunikacyjnej. Gallent i in. (2005, za Oxley i in. 2008) w kontekście Wielkiej Brytanii podkreślili rolę autostrad w podnoszeniu atrakcyjności terenów wiejskich dla lokalizacji „drugich domów” poprzez zwiększanie ich dostępności komunikacyjnej. Ponadto zauważyli, że miejsca lokalizacji „drugich domów” nie mogą być rozpatrywane w oderwaniu od obszarów stałego zamieszkania ich właścicieli, gdyż istnieje silny ekonomiczny związek pomiędzy tymi, często sąsiednimi, obszarami. Wobec tego powrócić można do czynników wymienionych przez Shellito (2006), który stwierdził, że odległość od dużych i małych miast oraz dostępność drogowa przedstawiają porównywalną ważność.

Odległość od dużego miasta związana jest zazwyczaj z odległością od stałego miejsca zamieszkania – i w zależności od badań granica ta jest umowna. Według analiz przeprowadzonych przez Tombaugh (1970, za Shellito 2006) 70% „drugich domów” znajduje się w odległości do 200 mil (ok. 320 km) od domu stałego pobytu. Z kolei Perkins i Thorns (2006) za rozsądną granicę uważają odległość, którą da

się pokonać w ciągu dwóch godzin jazdy samochodem. Jeszcze mniej precyzyjnie określa to Timothy (2004, s. 144) w kontekście amerykańskim, uznając, że „tradycyjnie idealna lokalizacja «drugiego domu» znajdowała się wystarczająco daleko od stałego miejsca zamieszkania, aby być od niego psychologicznie oderwana, oraz na tyle blisko, aby była dostępna samochodem w relatywnie krótkim czasie”. Niemniej jednak jednoznaczne określenie odległości dzielącej oba domy jest niemożliwe, gdyż oprócz sposobu użytkowania (domy weekendowe i wakacyjne) wpływają na nią także indywidualne preferencje właścicieli. Podkreśla się natomiast wzrastające znaczenie dostępności stałego miejsca zamieszkania w mieście, w opozycji do wczesnej literatury przedmiotu, gdzie kładziono nacisk na lokalizacje wiejskie z dala od siedlisk ludzkich (Wallace i in. 2005, za Oxley i in. 2008).

Niewątpliwie dystans od małego miasta jest zdecydowanie mniejszy, również dlatego, że musi dawać możliwość zrobienia codziennych zakupów, korzystania z punktów usługowych takich, jak restauracja czy stacja benzynowa (Page, Getz 1997, za Shellito 2006).

W kontekście czynników instytucjonalnych jako decydujący czynnik lokalizacji wymienia się przede wszystkim dostępność terenu, determinowaną przez politykę przestrzenną władz lokalnych (Hall, Müller 2004). Dopuszczanie możliwości lokowania domów rekreacyjnych może stać się strategią zwiększania różnorodności i podwyższania atrakcyjności terenów wiejskich, co przyczyniłoby się do przyciągnięcia nowych mieszkańców, a to z kolei przyniosłoby realny przychód do budżetu lokalnego (Hidle i in. 2010).

Ostatnią grupę czynników lokalizacji „drugich domów” stanowią czynniki subiektywne, które wynikają z indywidualnych preferencji przestrzennych poszczególnych właścicieli, co jest ukłonem w stronę orientacji behawioralnej. Nurt ten jest w literaturze przedmiotu silnie eksponowany poprzez dogłębną analizę motywacji, które decydują o posiadaniu domu rekreacyjnego. Przede wszystkim posiadacze „drugiego domu” poszukują stabilności w zmieniającym się świecie, szansy na stworzenie „prawdziwego domu” oraz poczucia przynależności do lokalnej społeczności, co okazało się trudne do osiągnięcia w dużym mieście (Green i in. 1996, Kaltenborn 1997, Chaplin 1999, Jarlov 1999, Williams, Kaltenborn 1999, Svenson 2002, za Perkins, Thorns 2006). Niektórzy traktują także „drugi dom” jako symbol wysokiego statusu (Jaakson 1986, Suffron 1998). Zawsze jednak posiadanie „drugiego domu” jest realizacją pewnych potrzeb (Rossman, Uleka 1977, za Perkins, Thorns 2006), np.:

- emocjonalnych i duchowych,
- wyzwania i przygody,
- estetycznych, wynikających z obcowania z naturalnym krajobrazem,
- ucieczki od stresu miejskiego,
- ucieczki od rutyny.

Często poruszonym aspektem motywacji posiadania „drugiego domu” jest ucieczka od nowoczesności poprzez szukanie ostoji w naturze. W takim podejściu lokalizacja jest zdeterminowana przez dostęp do środowiska naturalnego i dużej ilości przestrzeni, co możliwe jest zazwyczaj tylko na obszarach wiejskich (Williams, Van Patten 2006). Innym aspektem ucieczki od nowoczesności jest idea

prowadzenia prostszego życia, cofnięcia się w czasie. W tym przypadku idealna lokalizacja to położenie z dala od skupisk ludzkich, cywilizacji, w bajkowym, niekniętym krajobrazie (Williams, Van Patten 2006).

Wymieniając przyczyny wzrostu popularności „drugich domów” w ostatnich latach, wskazać można m.in.: wzrastającą mobilność, większą ilość wolnych środków do zainwestowania, większą ilość wolnego czasu, rosnącą popularność rekreacji na świeżym powietrzu czy wzrastającą świadomość ekologiczną (Gallent, Tewdwr-Jones 2000). W przypadku społeczeństwa amerykańskiego to właśnie jego wysoka mobilność sprawiła, że posiadanie „drugiego domu” jest tam tak popularne. „Stałe” miejsce zamieszkania, zmieniane nawet dziesięć razy w życiu, nie pozwala na zakorzenienie się w żadnym z nich. Stąd wynika potrzeba posiadania „drugiego domu”, nierzadko dziedziczonego po rodzicach i dziadkach, który umożliwia emocjonalne przywiązanie, identyfikację z miejscem oraz zaspokojenie potrzeby afiliacji, jeśli zawiązała się tam mała społeczność lokalna, do której właściciele domu mogliby dołączyć (Williams, Van Patten 2006). Niezależnie od dziedziczenia, często wybieraną lokalizacją jest także miejsce pochodzenia czy dzieciństwa (Hall, Müller 2004).

## Czynniki lokalizacji „drugich domów” w polskiej literaturze przedmiotu

Rozmieszczenie „drugich domów” w decydujący sposób zdeterminowane jest przez trzy zasadnicze czynniki lokalizacyjne (Heffner, Czarnecki 2011):

- występowanie wysokich walorów przyrodniczych, krajobrazowych, a rzadziej kulturowych;
- bliskość stałego (pierwszego) miejsca zamieszkania;
- poziom dostępności przestrzennej (komunikacyjnej) lub inaczej – dobrze rozbudowany system komunikacyjny.

W ostatnim czasie zaznacza się spadek znaczenia bliskości miejsca zamieszkania jako ważnej determinanty powstawania „drugich domów”. Związane jest to przede wszystkim z dynamicznie rozwijającą się komunikacją lotniczą, co powoduje wzrost dostępności czasowej i przestrzennej.

Powstawanie „drugich domów” w Polsce po II wojnie światowej determinowały następujące czynniki (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 2011):

- walory turystyczne miejscowości,
- dostępność gruntu, czyli możliwość nabycia działki,
- odległość od miejsca stałego zamieszkania właścicieli „drugich domów”,
- dostępność komunikacyjna oraz wyposażenie miejscowości,
- względy ekonomiczne,
- struktury demograficzne ludności,
- poziom zamożności.

Intensyfikacja procesu powstawania „drugich domów” w latach 70. ubiegłego wieku pokazała zmianę preferencji ich nowych użytkowników, dla których pierw-

szoplanowym czynnikiem stała się bliskość miasta (stałego miejsca zamieszkania). W latach 80. żywiołowo powstawały osiedla domków letniskowych w najbliższej okolicy dużych miast, np. Łodzi (Bezkowska 2004) czy aglomeracji trójmiejskiej (Grucza, Grucza 2007). Podstawą ich lokalizacji było położenie blisko stałego miejsca zamieszkania, dostępność komunikacyjna i kompleksy leśne, przeważnie borowe. Z kolei jako czynnik lokalizacyjny nie miały tak dużego znaczenia urozmaicenia krajobrazowe związane z rzeźbą terenu. Podkreśla się fakt, że z elementów przyrodniczych, uważanych powszechnie za atrakcyjne dla turystyki, rzeźba nigdy nie stanowiła ważnego czynnika lokalizacji osiedli wypoczynkowych.

Obecnie mała odległość od dużych miast nie stanowi istotnego czynnika lokalizacji osiedli wypoczynkowych. Rozwój dróg, środków transportu i komunikacji masowej spowodował, że czynnik ten stracił na znaczeniu na rzecz elementów przyrodniczych oraz pozostałych czynników społeczno-ekonomicznych. Wielu badaczy twierdzi, że bardzo ważny jest stopień satysfakcji z wypoczynku i rekreacji, a przede wszystkim aspekt zwiększającej się antropopresji na środowisko przyrodnicze (Kowalczyk 1994). Z kolei Pawlikowska-Piechotka (2001) poza walorami składającymi się na podstawy atrakcyjności turystycznej danego obszaru jako nowy czynnik lokalizacji „drugich domów” wymienia stopień bezpieczeństwa w danej okolicy.

W opozycji do sytuacji z przeszłości obecnie lokalizacja w odosobnieniu nie jest postrzegana jako zaleta, lecz mankament. Jednakże pewnym impulsem do powstawania „drugich domów” jest także występowanie obszarów depopulacyjnych, które charakteryzują się spadkiem cen ziemi i nieruchomości. Innymi czynnikami, przyciągającymi niezależnie od odległości od miejsca zamieszkania, są powrót do korzeni, przywiązanie emocjonalne, pokrewieństwo i dziedziczenie nieruchomości rolnych.

Coraz istotniejsza staje się infrastruktura techniczna. Widoczną w wielu regionach Polski przesłanką jest fakt, że zabudowa letniskowa od lat rozwija się dowolnie w sensie lokalizacyjnym, częściowo na obszarach nieodpowiednich pod zabudowę, pochodzących ze sprzedaży bezpośredniej od prywatnych właścicieli gruntów, co zauważyła już Łapińska (1999).

## Ocena funkcjonowania „drugich domów” w powiecie brodnickim

Powiat brodnicki położony jest w północno-wschodniej części województwa kujawsko-pomorskiego. Na tle województwa wyróżnia się urozmaiconą rzeźbą terenu oraz występowaniem walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego. W granicach powiatu znajduje się dobrze zagospodarowane turystycznie Pojezierze Brodnickie z jeziorami rynnowymi oraz dużymi kompleksami leśnymi. Obok powiatów tucholskiego, aleksandrowskiego oraz bydgoskiego jest jednym z najchętniej odwiedzanych przez turystów w celach wypoczynkowych i rekreacyjnych.



Badanie ankietowe z wykorzystaniem kwestionariusza ankiety przeprowadzono w okresie letnim 2012 r. na grupie 130 osób posiadających na terenie powiatu brodnickiego „drugi dom”. W badaniach przyjęto następujące cele:

- poznanie opinii i poglądów co do motywów wyboru powiatu brodnickiego na lokalizację „drugiego domu”;
- ustalenie cech charakterystycznych lokalizacji i użytkowania „drugich domów”.

Ankieta zawierała pięć pytań o charakterze zamkniętym z kafeterią wyboru. Kafeteria jest zestawem proponowanych odpowiedzi w pytaniu zamkniętym ankiety. Respondent, odpowiadając na pytanie ankiety, wskazywał odpowiedź, z jaką się zgadza, jaka jest zgodna z jego poglądami, jak również miał możliwość wskazania innej z uzasadnieniem. Ankieta zawierała też metryczkę ankietowanej osoby (pięć pytań raportu społeczno-ekonomicznego respondenta).

Dla realizacji celów na podstawie opinii respondentów ustalono:

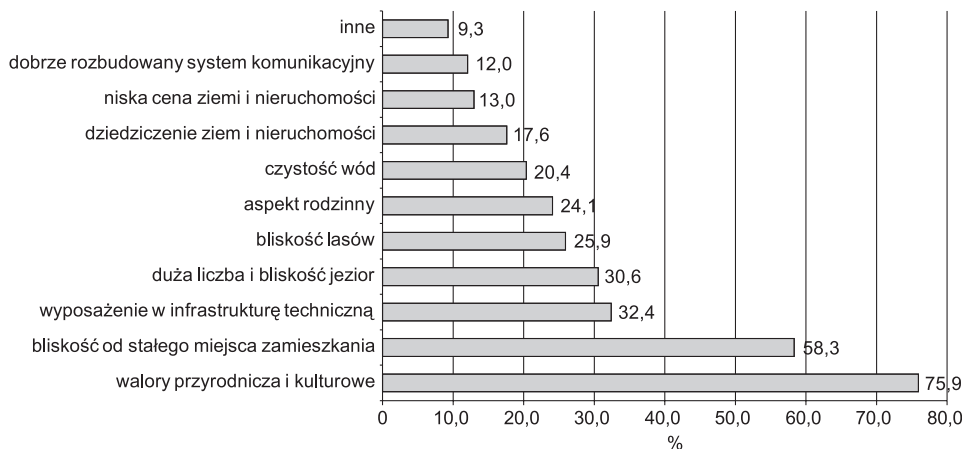
- motyw decydujący o lokalizacji „drugich domów”;
- charakter i długość pobytów w „drugich domach”;
- czynniki wpływające na komfort użytkowania;
- lokalizację „drugiego domu” w granicach badanego obszaru;
- miejsce zamieszkania właścicieli „drugich domów”.

Wyniki badań przedstawiono w postaci prezentacji, omówienia i analizy struktur procentowych odpowiedzi ankietowanej próby oraz w wybranych przypadkach – w postaci próby uogólnienia uzyskanych wyników badań.

Na wszystkie pytania ankiety odpowiedziało 108 osób (83% respondentów badanej próby), posiadających na badanym obszarze „drugi dom”. Wśród respondentów przeważały osoby z wyższym wykształceniem – 48%, 35% miało wykształcenie średnie oraz 18% – zawodowe. Z kolei analizując przedział wiekowy, stwierdzono, że najwięcej było osób w grupie 46–55 lat oraz 56–65 lat (łącznie 68%).

Rozmieszczenie „drugich domów”, podobnie jak każdej innej przestrzennej formy zagospodarowania turystycznego, w decydujący sposób zdeterminowane jest przez trzy kluczowe czynniki lokalizacyjne: występowanie wysokich walorów przyrodniczych, a rzadziej kulturowych, bliskość stałego miejsca zamieszkania oraz poziom dostępności komunikacyjnej. Lokalizacja zależna jest przede wszystkim od celu i charakteru użytkowania (Heffner, Czarnecki 2011).

Na podstawie przeprowadzonych badań można stwierdzić, że głównym motywem wyboru są walory przyrodnicze i kulturowe obszaru (76%). Okolice Brodnicy charakteryzują się bogactwem form rzeźby, licznie występującymi jeziorami i rozległymi kompleksami leśnymi. Uzupełnieniem jest fakt, że respondenci cenią sobie bliskość jezior (30% odpowiedzi) i lasów (27%) oraz czystość wód (20%). Te elementy uzasadniają popularność powiatu brodnickiego jako miejsca lokalizacji „drugich domów”. Badania wykazały, że istotnym czynnikiem brany pod uwagę przy wyborze miejsca lokalizacji jest stopień przekształcenia środowiska geograficznego w wyniku antropopresji. W regionie brodnickim wyraźne są preferencje dla terenów ekologicznie wartościowych. Ponad 68% badanych wskazało, że istotnym motywem wyboru jest bliskość stałego miejsca zamieszkania.



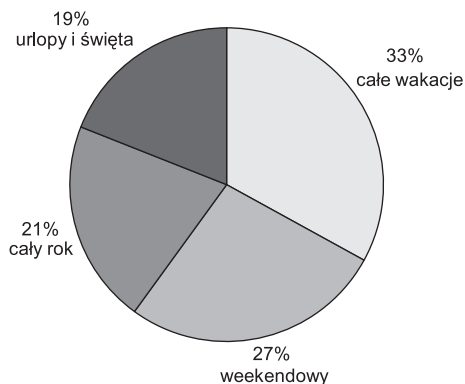
Ryc. 1. Czynniki lokalizacji „drugich domów” w powiecie brodnickim

Źródło: opracowanie własne.

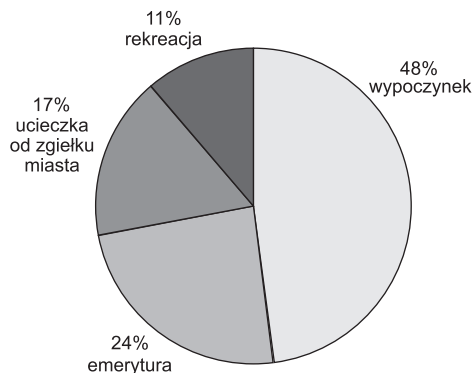
Omawiany rejon jest tradycyjnym terenem wypoczynku i rekreacji zwłaszcza dla mieszkańców Torunia i samej Brodnicy. Dojazd z Torunia zajmuje około 60–70 minut, co kwalifikuje ten obszar jako strefę wypoczynku cotygodniowego. Duży udział przyjazdów osób mieszkających w województwie mazowieckim uwarunkowany jest atrakcyjnością przyrodniczą okolic Brodnicy. Jest to obszar pojezierny zlokalizowany najbliżej aglomeracji warszawskiej. Rozmieszczenie osadnictwa rekreacyjnego wydaje się wskazywać, że lokalizacja „drugich domów” jest zależna od czynników środowiska przyrodniczego oraz związanych ze społeczno-gospodarczym charakterem regionu. Ponad 30% ankietowanych wskazuje, że istotne jest wyposażenie w infrastrukturę techniczną (wodociągi, kanalizacja, gaz, media). Poza tym więzi emocjonalne, pokrewieństwo i korzenie rodzinne (24%) przyciągają ludzi do nabywania „drugich domów” niezależnie od odległości od głównego miejsca zamieszkania, a także dziedziczenie gospodarstw rolnych i przekształcanie ich w domy o charakterze rekreacyjnym (18%). Atrakcyjnym czynnikiem propopytowym dla 18% właścicieli była niska cena ziemi i nieruchomości.

Interesującym aspektem zagadnienia „drugich domów” jest ich dostosowanie do całorocznego wykorzystania. Badania wykazały, że ponad 80% obiektów jest dostosowanych do użytkowania przez cały rok. Potwierdza to słuszność posługiwania się terminem „drugi dom”. Pomimo tak dużej liczby domów przystosowanych również do wypoczynku zimowego, zaledwie 21% ich właścicieli korzysta z nich przez cały rok. Większość przebywa w okresie wakacyjnym (33%) i weekendowo (27%) (ryc. 2). Takie wyniki badań potwierdzają znaczną sezonowość rekreacyjną omawianego obszaru.

Analizując kierunki napływu właścicieli domów letniskowych, oparto się na badaniach ankietowych. Z badań wynika, że struktura posiadaczy „drugich domów” jest zróżnicowana. Większość osób stanowią mieszkańcy Brodnicy, Torunia i okolic, aglomeracji warszawskiej, Łodzi oraz konurbacji śląskiej. Wśród



Ryc. 2. Struktura użytkowania „drugich domów” i długości trwania pobytów  
Źródło: opracowanie własne.

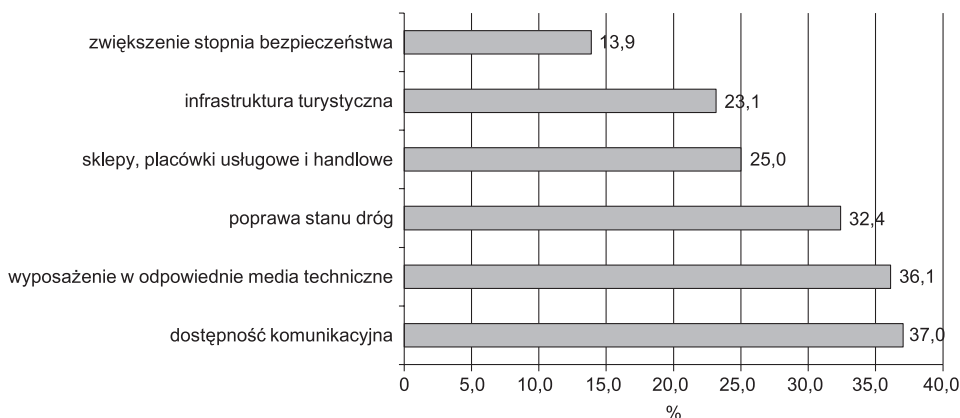


Ryc. 3. Cel lokalizacji „drugiego domu”  
Źródło: opracowanie własne.

właścicieli z innych miast można wymienić m.in. mieszkańców Bydgoszczy, Rypi-  
na, Poznania, Włocławka, Grudziądz, Wałbrzycha, Gdańska.

Innym badanym zagadnieniem był cel lokalizacji „drugiego domu”. Wiele osób ankietowanych deklarowało jako cel wypoczynek (48%). Z kolei dla 24% ce-  
lem lokalizacji „drugiego domu” jest emerytura, a dla 11% rekreacja. Wiele osób  
wybrało ten obszar ze względu na możliwość uprawiania różnych form turystyki  
(kajakowa, piesza, rowerowa, konna, ornitologiczna, wędkarstwo).

Ważnym aspektem jest użytkowanie „drugiego domu”. Problem ten jest inter-  
resujący ze względu na fakt, że badany obszar jest zróżnicowany pod względem  
występujących atrakcji oraz wyposażenia w podstawowe media. 37% ankietowa-  
nych deklarowało, że jednym z głównych problemów powiatu brodnickiego jest  
dostępność komunikacyjna. Poza tym 36% osób zauważa niedostatki wyposaże-  
nia terenów w podstawową infrastrukturę wodno-kanalizacyjną. Najwięcej atrak-



Ryc. 4. Elementy wpływające na poprawę użytkowania „drugich domów”  
Źródło: opracowanie własne.

Tabela 1. Lokalizacje „drugich domów” w powiecie brodnickim

Gmina	Miejscowość	Charakterystyka
Zbiczno	Zbiczno	Południowo-wschodnia część jez. Sosno, zachodnia część jez. Zbiczno
Zbiczno	Gaj, Grzmięca	Okolice jez. Strzemiuszczek, jez. Strażym
Zbiczno	Sumówko, Godziszka	Bliskość lasów w okolicach jez. Sosno i jez. Mieliwo
Zbiczno	Pokrzydowo	Na skraju lasu, przy północno-wschodniej części jez. Bachotek
Zbiczno	Ciche	Przy południowo-wschodniej części jez. Ciche
Zbiczno	Żmijewko, Wysokie Brodno	Wschodnia część jez. Wysokie Brodno
Bobrowo	Wądryń	Przy zachodniej części jez. Wądryń
Bobrowo	Bobrowo Kolonia	Przy północnej części jez. Chojno
Brodnica	Wybudowania Michałowskie, Nowy Dwór	Dolina rzeki Drwęcy
Brodnica	Szczuka	Przy jez. Cielęta, jez. Szczuka
Brodnica	Kominy	Dolina rzeki Drwęcy
Górzno	Fiałki, Górzno,	Miasto Górzno, wschodnia część jez. Górzno
Górzno	Wierzchownia, Szynkówko	Jez. Wierzchownia
Świedziebna	Księża, Okalewko	Jez. Księża, bliskość lasów
Brzozie	Głęбочek, Janówko, Mały Głęбочek	Okolice jez. Sopiń, jez. Forbin, jez. Głęбочek

Źródło: opracowanie własne.

cji turystycznych, w głównej mierze związanych ze środowiskiem przyrodniczym, mają gminy Zbiczno oraz Górzno. Są to gminy typowo turystyczne z zapleczem sportowo-rekreacyjnym. Pomimo to ponad 23% osób wskazało, że wiele urządzeń zagospodarowania turystycznego wymaga modernizacji lub lepszego dostępu. Dotyczy to zwłaszcza kąpielisk, wypożyczalni sprzętu turystycznego, oznakowania szlaków czy też lepszej informacji turystycznej.

Na obszarze badań domy letniskowe występują często w wyraźnych skupiskach, w pewnym oddaleniu od zabudowań wsi, co nie stanowi problemu dla wczasowiczów zmotoryzowanych. Największe skupiska „drugich domów” znajdują się w pobliżu zbiorników wodnych oraz lasów (tab. 1).

W analizie lokalizacji „drugich domów” brano pod uwagę fakt ich usytuowania w stosunku do terenów osadnictwa stałego wsi bądź miasta. Na badanym obszarze wyróżnia się następujące sposoby lokalizacji, które wymienia Jakóbczyk-Gryszkiewicz (2011):

- „drugie domy” zostały wkomponowane w stałą zabudowę;
- „drugie domy” stanowią osobne enklawy (kolonie);
- „drugie domy” położone są na uboczu, nie tworząc zwartych skupisk.

Położenie w osobnej kolonii z pewnością sprzyja izolacji w stosunku do lokalnej społeczności, ale wpływa też na poczucie bezpieczeństwa nowych przybyszów. Przykładem takiego skupiska są osiedla domów letniskowych przy jeziorach: Sosno, Sopiń, Górzno czy Zbiczno. Na terenie Górzna widoczne jest wkomponowanie się „drugich domów” w zabudowę miasta.

## Podsumowanie

Analizując czynniki lokalizacji „drugich domów” wymieniane w zagranicznej i polskiej literaturze przedmiotu, zauważa się zgodność większości autorów co do faktu, że za najważniejsze uznaje się występowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych, wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną oraz dostępność komunikacyjną. W przeciwieństwie do dyskursu międzynarodowego na gruncie polskim mówi się o spadku znaczenia bliskości lokalizacji „drugiego domu” w stosunku do stałego miejsca zamieszkania. Nie potwierdzają tego jednak badania empiryczne, które dowiodły, że bliskość stałego miejsca zamieszkania jest jedną z trzech kluczowych determinant lokalizacji.

Powiat brodnicki jest jednym z najchętniej odwiedzanych terenów w województwie kujawsko-pomorskim. Szczególnymi walorami środowiska geograficznego są urozmaicona rzeźba, sieć hydrograficzna i zabytki kulturowe. Badania pozwoliły określić, że o wyborze powiatu brodnickiego na lokalizację „drugiego domu” w dużej mierze decydują przyrodnicze walory turystyczne, a także rozwinięta infrastruktura techniczna i dobra dostępność komunikacyjna, co pozostaje w zgodzie z czynnikami lokalizacji wymienianymi w literaturze przedmiotu. Takie warunki stwarzają korzystną sytuację do budowy „drugich domów”. Najwięcej skupisk „drugich domów” znajduje się w okolicach miejscowości Zbicžno, Górzno, Gaj-Grzmięca oraz Mały Głęboć. Preferowanymi miejscami pod lokalizację są okolice jezior i rzek oraz skraj lasu. Stwierdzono również dominujący udział mieszkańców regionu (Brodnica, Toruń i okolice, Bydgoszcz) oraz aglomeracji łódzkiej i warszawskiej w procesie kolonizacji turystycznej Pojezierza Brodnickiego.

## Literatura

- Bell M. 1976. The spatial distribution of seasonal homes: A modified gravity model. *Journal of Leisure Research*, 8: 225–233.
- Bezkowska G. 2004. Przyrodnicze czynniki lokalizacji miejscowości wypoczynkowych w regionie łódzkim. [W:] M. Strzyż (red.), *Perspektywy rozwoju regionu w świetle badań krajobrazowych. Problemy Ekologii Krajobrazu PAEK*, Kielce, s. 181–188.
- Budner W. 2003. Lokalizacja przedsiębiorstw: Aspekty ekonomiczno-przestrzenne i środowiskowe. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań.
- Burby R.J., Donnelly T.G., Weiss S.F. 1972. Vacation home location: A model for simulating the residential development of rural recreation areas. *Regional Studies*, 6: 421–439.
- Coppock J.T. 1977. *Second homes: Curse or blessing?* Pergamon Press, Oxford.
- Costello L. 2005. Going bush: The implications of urban-rural migration. *School of Geography and Environmental Science*, Monash University, Melbourne.
- Duval D.T. 2004. Mobile migrants: Travel to second homes. [W:] C.M. Hall, D.K. Müller (red.), *Tourism, mobility, and second homes: Between elite landscape and common ground*. Channel View Publications, Clevedon, s. 87–96.
- Dziegiel E. 1995. Urbanizacja turystyczna terenów wiejskich w Polsce. *Turyzm* 5, 1: 5–56.
- Gallent N., Mace A., Tewdwr-Jones M. 2005. *Second homes: European perspectives and UK policies*. Ashgate Publishing, Aldershot.
- Gallent N., Tewdwr-Jones M. 2000. Rural second homes in Europe: Examining housing supply and planning control. *Journal of Housing and the Built Environment*, 15, 4: 399–401.

- Grucza J., Grucza K. 2007. Kolonizacja turystyczna Pojezierza Kaszubskiego na przykładzie gmin Sierakowice i Sulęcyno. *Słupskie Prace Geograficzne* 3: 203–215.
- Hall C.M., Müller D.K. 2004. Second homes: Curse or blessing? Revisited. [W:] C.M. Hall, D.K. Müller (red.), *Tourism, mobility, and second homes: Between elite landscape and common ground*. Channel View Publications, Clevedon, s. 3–14.
- Halseth G. 2004. The cottage privilege: Increasingly elite landscapes of second homes in Canada. [W:] C.M. Hall, D.K. Müller (red.), *Tourism, mobility, and second homes: Between elite landscape and common ground*. Channel View Publications, Clevedon, s. 35–54.
- Heffner K., Czarnecki A. 2011. Zjawisko drugich domów w ujęciu teoretycznym. [W:] K. Heffner, A. Czarnecki (red.), *Drugie domy w rozwoju obszarów wiejskich*. Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa PAN, Warszawa, s. 13–36.
- Hidle K., Ellingsen W., Cruickshank J. 2010. Political conceptions of second home mobility. *Sociologia Ruralis*, 50: 139–155.
- Jaakson R. 1986. Second home domestic tourism. *Annals of Tourism Research*, 13: 357–391.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J. 2011. Charakterystyka drugich domów. [W:] K. Heffner, A. Czarnecki (red.), *Drugie domy w rozwoju obszarów wiejskich*. Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa PAN, Warszawa, s. 89–112.
- 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. Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.
- Lindgren U. 2003. Who is the counter-urban mover? – Evidence from the Swedish urban system. *International Journal of Population Geography*, 9: 399–418.
- Lundmark L., Marjavaara R. 2005. Second home localizations in the Swedish Mountain Range. *Tourism*, 53: 3–16.
- Łapińska H. 1999. Problemy budownictwa letniskowego na przykładzie zabudowy letniskowej nad jeziorem Dreństowo. [W:] W. Misiak, D. Karolczak (red.), *Wieś letniskowa i agroturystyka*. Wydawnictwo Silesia, Warszawa–Wrocław.
- Marjavaara R. 2007. The displacement myth – Second home tourism in the Stockholm Archipelago. *Tourism Geographies*, 9: 296–317.
- Matczak A. 1995. Preferencje kierunkowe w lokalizacji drugich domów w łódzkiej aglomeracji miejskiej. *Acta Universitatis Lodziensis, Folia Geographica*, 20.
- Müller D.K. 2005. Second home tourism in the Swedish Mountain Range. [W:] C.M. Hall, S. Boyd (red.), *Nature-based tourism in peripheral areas: Development or disaster?* Channel View Publications, Clevedon, s. 133–148.
- Müller D.K. 2011. Second homes in rural areas: Reflections on a troubled history. *Norsk Geografisk Tidsskrift – Norwegian Journal of Geography*, 65, 3: 137–143.
- Müller D.K., Hall C.M., Keen D. 2004. Second home tourism impact. *Planning and Management*. [W:] C.M. Hall, D.K. Müller (red.), *Tourism, mobility, and second homes: Between elite landscape and common ground*. Channel View Publications, Clevedon, s. 15–34.
- Müller D.K., Marjavaara R. 2011. From second home to primary residence: Migration towards recreational properties in Sweden 1991–2005. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 103: 53–68.
- Nelson P.B., Oberg A., Nelson L. 2010. Rural gentrification and linked migration in the United States. *Journal of Rural Studies*, 26, 4: 343–352.
- Oxley M., Brown T., Lishman R., Turkington R. 2008. Rapid evidence assessment of the research literature on the purchase and use of second homes. Centre for Comparative Housing Research, Leicester Business School.
- Pawlikowska-Piechotka A. 2001. Rynek domów i mieszkań wakacyjnych. *Problemy turystyki*, 24, 3–4: 65–7.
- Perkins H.C., Thorns D.C. 2006. Home away from home: The primary/second-home relationship. [W:] N. McIntyre, D.R. Williams, K.E. McHugh (red.), *Multiple dwelling and tourism: Negotiating place, home and identity*. CABI, Wallingford, s. 67–82.
- Shellito B.A. 2006. Second-home distributions in the USA's Upper Great Lakes states: Analysis and implications. [W:] N. McIntyre, D. R. Williams, K. E. McHugh (red.), *Multiple dwelling and tourism: Negotiating place, home and identity*. CABI, Wallingford, s. 194–206.

- Suffron R. 1998. Perceived impacts of outdoor recreation development on benefits of cottage owners at Aylesford Lake: A test of the social exchange theory. *Journal of Applied Recreation Research*, 23: 23–41.
- Vágner J., Müller D.K., Fialová D. 2011. Second home tourism in light of the historical-political and socio-geographical development of Czechia and Sweden. *Geografie*, 116: 191–210.
- Visser G. 2003. Visible, yet unknown: Reflections on second-home development in South Africa. *Urban Forum*, 14: 379–407.
- Wallace A. 2005. The impact of empty, second and holiday homes on the sustainability of rural communities: A systematic literature review. Centre for Housing Policy, University of York.
- Williams D.R., Van Patten S.R. 2006. Home and away? Creating identities and sustaining places in a multi-centred world. [W:] N. McIntyre, D. R. Williams, K. E. McHugh (red.), *Multiple dwelling and tourism: Negotiating place, home and identity*. CABI, Wallingford, s. 32–50.

## Location factors of “second homes” – the case of Brodnica District

**Abstract:** In recent decades social and economic changes initiated the creation of favorable conditions for the development of a lifestyle based on two houses. The purpose of this article is to identify and classify the location factors that attract people to buy or build a “second home” in a particular place. The paper is divided into two sections. The first part presents a brief overview of international and national academic literature. As we found out, there are at least five groups of factors that affect the location of “second homes”. However, the two most important are the quality of the environment and landscape, including the potential for recreation, and efficient technical and road infrastructure that ensure transport accessibility. Moreover, it is important to recognize that there is a distinction between weekend homes, often located close to primary residence, and vacation homes situated independently of homeowner’s place of residence. The second part of the article describes the results of research conducted in 2012, in summer season. The main aim of this study was to recognize people’s opinions and identify the motives that led them to choose Brodnica District for the location of “second home”. The research allowed determining the spatial distribution of “second homes” and the way they are used. As we showed, the tourist attractiveness of the investigated area depends mainly on natural tourist attractions, developed technical infrastructure and a high level of transport accessibility. The majority of “second homes” clusters are situated near the towns Zbiczno, Górzno and Gaj-Grzmięca.

**Keywords:** location factors, second homes, Brodnica District

