

# Rozwój drugich domów na obszarach cennych przyrodniczo na przykładzie regionu Borów Tucholskich<sup>1</sup>

Czesław Adamiak

**Abstrakt.** Drugie domy (domy rekreacyjne, letniskowe) stanowią coraz istotniejszy element zagospodarowania atrakcyjnych krajobrazowo wiejskich regionów Polski. Zminimalizowanie negatywnego wpływu wzrostu ich liczby na środowisko będzie w przyszłości stanowiło ważne wyzwanie dla polityki przestrzennej i środowiskowej. W niniejszym opracowaniu opisano wpływ, jaki budowa drugich domów, dojazdy do nich i ich użytkowanie wywiera na środowisko obszaru cennego przyrodniczo na przykładzie regionu Borów Tucholskich.

**Słowa kluczowe:** drugie domy, domy letniskowe, wpływ na środowisko, Bory Tucholskie

**Abstract. The development of second homes in areas of natural value on the example of Bory Tucholskie.** Second homes (recreational houses, summer houses) are increasingly present in amenity of rich rural areas of Poland. Moderating their negative environmental impacts will be an important challenge for spatial planning and environmental policy in the near future. This paper presents a case study of Tuchola Pinewoods region and describe the environmental impacts of the construction of second homes, travelling to them, and their use.

**Key words:** second homes, summer houses, environmental impacts, Tuchola Pinewoods

## Wstęp

Drugie domy, czyli domy zlokalizowane najczęściej na obszarach wiejskich, wykorzystywane sezonowo w celach rekreacyjnych, głównie lub wyłącznie przez właścicieli i ich rodziny, stanowią coraz bardziej istotny element zagospodarowania atrakcyjnych krajobrazowo obszarów wiejskich Polski (Kowalczyk 1994). W kraju jest ok. 650 tys. drugich domów i ich liczba w ostatnich latach szybko rośnie (szacunek na podstawie Diagnostyki Społecznej 2000-2011). Dlatego kontrola i zminimalizowanie negatywnego wpływu wzrostu ich liczby na środowisko będzie w przyszłości stanowiło ważne wyzwanie dla polityki przestrzennej i środowiskowej.

W literaturze wśród najważniejszych negatywnych oddziaływań drugich domów na środowisko wymienia się: ograniczanie powierzchni terenów otwartych, zanieczyszczenie gleb i wód podziemnych, zanieczyszczanie rzek i jezior, mechaniczną degradację pokrywy glebowej, fragmentację ekosystemów, wpływ wizualny na krajobraz i ograniczenie jego dostępności, hałas oraz wzrost ruchu samochodowego, którego skutki widoczne są zarówno w skali

<sup>1</sup> Projekt został sfinansowany ze środków Narodowego Centrum Nauki przyznanych na podstawie decyzji numer DEC-2011/03/N/HS4/03855

lokalnej, jak i ponadlokalnej (Coppock 1977, Gartner 1987, Müller et al. 2004, Gallent et al. 2005, Hiltunen 2007). Zwraca się jednak uwagę również na pozytywne efekty rozwoju drugich domów: adaptacja opuszczonych gospodarstw rolnych na drugie domy zapobiega technicznej degradacji zabudowy i infrastruktury w wyludniających się peryferyjnych regionach wiejskich, a powstawanie działek letniskowych na terenach wyłączonych z użytkowania rolnego sprzyja wzrostowi różnorodności biologicznej i naturalności krajobrazu (Müller et al. 2004, Krysiak 2010).

Celem niniejszego opracowania jest opis i ocena wpływu, jaki drugie domy, ich rozwój i użytkowanie wywierają na środowisko obszaru cennego przyrodniczo – na przykładzie regionu Borów Tucholskich.

## **Obszar badań i źródła danych**

Obszar badawczy Borów Tucholskich określono jako teren dziesięciu gmin położonych na obszarze powiatów tucholskiego i świeckiego w województwie kujawsko-pomorskim (gminy: Bukowiec, Cekcyn, Drzycim, Gostycyn, Lniano, Lubiewo, Osie, Śliwice, Świekatowo i część wiejska gminy Tuchola). Obszar ten ma powierzchnię ponad 1,5 tys. km<sup>2</sup> i cechuje się wysoką atrakcyjnością przyrodniczą związaną z obfitością lasów, jezior oraz rzek. Duży udział w powierzchni mają obszary chronione, większość regionu znajduje się w granicach utworzonego w 2010 r. rezerwatu biosfery UNESCO.

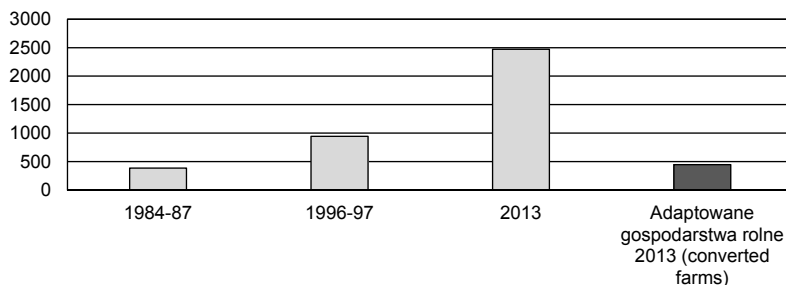
Na obszarze badawczym znajduje się ok. 2,9 tys. drugich domów, z czego 2,5 tys. (85%) stanowią domy celowo wybudowane w nowych lokalizacjach. Należą do nich typowe domy letniskowe różnej wielkości, domy całoroczne użytkowane sezonowo, a także obiekty półmobilne i prowizoryczne, niezwiązane trwale z gruntem, np. tzw. domki holenderskie. Pozostałe 0,4 tys. (15%) to drugie domy zlokalizowane w miejscu istniejących wcześniej gospodarstw rolnych. Są to zarówno istniejące domy adaptowane do funkcji drugich domów, jak i nowe domy wybudowane w miejscu usuniętej zabudowy gospodarstwa.

W analizie użyto danych z inwentaryzacji terenowej drugich domów, archiwalnych zdjęć lotniczych oraz danych ankietowych. Inwentaryzację terenową przeprowadzono w celu weryfikacji i uzupełnienia informacji o lokalizacji drugich domów uzyskanych ze źródeł kartograficznych i urzędowych (mało wiarygodnych, zob. Adamiak 2012). Archiwalne zdjęcia lotnicze wykonane w latach 1984-1987 oraz 1996-1997 wykorzystano w celu prześledzenia zmian w rozmieszczeniu drugich domów w czasie. Ankiety stanowiące główne źródło informacji o sposobie użytkowania drugich domów oraz opiniach i postawach właścicieli drugich domów i stałych mieszkańców przeprowadzono latem 2013 r. na dostępnościowo dobranej próbie 255 właścicieli drugich domów i celowej próbie 62 stałych mieszkańców miejscowości, w których zlokalizowane są drugie domy.

## **Wpływ budowy drugich domów, dojazdów do nich oraz ich użytkowania na środowisko**

Można wyróżnić trzy czynniki wpływu drugich domów na środowisko: budowę nowych domów, dojazdy do nich oraz ich użytkowanie – konsumpcję (Hiltunen 2007). Aspektem, w którym wpływ drugich domów na środowisko jest najbardziej widoczny, jest ich budowa. Drugie domy celowo wybudowane stanowią nowy element w krajobrazie, wpływając na jego

wartość estetyczną, ograniczając tereny otwarte, utrudniając swobodny dostęp do brzegów jezior. Ich niewłaściwa lokalizacja może spowodować zagrożenie zanieczyszczenia wód czy gleb. Mimo mniejszej skali zabudowy niż w przypadku inwestycji przemysłowych czy całorocznych domów mieszkalnych, powstawanie drugich domów może mieć znaczący negatywny wpływ na środowisko ze względu na ich lokalizację w miejscach przyrodniczo najatrakcyjniejszych, a więc często i najbardziej wrażliwych. Celowo budowane drugie domy w analizowanej części Borów Tucholskich zaczęły pojawiać się od końca lat 70. XX wieku, a największy wzrost ich liczby rozpoczął się na przełomie lat 80. i 90. (ryc. 1).



**Ryc. 1.** Wzrost liczby drugich domów na obszarze badawczym

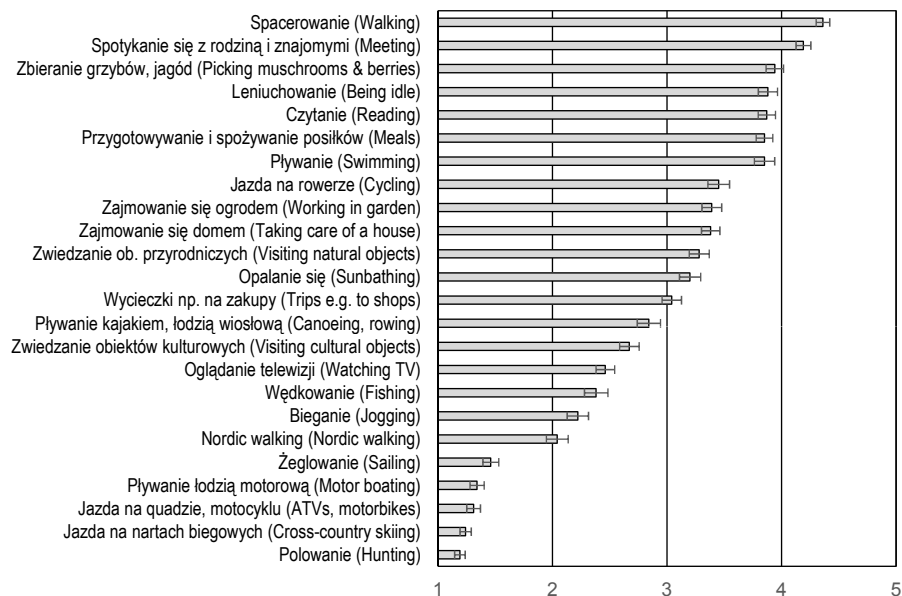
*Fig. 1. Growth in the number of second homes in research area*

Dwie trzecie celowo wybudowanych drugich domów znajduje się w odległości nie większej niż 500 m od najbliższego jeziora lub rzeki. Również dwie trzecie jest położonych nie dalej niż 200 m od granicy lasu. Biorąc pod uwagę ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych, a także wpływ estetyczny na krajobraz, najbardziej niepożądana jest zabudowa terenów bezpośrednio sąsiadujących z akwenami i ciekami wodnymi. Ok. 10% celowo wybudowanych drugich domów jest położonych w odległości do 50 m od brzegów jezior i rzek. Choć ich odsetek spada, to wciąż jest zbyt wysoki. Często są to domy półmobilne, do postawienia których nie potrzebne jest pozwolenia na budowę. Nie maleje za to udział domów wznoszonych w sąsiedztwie lasu (co trzeci celowo wybudowany drugi dom jest położony w lesie lub w odległości nie większej niż 50 m od jego granicy), co również ma niekorzystne skutki dla estetyki krajobrazu i ekologii lasu. Znaczenie ma też charakter lokalizacji drugich domów względem istniejącej zabudowy oraz sposób rozplanowania osiedli drugich domów. Mimo że wciąż większość drugich domów powstaje w skupionych osiedlach, wzrasta liczba nowych domów izolowanych, często dużych i architektonicznie niedostosowanych do istniejącej zabudowy.

Drugim czynnikiem wpływu użytkowania drugich domów na środowisko są dojazdy do nich. Podróże do drugich domów odbywają się prawie wyłącznie przy użyciu prywatnych samochodów osobowych (na obszarze badawczym 97% ogółu dojazdów), a udział transportu publicznego jest znikomy. Niektóre badania wskazują, że przejazdy do drugich domów pociągają za sobą większe skutki dla środowiska niż pobyty w nich (Granö et al. 1999). Wynika to z faktu, że skutki dojazdów nie są odczuwalne wyłącznie w miejscu lokalizacji domu (wzrost ruchu na wcześniejszej nieuczęszczanych lokalnych drogach, w tym leśnych, nadmierny wzrost długości dróg w nieracjonalnie rozplanowanych skupiskach drugich domów), ale też na całej drodze dojazdu (wzrost natężenia ruchu), a nawet globalnie (spalanie paliw kopalnych, emisja

gazów cieplarnianych). Na obszarze badawczym właściciele drugich domów odwiedzają je przeciętnie 21 razy w roku pokonując każdorazowo średni dystans 122 km dzielący ich stałe miejsce zamieszkania od drugiego domu.

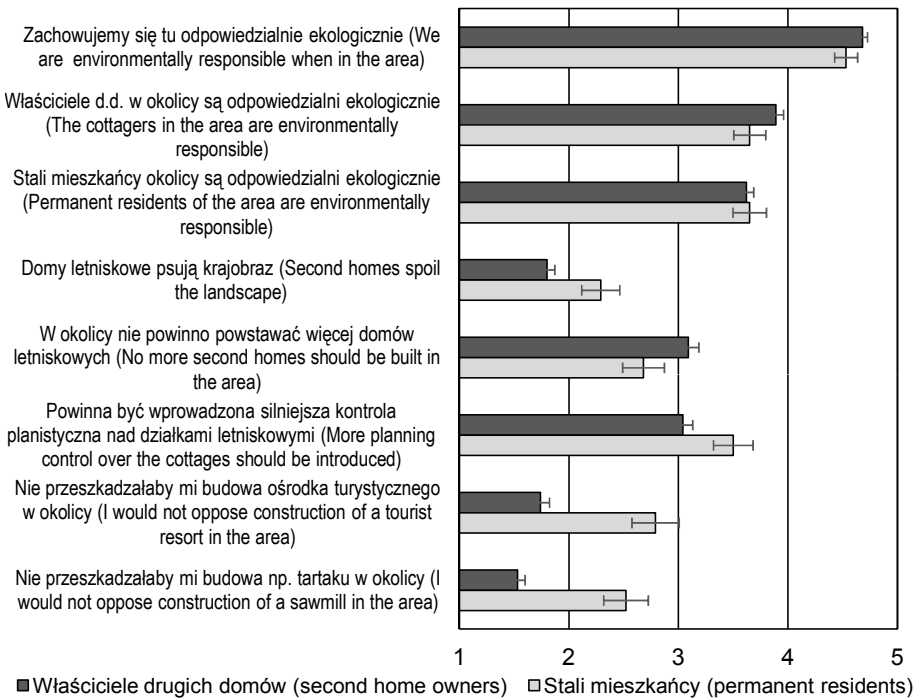
Wpływ użytkowania drugiego domu na środowisko może być związany z eksploatacją domu: ogrzewaniem, poborem wody i gospodarką ściekami, śmieciami, a także ze sposobem spędzania czasu w domu przez użytkowników. Ogrzewanie w drugich domach ma na ogół charakter jedynie uzupełniający, najczęściej jest to ogrzewanie drewnem (kominkiem) lub elektryczne. Tylko co ósmy drugi dom ma wydajniejsze ogrzewanie (najczęściej gazowe lub olejowe), a co piąty w ogóle nie jest ogrzewany. Jeśli chodzi o sposób gospodarowania wodą, to nieco więcej domów korzysta ze studni (52%) niż z wodociągów (43%), przy czym wyposażone w wodociąg są przede wszystkim domy zlokalizowane w większych skupiskach lub w siedliskach wsi. Do kanalizacji podłączonych jest tylko 18% drugich domów, kolejne 4% ma przydomową oczyszczalnię, a aż 74% użytkowników drugich domów odprowadza ścieki do szamba, co nie jest korzystne w sytuacji dużego nagromadzenia domów, zwłaszcza w okolicach jezior (choć istotna jest też szczelność szamb, która nie była weryfikowana w czasie badań). Kolejny potencjalny problem środowiskowy wiąże się z gospodarką śmieciami. W przypadku drugich domów nie samorządy, a właściciele są odpowiedzialni za wywóz śmieci, co wiąże się z ryzykiem ich nieodpowiedniego utylizowania. Lokalni mieszkańcy zwracają uwagę na zdarzające się sytuacje np. podrzucania śmieci do komunalnych ulicznych pojemników przez właścicieli drugich domów.



**Ryc. 2.** Znaczenie sposobów spędzania czasu w drugim domu (od 1 – zupełnie nieważne do 5 – bardzo ważne, znaczniki przy słupkach oznaczają błąd standardowy)

*Fig. 2. Importance of activities at second home (from 1 – completely unimportant to 5 – very important, markers indicate standard error)*

Wpływ na środowisko ma również to w jaki sposób użytkownicy korzystają z drugiego domu, co robią podczas pobytów w nim. Podobnie jak w innych krajach (Pitkänen et al. 2013), właściciele drugich domów w Borach Tucholskich najchętniej spędzają czas w domu i jego otoczeniu na spacerach, spotkaniach z rodziną, zbieraniu grzybów, czytaniu, czy po prostu leniuchowaniu (ryc. 2). Nieco mniej popularne są aktywniejsze sposoby spędzania czasu, w tym związane z wodą (pływanie, pływanie kajakami lub łodzią wiosłową, wędkowanie), a także z dalszymi przemieszczeniami (wycieczki, zwiedzanie). Aktywności niepożądane z punktu widzenia ochrony środowiska (jeżdżenie na quadach, pływanie łodziami motorowymi) nie wzbudzają zainteresowania właścicieli drugich domów. Można więc uznać, że sposoby spędzania czasu w drugim domu na ogół mają ograniczony przestrzenny zasięg, nie wymagają przemieszczeń samochodem i są raczej nieszkodliwe dla środowiska.



**Ryc. 3.** Opinie stałych mieszkańców i właścicieli drugich domów na temat drugich domów i rozwoju okolicy (od 1 – zdecydowanie się nie zgadzam do 5 – zdecydowanie się zgadzam, znaczniki przy słupkach oznaczają błąd standardowy)

*Fig. 3. Permanent residents' and second home owners' opinions about second homes and development of the area (from 1 – strongly disagree to 5 – strongly agree, markers indicate standard error)*

## Opinie i postawy

Poza obiektywnym wpływem użytkowania drugich domów na środowisko, przedmiotem analizy były też subiektywne opinie na ten temat zarówno wśród właścicieli drugich domów, jak i ich sąsiadów, stałych lokalnych mieszkańców. Respondenci z obu grup pozytywnie oceniają własne zachowanie z punktu widzenia ochrony środowiska i raczej pozytywnie oceniają postawę sąsiadów – zarówno stałych mieszkańców, jak i właścicieli drugich domów (ryc. 3). Odpowiedzi na kolejne trzy pytania dotyczą postaw respondentów wobec dalszego rozwoju drugich domów w okolicy. Tu widoczne są różnice opinii między stałymi mieszkańcami a właścicielami drugich domów. Stali mieszkańcy istotnie częściej niż właściciele drugich domów uważają, że domy letniskowe negatywnie wpływają na krajobraz i postulują wprowadzenie silniejszej kontroli nad sposobem zabudowy i zagospodarowania działek letniskowych. Rządziej jednak niż właściciele drugich domów opowiadają się za ograniczeniem dalszej ekspansji drugich domów. Wyraźną różnicę między postawami właścicieli drugich domów i stałych mieszkańców widać w odpowiedziach na ostatnie dwa pytania, dotyczące opinii na temat ewentualnej budowy w okolicy dużego ośrodka turystycznego i zakładu przemysłowego (tartaku). W przeciwieństwie do stałych mieszkańców, wśród których zdania są podzielone, właściciele drugich domów odnoszą się zdecydowanie negatywnie do takich inwestycji. Reprezentują więc oni „strategię muzealną” – są sceptyczni wobec dalszego wzrostu liczby drugich domów oraz innych form intensywnego zagospodarowania, gdyż obawiają się utraty walorów krajobrazowych, które ich przyciągnęły (Müller 2002). Z kolei stali mieszkańcy, zwykle zależni ekonomicznie od lokalnej gospodarki, częściej popierają inwestycje w okolicy, w tym dalszy wzrost liczby drugich domów, które jednak oceniają krytycznie ze względu na niedostosowanie do lokalnych warunków.

## Podsumowanie

Wpływ rozwoju i użytkowania drugich domów na środowisko nie może być uznany za jednoznacznie negatywny. Zależy on od lokalnych uwarunkowań, dynamiki wzrostu liczby drugich domów, ich charakteru (czy są to adaptowane gospodarstwa rolne, czy celowo wybudowane domy), lokalizacji (w krajobrazie naturalnym i względem istniejących miejscowości), wyposażenia technicznego i sposobów użytkowania. Główną przyczyną konfliktów środowiskowych, związanych z rozwojem drugich domów, jest ich bezplanowy rozwój (Czarnecki, Heffner 2008). Władze lokalne nie są zainteresowane ograniczeniem i kanalizacją rozwoju drugich domów, nie sprzyja też temu prawo. Większość problemów środowiskowych można by tymczasem złagodzić lub zupełnie ich uniknąć poprzez przemyślaną politykę przestrzenną. Kluczowe w tym zakresie jest sporządzanie lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego, regulujących miejsca lokalizacji drugich domów, sposób dojazdów do nich, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, dostosowanie pod względem architektury i rozplanowania osiedli do istniejącej zabudowy wiejskiej.

Przedstawiona analiza prezentuje wąskie spojrzenie (przestrzennie i przedmiotowo) na problem relacji drugich domów ze środowiskiem. Relacje te stają się jeszcze trudniejsze do oceny, jeśli są rozpatrywane na poziomie ponadlokalnym: z jednej strony użytkowanie drugich domów powoduje np. wzrost ruchu samochodowego nie tylko w miejscu ich lokalizacji, jednak z drugiej posiadanie drugiego domu może być alternatywą dla budowy stałego domu jednorodzinne na przedmieściach miast i przez to złagodzić proces rozrastania się miast (ang. *urban*

*spraw*), co sugerują zagraniczne i polskie badania stwierdzające, że drugie domy częściej posiadają mieszkańcy domów wielorodzinnych niż jednorodzinnych (Módenes et al. 2007, Adamiak, Sokołowski 2012). Wpływ drugich domów na środowisko powinien być także rozpatrywany w szerszej perspektywie przedmiotowej zrównoważonego rozwoju, zawierającego również aspekt społeczny i ekonomiczny – na obszarach peryferyjnych rozwój tych domów może łagodzić ekonomiczne i społeczne skutki depopulacji i marginalizacji. Zwrócić też należy uwagę na relacje między drugimi domami i komercyjnym sektorem turystyki, które korzystają z tych samych zasobów i mogą o nie między sobą konkurować.

## Literatura

- Adamiak C. 2012. Miejsce drugich domów w zagospodarowaniu obszarów wiejskich województwa kujawsko-pomorskiego. *Studia Obszarów Wiejskich*, 29: 175-191.
- Adamiak C., Sokołowski D. 2012. Popytowe uwarunkowania indywidualnego osadnictwa turystycznego w Polsce. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Ekonomiczne Problemy Usług*, 83: 27-43.
- Coppock J.T. (red.) 1977. *Second Homes: Curse or Blessing*. Pergamon, Oxford.
- Czarnecki A., Heffner K. 2008. „Drugie domy” a zrównoważony rozwój obszarów wiejskich. *Wieś i rolnictwo*, 4 (141): 29-46.
- Diagnoza Społeczna 2000-2011. Warunki i jakość życia Polaków. [www.diagnoza.com](http://www.diagnoza.com).
- Gallent N., Mace A., Tiedwr-Jones M. 2005. *Second Homes: European Perspectives and UK Policies*. Ashgate, Aldershot.
- Gartner W.C. 1987. Environmental impacts of recreational home developments. *Annals of Tourism Research*, 14 (1): 38-57.
- Granö O., Roto M., Laurila L. 1999. Environment and land use in the shore zone of the coast of Finland. Department of Geography, University of Turku.
- Hiltunen M. J. 2007. Environmental Impacts of Rural Second Home Tourism – Case Lake District in Finland. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 7 (3): 243-265.
- Kowalczyk A. 1994. Geograficzno-społeczne problemy zjawiska „drugich domów”. WGiSR UW, Warszawa.
- Krysiak S. 2010. Transformacja krajobrazów wiejskich regionu łódzkiego pod wpływem rozwoju funkcji turystycznych. *Problemy Ekologii Krajobrazu*, 27: 231-237.
- Módenes J.A., López-Colás J. 2007. Second homes and compact cities in Spain: two elements of the same system? *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 98 (3): 325-335.
- Müller D.K. 2002. Reinventing the Countryside: German Second-home Owners in Southern Sweden. *Current Issues in Tourism*, 5 (5): 426-446.
- 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, Clevedon: 15-32.
- Pitkänen K., Adamiak C., Halseth G. 2013. Leisure activities and rural community change: Valuation and use of rural space among permanent residents and second home owners. *Sociologia Ruralis*, w druku.

**Czesław Adamiak**

Wydział Nauk o Ziemi, Katedra Gospodarki Przestrzennej i Turyzmu  
Uniwersytet Mikołaja Kopernika  
[czeslaw@doktorant.umk.pl](mailto:czeslaw@doktorant.umk.pl)