

Iwona Jażewicz¹, Aleksandra Zienkiewicz¹

¹Akademia Pomorska w Słupsku

Instytut Geografii i Studiów Regionalnych

e-mail: iwona.jazewicz@apsl.edu.pl

e-mail: aleksandra.zienkiewicz@apsl.edu.pl

UWARUNKOWANIA ROZWOJU OSADNICTWA LETNISKOWEGO W POWIECIE KARTUSKIM

Conditions of holiday settlement development in the administrative district of Kartuzy

Słowa kluczowe: działki letniskowe, budownictwo letniskowe, osadnictwo letniskowe, powiat kartuski

Key words: holiday plots, holiday construction, holiday settlement, Kartuzy adm. district

WPROWADZENIE

Osadnictwo turystyczne jest jednym z najbardziej widocznych i trwałych efektów rozwoju funkcji turystycznej. S. Liszewski (1991) przez osadnictwo turystyczne rozumie wszelkiego rodzaju trwałe formy funkcjonalno-przestrzenne powstałe w wyniku rozwoju funkcji turystycznej, które w odróżnieniu od osadnictwa stałego funkcjonuje okresowo lub sezonowo, a jeżeli przez cały rok, to z okresową wymianą (bardziej lub mniej cykliczną) znacznej części swoich mieszkańców. Osadnictwo turystyczne przyjmuje z reguły dwie odrębne formy osadnicze. Z jednej strony jest to osadnictwo wypoczynku zbiorowego, z drugiej – osadnictwo letniskowe rozumiane jako przestrzeń wypoczynku indywidualnego związanego z kolonizacją turystyczną obszaru w formie działek letniskowych. Według R. Wilusia (1997) osadnictwo letniskowe związane jest z budynkami i budowlami powstałymi na indywidual-

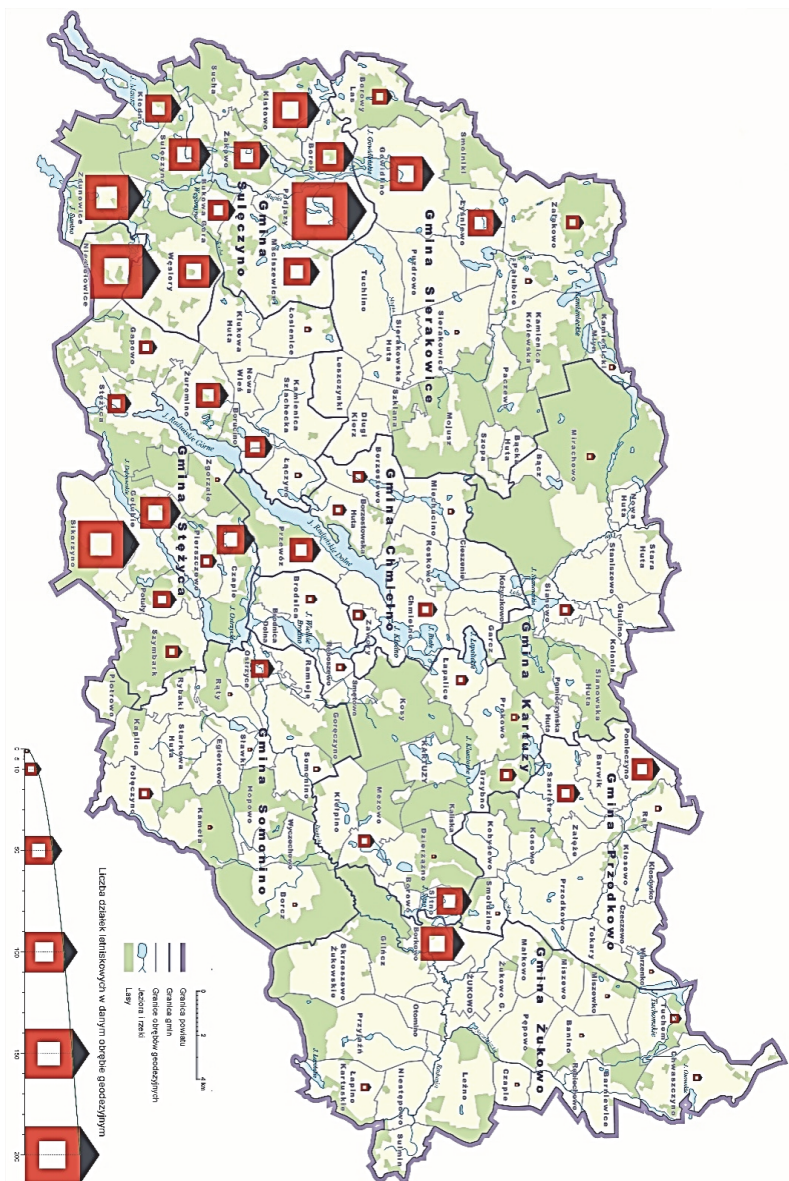
Cytować jako: Jażewicz I., Zienkiewicz A., 2017, Uwarunkowania rozwoju osadnictwa letniskowego w powiecie kartuskim, *Prace i Studia Geograficzne*, 62.3, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Uniwersytet Warszawski, Warszawa, 89-108.

nych działkach letniskowych, ale również z działkami letniskowymi, które nie są jeszcze zabudowane różnego rodzaju obiektami przeznaczonymi na cele wypoczynkowe indywidualnych turystów. Skutkiem tego procesu może być przekształcenie miejscowości w zurbanizowane obszary (Dziegieć 1995, Matczak 2009, Kowalczyk 2011, Durydiwka 2012). Osadnictwo letniskowe w przeciwieństwie do bazy otwartej, generuje miejsca noclegowe w bazie zamkniętej, dostępnej jedynie dla osób z określonego środowiska lub mających odpowiednie uprawnienia do korzystania z niej, dobrym przykładem są domy letniskowe (Warszyńska, Jackowski 1978).

Celem niniejszego artykułu jest próba zaprezentowania uwarunkowań rozwoju osadnictwa letniskowego i jego rozmieszczenia na terenie powiatu kartuskiego, z wykorzystaniem analizy korelacji oraz informacji uzyskanych w wyniku badań terenowych tj. inwentaryzacji oraz badań ankietowych przeprowadzonych wśród właścicieli działek letniskowych.

Materiał źródłowy wykorzystany w opracowaniu opierał się na informacjach wtórnych zawartych w spisach i rejestrach udostępnionych przez Wydział Geodezji oraz Wydział Budownictwa Starostwa Powiatowego w Kartuzach, a także Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Kartuzach. Szczególnie jednak ważne i niezbędne okazały się materiały pierwotne pochodzące z badań ankietowych i inwentaryzacji terenowej. Podstawowe badania terenowe zostały przeprowadzone w miesiącach letnich od lipca do sierpnia 2013 r. i polegały na badaniach wśród właścicieli działek letniskowych (w sumie przeprowadzono 177 ankiet). Do badań wybrano 3 obręby geodezyjne Niesiołowice, Podjazdy i Sikorzyno, które charakteryzowały się największą liczbą pozwoleń na budowę domów letniskowych.

Podmiotem opracowania był powiat kartuski położony jest on na terenie Pojezierza Kaszubskiego (Augustowski 1979). Jak wynika z badań J. Gruczy i K. Gruczy (2007), I. Jażewicz i A. Zienkiewicz (2013) oraz M. Durydiwki (2015) charakteryzuje się on stosunkowo wysoką atrakcyjnością turystyczną. O atrakcyjności powiatu kartuskiego świadczy m.in. duża jeziorność, która w powiecie kartuskim wynosi ok. 6%, przy średniej jeziorności dla Polski blisko 1%. Na prezentowanym obszarze położone są 194 jeziora o różnej wielkości i genezie. Największe z nich to Jeziora Raduńskie Górne i Dolne, Jezioro Mausz, Gowidlińskie i Ostrzyckie. Do pozostałych elementów atrakcyjności należą także lasy, które – poprzez korzystne cechy, jak czyste powietrze, cisza i swoisty mikroklimat – stanowią niezbędny element w procesie regeneracji sił fizycznych i psychicznych turysty.



Ryc. 1. Mapa obszaru badań
Fig. 1. Map of the study area

Źródło: opracowanie własne na podstawie rejestru wydanych pozwoleń na budowę Wydziału Budowlanego Starostwa Powiatowego w Kartuzach oraz rejestrów wydziałów budowlanych urzędów gmin położonych na terenie powiatu kartuskiego.
Source: authors' elaboration based on construction permit of Structural Department of Starost's Office of the Kartuzy Poviát and registry of the other structural departments of borough offices situated in the Kartuzy Poviát.

Powiat ten charakteryzuje się ponadto młodoglacjalną rzeźbą terenu i znany jest z optymalnych warunków krajobrazowych, przyrodniczych i ekologicznych. W centralnej utworzono Kaszubski Park Krajobrazowy obejmujący swoimi granicami najbardziej urozmaicony obszar powiatu kartuskiego. Jednocześnie największe deniwelacje terenu występują w centralnej części powiatu, a w okolicach Ostrzyc wynoszą od 100 do 150 m.

Walory antropogeniczne z kolei występują w powiecie kartuskim w dużym nagromadzeniu oraz odznaczają się znaczną różnorodnością. W tym przypadku należy wymienić zabytki i zespoły zabytkowe o wyższej wartości artystycznej, historycznej i naukowej, takie jak regionalne muzea, kościoły (dużą wartość miał np. kompleks poklasztorny w Kartuzach oraz klasztor norbertanek w Żukowie) oraz dwory.

Pod względem administracyjnym powiat kartuski należy do woj. pomorskiego (ryc. 1). W skład powiatu wchodzi dwie gminy miejsko-wiejskie – Kartuzy i Żukowo oraz 6 gmin wiejskich – Chmielno, Przodkowo, Sierakowice, Somonino, Stężyca i Sulęcyno. W niniejszym opracowaniu za jednostkę podstawową przyjęto obszary obrębów geodezyjnych. Łącznie w powiecie kartuskim zaewidencjonowano 66 obrębów geodezyjnych.

LICZBA, ROZMIESZCZENIE I WIELKOŚĆ DZIAŁEK LETNISKOWYCH

W powiecie kartuskim wzmożony proces osadnictwa letniskowego zapoczątkowany został w XX wieku. Według danych Wydziału Budownictwa Starostwa Powiatowego w Kartuzach, pierwsza działka rekreacyjna oddana została do użytku w latach 60. XX w. w gminie Chmielno¹. Niestety, dostępne dane statystyczne dotyczące zagadnienia osadnictwa turystycznego na działkach rekreacyjnych zachowały się jedynie od 1989 r.

Badania prowadzone nad faktyczną liczbą działek letniskowych nie mogą być precyzyjne, bowiem do tej pory powiat kartuski nie ma jednolitego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed 1990 r. panowała duża samowola

¹ Wywiad bezpośredni przeprowadzony z pracownikiem Wydziału Budownictwa Starostwa Powiatowego w Kartuzach 3 lutego 2012 r.

budowlana². W związku z tym za działkę rekreacyjną w niniejszym opracowaniu przyjmuje się taką, dla której od 1989 r. wydano pozwolenie na budowę domu letniskowego. Dane te również są niedokładne, gdyż polskie prawo budowlane określa, że pozwolenia na budowę nie wymaga budowa „parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, związanych z produkcją rolną, uzupełniających istniejącą zabudowę zagrodową w ramach istniejącej zabudowy siedliskowej” oraz „obiektów małej architektury” (*Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.*, Dz. U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami). Przepisy prawne zostały zmienione podczas ostatniej nowelizacji prawa budowlanego, by nie ograniczać prawa właścicieli do gospodarowania własną działką. W ten sposób „skorzystały” na tym również urzędy, które zostały w ten sposób odciążone nasilonym wydawaniem pozwoleń na budowę. Niektórzy właściciele działek omijają przepisy prawne, nie zgłaszając budowy domu np. na działce rolnej czy mieszkalnej, zatajając również sposób wykorzystania działki. W ten sposób ponad 500 domów w gminie Chmielno pełniących funkcje letniskowe wybudowanych jest bez zezwolenia³.

W powiecie kartuskim w latach 1989-2011 wydano 1800 pozwoleń na budowę domów letniskowych. W układzie przestrzennym uwidaczniają się pewne dysproporcje pomiędzy wschodnią i zachodnią częścią powiatu. Największą liczbę pozwoleń wydano w dwóch gminach – Sulęcynie i Stężycy (ryc. 1, tab. 1).

Natomiast w układzie obrębów geodezyjnych najwięcej pozwoleń na budowę wydano dla obrębu geodezyjnego Podjazy (200 pozwoleń) usytuowanego na południowo-wschodnim brzegu Jeziora Gowidlińskiego w gminie Sulęcyno oraz Niesiołowice (176) położonego w bezpośrednim sąsiedztwie jezior Długiego i Czarnego, na Szlaku Kamiennych Kręgów, a także w obrębie Sikorzyno (135) i Gołubie (60) – w gminie Stężycza.

² Wywiad z pracownikiem Wydziału Budownictwa Starostwa Powiatowego w Kartuzach w styczniu 2011 r.

³ Wywiad z pracownikiem Urzędu Gminy w Chmielnie w sierpniu 2011 r.

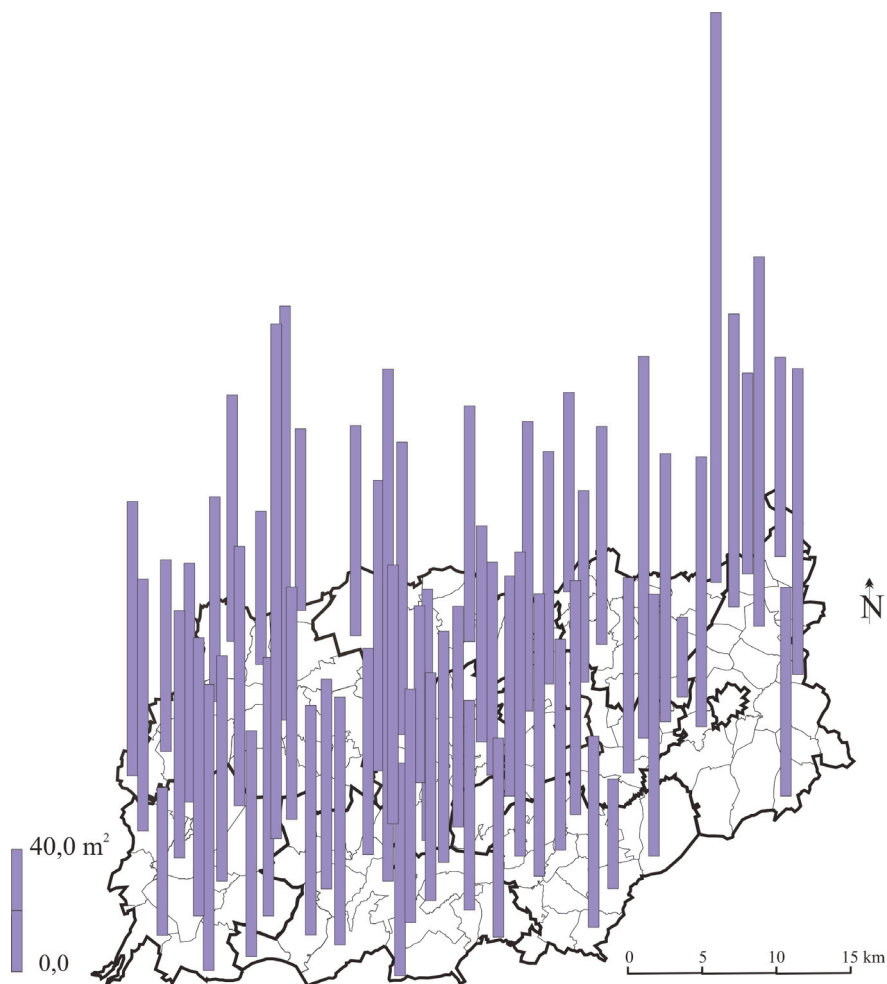
Tabela 1. Wybrane charakterystyki działek letniskowych w powiecie kartuskim
Table 1. The chosen characteristics of holiday plots in the administrative district of Kartuzy

Wyszczególnienie / Specification	Liczba obrębów geodezyjnych z działkami letni- skowymi / Number of geodesic limits with holiday houses	Liczba działek / Number of plots	Średnia pow. domu letniskowe- go (w m²) / Average area of holiday house (in m²)	Średnia pow. działki (w m²) / Average area of plot (in m²)
<i>Gminy wiejskie</i>				
Chmielno	6	72	78,13	812,88
Kartuzy	10	95	79,48	1048,20
Przodkowo	5	52	79,32	1125,94
Sierakowice	7	147	77,20	1022,40
Somonino	7	34	74,15	1363,23
Stężycza	14	566	79,88	1357,32
Sulęczyno	10	750	88,07	991,15
Żukowo	7	84	85,88	730,72
Powiat kartuski	66	1800	80,26	1056,48

Źródło: opracowanie własne.

Source: authors' own elaboration.

Wielkość działek letniskowych w poszczególnych gminach powiatu kartuskiego była zróżnicowana (tab. 1, ryc. 2). Średnia powierzchnia działki w powiecie kartuskim wynosiła 1 086,6 m², przy czym powyżej średniej dla powiatu znalazły się 3 gminy: Somonino, Stężycza i Przodkowo, najmniejsza pod względem średniej wielkości działka była zlokalizowana na terenie gminy Żukowo.



Ryc. 2. Średnia powierzchnia działek letniskowych w obrębach powiatu kartuskiego w latach 1989-2011

Fig. 2. Average area of holiday plots within the limits of Kartuzy adm. district in years 1989-2011

Źródło: opracowanie własne na podstawie rejestru wydanych pozwoleń na budowy Wydziału Budowlanego Starostwa Powiatowego w Kartuzach oraz rejestrów wydziałów budowlanych urzędów gmin położonych na terenie powiatu kartuskiego.

Source: authors' elaboration based on construction permit of Structural Department of Starost's Office of the Kartuzy Poviat and registry of the other structural departments of borough offices situated in the Kartuzy Poviat.

Tabela 2. Podstawowe statystyki opisowe powierzchni działek letniskowych w obrębach geodezyjnych powiatu kartuskiego

Table 2. Elementary descriptive statistics of holiday plots area within geodesic limits of Kartuzy adm. district

Wyszczególnienie / Specification	Wartość / Value
Liczba działek	1800
Średnia powierzchnia w m ²	1086,6
Mediana w m ²	907,7
Minimum w m ²	386,7
Maksimum w m ²	5550,0
Kwartył dolny w m ²	788,3
Kwartył górny w m ²	1083,5
Odchylenie standardowe w m ²	708,3
Błąd standardowy w m ²	40,8
Kurtoza w m ²	24,3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru wydanych pozwoleń na budowy Wydziału Budowlanego Starostwa Powiatowego w Kartuzach oraz rejestrów wydziałów budowlanych urzędów gmin położonych na terenie powiatu kartuskiego za lata 1989-2011. Obliczeń powierzchni dokonano na podstawie map udostępnionych na stronie internetowej Geoportal (www.geoportal.gov.pl, dostęp październik-grudzień 2012).

Source: authors' elaboration based on construction permit of Structural Department of Starost's Office of the Kartuzy Poviast and registry of the other structural departments of borough offices situated in the Kartuzy Poviast in years 1989-2011. The calculations were effected on the displayed maps on the website Geoportal (www.geoportal.gov.pl, access October-December 2012).

Największa działka letniskowa według obrębów geodezyjnych liczyła 5555,0 m² (obręb Zgorzałe), a najmniejsza 386,7 m² (obręb Prokowo; tab. 2). Średnia modułów odchyłeń wartości dla wszystkich wielkości działek letniskowych w powiecie kartuskim w 2011 r. wyniosła zaś 907,7. Wahala się ona jednak od 798,0 w Żukowie do 1154,0 w Somoninie.

Największe zróżnicowanie pod względem średniej powierzchni działki według obrębów geodezyjnych wystąpiło w gminie Stężyca. Spośród 14 obrębów i 566 działek letniskowych, ww. obręb Zgorzałe, z wykazaną jedną działką letniskową, znacznie przewyższał średnie pozostałych obrębów. Najmniejsza średnia powierzchnia działki w tej gminie wystąpiła w obrębie Potuły (762,95 ha).

W pozostałych obrębach średnie wahały się od ok. 806,3 ha do 1184,3 ha. Sytuacja ta sprawiła, że w analizowanej gminie odchylenie standardowe od średniej powierzchni działki wyniosło aż 1242,3 ha. Obszarem, który miał najmniej zróżnicowane wielkości działek, okazała się gmina Żukowo.

GEOGRAFICZNE UWARUNKOWANIA ROZMIESZCZENIA BUDOWNICTWA LETNISKOWEGO W POWIECIE KARTUSKIM

Analiza współzależności (korelacja Pearsona)

W celu określenia geograficznych uwarunkowań rozmieszczenia budownictwa letniskowego przyjęto za A. Kowalczykiem (1986, 1994) i H. Aldskogiussem (1969) zestaw zmiennych dotyczących walorów przyrodniczych środowiska, poziomu urbanizacji, użytkowania ziemi w związku z rolniczym wykorzystaniem obszaru oraz zmienne dotyczące dostępności komunikacyjnej. Badaniami objęto 87 miejscowości położonych w 66 obrębach geodezyjnych, wykorzystując metodę korelacji liniowej Pearsona.

W pierwszym etapie badań ustalono szereg zmiennych, które potencjalnie wpływają na usytuowanie domów letniskowych na prezentowanym obszarze (tab. 3).

Następnie dokonano agregacji zmiennych dla poszczególnych obrębów geodezyjnych w następujące grupy tematyczne:

- walory przyrodnicze,
- walory kulturowe,
- dochody własne gmin,
- ochrona środowiska,
- urbanizacja i dostępność komunikacyjna,
- wybrane usługi i urządzenia turystyczne oraz paraturystyczne.

Po dokładnym przeanalizowaniu wszystkich zmiennych, a także ich powiązań pod kątem merytorycznym i logicznym do badania wybrano jedynie 9 z 28 proponowanych zmiennych niezależnych (tab. 3), co było podyktowane głównie dostępnością materiałów statystycznych bowiem analizowane rejestry wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych urzędach gminnych oraz w Starostwie Powiatowym w Kartuzach ograniczały się jedynie do pozyskania numeru działki letniskowej, jej powierzchni i rodzaju zabudowy.

Tabela 3. Zestaw zmiennych niezależnych**Table 3.** Independent variables set

Grupy tematyczne / Thema groups	Zmienne niezależne / Independent variables
Walory przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> - średnia odległość działki rekreacyjnej od najbliższego zbiornika wodnego (w m) - średnia długość linii brzegowej jezior w jednostce terytorialnej (w km) - udział lasów i gruntów leśnych w łącznej powierzchni danego obrębu geodezyjnego (w %) - udział wód powierzchniowych w łącznej powierzchni obrębu geodezyjnego (w %)
Walory kulturowe	<ul style="list-style-type: none"> - liczba obiektów wpisanych do rejestru zabytków w miejscowości w przeliczeniu na powierzchnię obrębu - liczba imprez wpisana do kalendarza imprez gminy (kulturalnych, sportowych i rekreacyjnych) odbywających się w danej miejscowości
Dochody własne gmin	<ul style="list-style-type: none"> - podatek od nieruchomości (PLN) - PIT (PLN) - CIT (PLN) - dochody z dzierżawy majątku gminnego (PLN) - dochody ze sprzedaży majątku gminnego (PLN)
Ochrona środowiska	<ul style="list-style-type: none"> - średnia odległość działki od najbliższego parku krajobrazowego (w km) - średnie zanieczyszczenie powietrza dwutlenkiem siarki, azotu i benzenu [w (µg/m³)/ rok]
Urbanizacja i dostępność komunikacyjna	<ul style="list-style-type: none"> - średnia odległość działki rekreacyjnej od miejsca zamieszkania inwestora (w km) - średnia odległość działki rekreacyjnej od najbliższego lotniska (w km) - średnia powierzchnia działki rekreacyjnej (w m²) - średnia odległość działki rekreacyjnej od siedziby gminy (w km) - powierzchnia obrębu geodezyjnego (w ha) - gęstość zaludnienia na 1 ha w obrębie geodezyjnym - odległość od drogi gminnej (w km)
Wybrane usługi i urządzenia turystyczne i paraturystyczne	<ul style="list-style-type: none"> - liczba przystani - występowanie wyciągów narciarskich (liczba wyciągów) - liczba obiektów sportowych i rekreacyjnych w obrębie - kina (liczba obiektów) - muzea (liczba obiektów) - galerie i salony sztuki (liczba obiektów) - zwiedzający muzea i oddziały (liczba osób) - liczba sklepów

Pogrubioną czcionką oznaczono zmienne wybrane do dalszych badań

Źródło: opracowanie własne.

Source: authors' own elaboration.

Zmienną zależną (Y) określono jako liczbę pozwoleń na budowę domów letniskowych w obrębach geodezyjnych powiatu kartuskiego. W kolejnym etapie badań w oparciu o znane dane adresowe działek letniskowych istniała możliwość zlokalizowania ich na mapie WMS udostępnionych przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii. Topograficzne dane przestrzenne zapisane w postaci warstw umożliwiły dokonanie pomiaru kolejnych zmiennych tj.:

- średniej odległości działki rekreacyjnej od najbliższego zbiornika wodnego (w m),
- średniej odległości działki rekreacyjnej od faktycznego miejsca zamieszkania inwestora (w km),
- średniej odległości działki letniskowej od siedziby gminy (w km).

W tabeli 4 zamieszczono uśrednione wartości dokonanych pomiarów w podziale na poszczególne gminy wchodzące w skład powiatu kartuskiego.

Na podstawie dokonanych pomiarów stwierdzono wyraźne zróżnicowanie wartości obliczonych parametrów w stosunku do poszczególnych gmin. Poza średnimi powierzchniami domów oraz działek letniskowych zróżnicowana była też odległość od zbiorników wodnych – z maksimum w gminie Somonino (ok. 922,5 m), natomiast najlepszy dostęp posiadała gmina Kartuzy (ok. 202,9 m). Pomiaru dokonane na mapach pozwoliły także na dokonanie analizy średniej odległości działek letniskowych od miejsca zamieszkania właściciela. Najdalej dojeżdżali inwestorzy posiadający działkę w gminie Sulęcyno – ok. 72 km, zaś najbliższej osoby posiadające działkę w gminie Chmielno – ok. 21,5 km.

W badaniach nad rozmieszczeniem działek letniskowych ważną rolę odgrywa także analiza średniej odległości działki letniskowej od siedziby gminy, ze względu na dostępność podstawowych usług i urządzeń. W tym względzie stwierdzono, że najmniejsza odległość działki letniskowej od jednostki wyższego rzędu dotyczyła gminy Chmielno – ok. 3,9 km, natomiast największa gminy Żukowo – ok. 6,8 km. Podsumowując podkreślić należy, że najbardziej dogodne warunki pod względem odległości do działki, jednostki wyższego rzędu i średniej odległości do jezior posiadają właściciele działek położonych w gminie Chmielno, przy jednak dość niewielkiej powierzchni działek wynoszącej niespełna 813 m².

Kolejnym etapem prowadzonych badań było przeprowadzenie analizy statystycznej z zastosowaniem korelacji Pearsona. Przeprowadzone wyniki badań wskazały na dodatni związek między: liczbą domów letniskowych a średnią długością

linii brzegowej jezior znajdujących się na terenie każdego obrębu geodezyjnego, na którym występują działki letniskowe, tj. 0,211, jak również procentowym udziałem wód powierzchniowych w łącznej powierzchni obrębu tj. 0,174 i udziałem procentowym lasów i gruntów leśnych w łącznej powierzchni danego obrębu geodezyjnego tj. 0,101. Korelacja ujemna wystąpiła m.in. pomiędzy liczbą domów letniskowych a gęstością zaludnienia obrębu geodezyjnego, tj. -0,224, liczbą zabytków wpisanych do rejestru zabytków w przeliczeniu na powierzchnię obrębu, tj. -0,111.

Przeprowadzone badania nad związkiem występowania osadnictwa letniskowego a poszczególnymi zmiennymi wykazały zatem, że to bogate walory przyrodnicze, a przede wszystkim rozległe powierzchnie leśne i jeziorne determinują rozwój osadnictwa letniskowego w powiecie kartuskim.

Tabela 4. Uśrednione zmienne w podziale na gminy powiatu kartuskiego

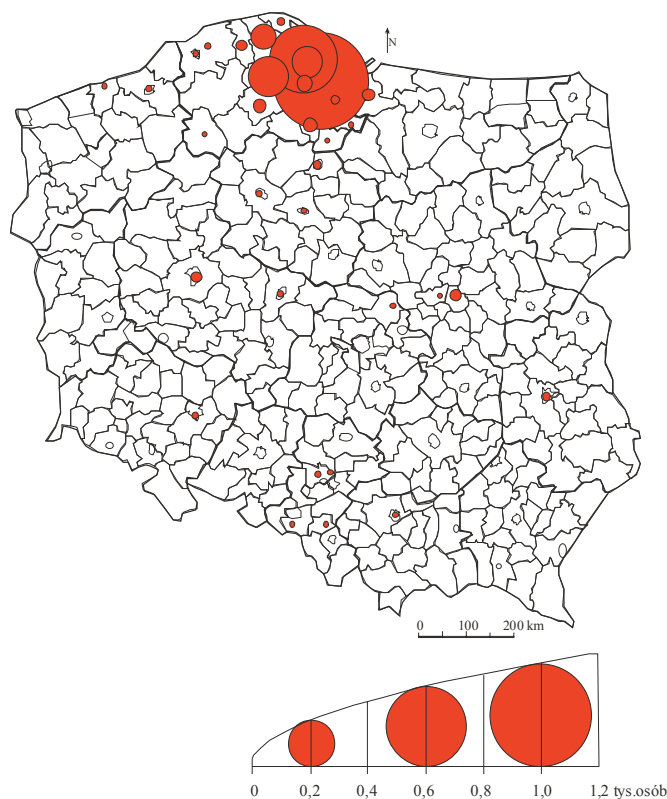
Table 4. Average measurements of variables on maps according to municipalities of Kartuzy adm. district

Wyszczególnienie / Specification	Średnia odległość od jeziora (w m) / Average distance from lake (in m)	Średnia odległość od miejsca zamieszkania inwestora (w km) / Average distance from investor's place of living (in km)	Średnia odległość działki od jednostki wyższego rzędu (w km) / Average distance from higher instance institution (in km)
<i>Gminy wiejskie</i>			
Chmielno	275,38	21,45	3,91
Kartuzy	202,94	70,78	6,53
Przodkowo	233,83	26,42	5,54
Sierakowice	369,09	47,91	5,66
Somonino	922,45	29,33	4,36
Stężycza	350,45	52,17	6,02
Sulęczyno	289,09	71,86	3,93
Żukowo	620,27	67,44	6,77
Powiat kartuski	407,94	48,42	5,34

Źródło: opracowanie własne.

Source: authors' own elaboration,

Dodatkowo, jak wykazały prowadzone analizy, czynnikiem sprzyjającym rozwojowi osadnictwa letniskowego w świetle prowadzonych badań była średnia odległość działki letniskowej od miejsca zamieszkania inwestora (ryc. 3). Liczne wywiady prowadzone z właścicielami działek letniskowych wskazują iż w zdecydowanej większości są to osoby, które urodziły się na Kaszubach, wyjechały do Trójmiasta, ale nie zerwały kontaktów z miejscem urodzenia.



Ryc. 3. Pochodzenie terytorialne właścicieli działek letniskowych w powiecie kartuskim

Fig. 3. Territorial origins of holiday plot owners in Kartuzy adm. district

Źródło: opracowanie własne na podstawie rejestru wydanych pozwoleń na budowy Wydziału Budowlanego Starostwa Powiatowego w Kartuzach oraz rejestrów wydziałów budowlanych urzędów gmin położonych na terenie powiatu kartuskiego za lata 1989-2011.

Source: authors' elaboration based on construction permit of Structural Department of Starost's Office of the Kartuzy Poviast and registry of the other structural departments of borough offices situated in the Kartuzy Poviast.

Przeprowadzone badania dowodzą, że prezentowany obszar badań stanowi zaplecze rekreacyjne metropolii trójmiejskiej. Spośród 1800 właścicieli działek letniskowych znaczna większość pochodziła głównie z Gdańska (49,7%), w mniejszym stopniu z Gdyni (25,8%), z Sopotu (5,6%) oraz z samego powiatu kartuskiego (9,1%).

Niespełna 2% inwestorów domów letniskowych pochodziło z zagranicy. Byli to głównie obywatele Niemiec, Holandii, Wielkiej Brytanii, Islandii, Norwegii i Szwecji. Pozostałych 1770 właścicieli zamieszkiwało pozostały obszar Polski.

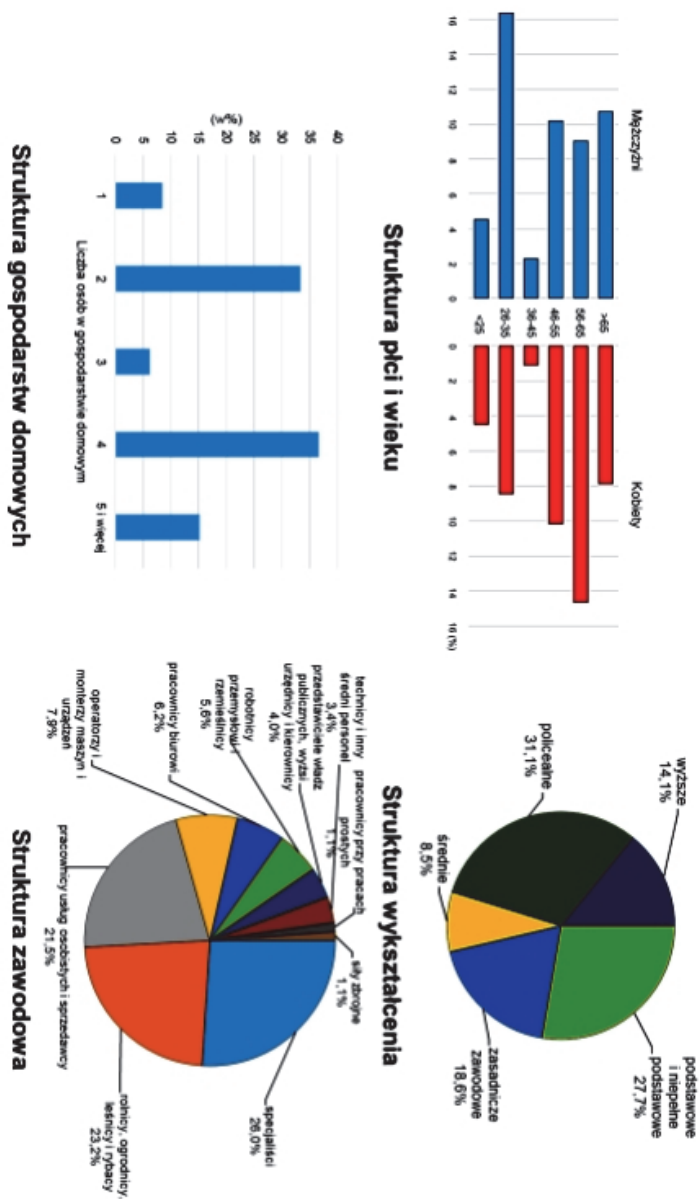
Determinanty rozwoju osadnictwa letniskowego w świetle prowadzonych badań ankietowych

Analizy prowadzone metodą korelacji liniowej Pearsona zostały uzupełnione wynikami badań ankietowych. Jak wspomniano wcześniej badania terenowe prowadzono w lipcu i sierpniu 2013 r. wśród 177 właścicieli działek letniskowych położonych na terenie trzech obrębów geodezyjnych o największej liczbie wydanych pozwoleń na budowę domów letniskowych. Były to Podjazy z liczbą pozwoleń – 200, Niesiołowice – 176, Sikorzyno – 135⁴.

Na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych udało się ustalić, że statystyczny właściciel domu letniskowego w powiecie kartuskim, to mężczyzna w wieku średnim i starszym (ryc. 4). Ma wykształcenie średnie lub policealne, posiada partnerkę życiową oraz dwoje dzieci. Preferuje on aktywny wypoczynek związany z ciszą i spokojem wykorzystując walory naturalne środowiska, z reguły jest specjalistą w swoim miejscu pracy (ryc. 5).

Nie mniej ważną kwestią w analizie budownictwa służącemu wypoczynkowi indywidualnemu są uwarunkowania związane ze sferą duchową właścicieli. Determinanty percepcyjne, psychologiczne oraz motywacyjne kolonizatorów turystycznych mają odzwierciedlenie zarówno w samym fakcie posiadania działki letniskowej, jak i w motywach wyboru konkretnej lokalizacji (Szkup 2003).

⁴ Wielkość próby do badania ankietowego obliczono dla populacji 511, na poziomie ufności 0,95, przy szacowanej wielkości frakcji 0,5, błędzie maksymalnym 0,03, wielkość próby = 346. Z przyczyn niezależnych badanie przeprowadzono w próbie 177 osób, na poziomie ufności 0,95, przy szacowanej wielkości frakcji 0,5, błąd maksymalny wynosi 0,6.

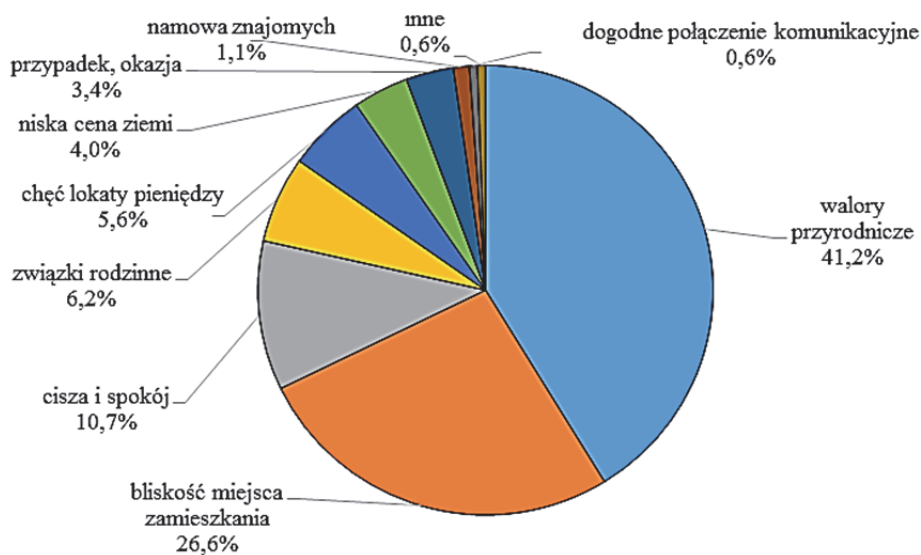


Ryc. 4. Struktury społeczno-ekonomiczne właścicieli działek letniskowych w powiecie kartuskim

Fig. 4. Socio-economic structures of holiday plot owners in Kartuski district

Zródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych.

Source: authors' elaboration based on examination findings of the surveys.



Ryc. 5. Motywy nabycia działki letniskowej w powiecie kartuskim w świetle badań ankietowych

Fig. 5. Motives of holiday plot purchase in Kartuzy adm.district in the light of survey research

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych.
Source: authors' elaboration based on examination findings of the surveys.

Motywy nabycia działki letniskowej w poszczególnych obrębach geodezyjnych okazały się zróżnicowane (ryc. 5). Stwierdzono, że najważniejszym motywem nabycia działki letniskowej okazały się walory przyrodnicze prezentowanego powiatu (41,2% odpowiedzi). Również dość poważnym argumentem była bliskość stałego miejsca zamieszkania inwestorów, co może wskazywać na typowo świąteczny i weekendowy charakter wyjazdów na letniska. Część osób (16,9%) kierowała się panującymi na wsi ciszą i spokojem, jak również związkami rodzinnymi, dzięki którym nabycie działki było dogodniejsze. Za kupnem przemawiały także względy ekonomiczne, takie jak niska cena ziemi (4,0%), ale również przypadek czy okazja (3,4%). Namowa znajomych oraz dogodne połączenie komunikacyjne były najrzadziej wymieniane przez właścicieli drugich domów (łącznie 1,2%).

Ostatecznie dokonując porównania wyników badań wykonanych metodą korelacji liniowej i badań ankietowych stwierdzono pewną zbieżność wyników. Anali-

za uwarunkowań rozwoju osadnictwa letniskowego metodą korelacji liniowej wykazała, że większość działek letniskowych zlokalizowana jest w obrębach geodezyjnych, gdzie występują rozległe powierzchnie leśne i liczne powierzchnie jeziorne, mała jest zaś gęstość zaludnienia – co sprzyja wypoczynkowi w ciszy i spokoju. Podobnie wyniki badania ankietowego wskazują, że to właśnie walory przyrodnicze determinują rozwój tego osadnictwa w powiecie kartuskim.

PODSUMOWANIE

Skala i dynamika rozwoju osadnictwa letniskowego na terenie powiatu kartuskiego przypadła na koniec lat osiemdziesiątych ubiegłego stulecia i w porównaniu z innymi formami osadnictwa wykazuje coraz większe zainteresowanie. Powiat kartuski ze względu na sąsiedztwo aglomeracji trójmiejskiej jest potencjalną strefą rozwoju podmiejskich miejscowości rekreacyjnych. Cechą charakterystyczną domów letniskowych jest coraz większe przystosowanie do całorocznego użytkowania. Z przeprowadzonych analiz statystycznych wynika, że na terenie prezentowanego powiatu występuje dodatni związek między występowaniem domów letniskowych a średnią długością linii brzegowej jezior znajdujących się na terenie każdego z obrębu geodezyjnego, na którym występują działki letniskowe. Badania wskazują także na korelację ujemną między liczbą domów letniskowych a gęstością zaludnienia obrębu geodezyjnego czy liczbą zabytków wpisaną do rejestru zabytków w przeliczeniu na powierzchnię obrębu. Motywy nabycia oraz pochodzenie terytorialne właścicieli działek były zróżnicowane – przeważała atrakcyjność środowiska przyrodniczego oraz bliskość zamieszkania.

Ostatecznie dokonując porównania wyników badań wykonanych metodą korelacji liniowej i badań ankietowych stwierdzono pewną zbieżność wyników. Analiza uwarunkowań rozwoju osadnictwa letniskowego metodą korelacji liniowej wykazała, że większość działek letniskowych zlokalizowana jest w obrębach geodezyjnych, gdzie występują rozległe powierzchnie leśne i liczne jeziora, mała jest zaś gęstość zaludnienia – co sprzyja wypoczynkowi w ciszy i spokoju. Podobnie wyniki badania ankietowego wskazują, że to właśnie walory przyrodnicze, dobra dostępność komunikacyjna i sąsiedztwo aglomeracji trójmiejskiej determinują rozwój osadnictwa letniskowego w powiecie kartuskim.

Literatura

- Aldskogius H., 1969, Modelling the evolution of settlement patterns. Two studies of vacation house settlement, *Geografiska Regionstudier*, 6, Kulturgeografiska institutionen, Uppsala, 13-26.
- Augustowski B. (red.), 1979, *Pojezierze Kaszubskie*, Gdańskie Towarzystwo Naukowe, Wydawnictwo Ossolineum, Gdańsk.
- Durydiwka M., 2012, *Czynniki rozwoju i różnicowanie funkcji turystycznej na obszarach wiejskich w Polsce*, Uniwersytet Warszawski. WGiSR, Warszawa.
- Durydiwka M., 2015, Funkcja turystyczna obszarów wiejskich w województwie pomorskim: zróżnicowanie i zmiany, *Turyzm*, 25/1, 39-45.
- Dziegieć E., 1995, Urbanizacja turystyczna terenów wiejskich w Polsce, *Turyzm*, 5, 1, 5-56.
- Grucza J., Grucza K., 2007, Kolonizacja turystyczna Pojezierza Kaszubskiego na przykładzie gmin Sierakowice i Sulęczyño, *Śląskie Prace Geograficzne*, 3, 203-215.
- Jażewicz I., Zienkiewicz A., 2013, Przyrodnicze i antropogeniczne determinanty rozwoju turystyki na Kaszubach, [w:] R. Jaroszevska-Brudnicka, D. Sokołowski (red.), *Współczesne problemy rozwoju turystyki w ujęciu regionalnym i lokalnym*, Uniwersytet Mikołaja Kopernika, Toruń, 195-211.
- Kowalczyk A., 1986, Geograficzne uwarunkowania rozmieszczenia budownictwa letniskowego w Polsce, *II Zjazd Geografów Polskich Łódź 11-13.09.1986 r., Obrady w sekcjach. Streszczenia referatów*, KNG PAN, Łódź, 201-203.
- Kowalczyk A., 1994, *Geograficzno-społeczne problemy zjawiska „drugich domów”*, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Uniwersytet Warszawski, Warszawa.
- Kowalczyk A., 2011, Osadnictwo turystyczne: początki, rozwój, formy współczesne. [w:] B. Włodarczyk (red.), *Turystyka. Księga jubileuszowa w 70. rocznicę urodzin Profesora Stanisława Liszevskiego*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, 73-85.
- Maczak A., 2009, Urbanizacja podmiejskich osiedli letniskowych. Przykład wiśniowej góry w strefie podmiejskiej Łodzi, *Turyzm* 2009, 19/1-2, 67-72.
- Liszevski S., 1991, Osadnictwo turystyczne, *Problemy turystyki*, 1-2, 65-75.
- Szkup R., 2003, Kreatorzy kolonizacji turystycznej przestrzeni wypoczynku indywidualnego w zachodnim sektorze strefy podmiejskiej Łodzi, *Turyzm*, 13, 2, 5-23.
- Warszyńska J., Jackowski A., 1978, *Podstawy geografii turystyki*, PWN, Warszawa.
- Wiluś R., 1997, *Rozwój funkcji turystycznej w dolinie rzeki Warty na odcinku od Działoszyna do Uniejowa*, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, 24.

Summary

Holiday settlement is a special expression of the second homes' phenomenon and is frequently treated as an integral part of widely understood urbanization processes. This kind of settlement is connected with buildings and construction created on individual plots, as well as plots which haven't been built-up yet. So far, while considering the conditioning of its arrangement, there have been analyzed various factors, such as: the distance from main concentrations of people, well-preserved natural assets, the degree of urbanization, agricultural usage of country areas, accessibility of public transport, as well as the occurrence of water reservoirs, unoccupied accommodation resources, or proximity of commercial and service devices.

The aim of the hereby elaboration is the attempt to present the conditioning of the development of holiday settlement and its arrangement on the terrain of administrative district of Kartuzy, with application of Pearson's correlation analysis as well as primeval information acquired as a result of field study, i.e. cataloguing and survey research carried out among the owners of holiday plots.

The subject of the research was the administrative district of Kartuzy. In accordance with physio-geographical regionalization it is located on the terrain of Kashubian Lake Region, in terms of administration it belongs to Pomeranian Voivodeship. Two municipalities containing both towns and villiges are parts of the adm. district – Kartuzy and Żukowo as well as 6 rural municipalities – Chmielno, Przodkowo, Sierakowice, Somonino, Stężyca i Sulęczyno.

In the adm. district of Kartuzy in the years 1989-2011 there were issued 1,800 permits for building holiday houses. Most of them – as many as 1,316 regarded municipalities located beyond direct influence of Tricity metropolitan area i.e. municipalities of Sulęczyno and Stężyca. The size of built-up holiday plots in individual municipalities and outskirts of the Kartuzy municipality was spatially varied. Their average area was 1,086.6 m², the biggest one was 5,555.02 m² and was located on the terrain of Stężyca municipality, whereas the smallest one of the area of 386.7 m² was on the territory of Kartuzy municipality.

In order to define geographical conditioning of holiday construction arrangement there has been accepted a set of variables:

- natural advantages,
- cultural advantages,

- incomes of boroughs,
- preservation of environment,
- urbanization and public transport accessibility,
- chosen touristic and complementary services and gadgetry.

The range of research included 87 localities situated in 66 geodesic ambits.

Following a precise analysis of all variables, as well as their factual and logical connections for this research there have been chosen only 9 out of 28 advised independent variables. A dependent variable is understood as the number of permits for building holiday houses in geodesic ambits of Kartuzy adm. district. The research carried out showed a positive connection between the number of holiday houses and average length of lake shoreline as well as percentage share of surface waters in joint surface of analysed ambit, percentage share of forests and the surface of geodesic ambit as well as average distance of the plot from factual place of living of the investor. It has been found that the decisive motive of the purchase of a holiday plot turned out to be natural assets (41,2% of respondents' answers), proximity of permanent place of living (26,6 %) and also peace and quiet (10,7%).

The development of holiday settlement of adm. district of Kartuzy are determined by varied factors, mainly well-preserved natural assets (large areas of forests and lakes), good accessibility of public transport and the proximity of Tricity metropolitan area (Gdańsk, Sopot and Gdynia).