

PRACE GEOGRAFICZNE

zeszyt 171, 2023, 125–147

doi: 10.4467/20833113PG.23.012.18112

Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej UJ

Komisja Geograficzna, Polska Akademia Umiejętności

Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego

**APARTAMENT Z WIDOKIEM
NA APARTAMENT Z WIDOKIEM.
WSPÓŁCZESNY ROZWÓJ BAZY NOCLEGOWEJ
W POWIECIE TATRZAŃSKIM Z PERSPEKTYWY
LOKALNEJ SPOŁECZNOŚCI**

Bernadetta Zawilińska

**An apartment with a view of an apartment with a view:
Contemporary development of accommodation facilities
in Tatra County from the perspective of the local community**

Abstract: The rapid growth in the number of individual tourist trips to the towns and villages of Podhale, observed nowadays in combination with changes in visitor preferences, in particular the growing share of short stays, higher expectations in terms of standards offered by accommodation facilities and a greater interest in renting separate apartments, coincides with the growing demand for properties to be purchased in tourist resorts in Poland for investment purposes. These processes trigger the expansion of accommodation opportunities, particularly by increasing the number of facilities that offer apartments: houses for rent, self-catering apartment buildings, and aparthotels. Recognising the new trends in the development of accommodation facilities in Tatra County that lead to spatial, social, and economic changes, a study was carried out, aiming to: 1) verify the availability of accommodation facilities, in particular including the scale of the phenomenon of apartment rental of apartments (the data were obtained from available statistical and spatial databases, a field inventory and the Booking.com website), and 2) examine the problems caused by the contemporary development of the accommodation infrastructure in local communities (the data were obtained during interviews with representatives of local communities, n = 74). The study demonstrated

well-developed accommodation facilities in Tatra County, characterised by uneven spatial distribution, a large share of informally operating facilities and a rich offer of apartments for rent. The development of accommodation facilities, triggered by mechanisms of the free market, helps to satisfy the fluctuating tourist demand, and consequently to maintain the economic function of tourism in the region. However, on the other hand, it causes numerous spatial and social conflicts. In particular, it leads to excessive intensification of development, dwindling of landscape values, and destruction of cultural heritage (including the vanishing of traditional architecture). Furthermore, it may result in reduced availability of accommodation facilities operated by local residents, as well as in tourism gentrification of Zakopane and loss of the traditional highland character of villages of the Podhale region.

Keywords: tourist accommodation, tourist apartments, tourist investments, social impact, attitudes of residents, Podhale, Tatra County

Zarys treści: Obserwowany współcześnie szybki wzrost liczby indywidualnych przyjazdów turystycznych do podhalańskich miejscowości w połączeniu ze zmianami preferencji odwiedzających, a w szczególności rosnącym udziałem krótkotrwałych pobytów, zwiększaniem wymagań dotyczących standardu obiektów noclegowych oraz wzrostem zainteresowania wynajmem oddzielnych mieszkań, zbiega się z rosnącym w Polsce popytem na zakup nieruchomości w miejscowościach turystycznych w celach inwestycyjnych. Procesy te prowadzą do rozbudowy bazy noclegowej, a zwłaszcza zwiększania liczby obiektów oferujących apartamenty: domów na wynajem, apartamentowców turystycznych i apartoteli. Dostrzegając nowe trendy w rozwoju bazy noclegowej w powiecie tatrzańskim, powodujące zmiany o charakterze przestrzennym, a także społecznym i ekonomicznym, przeprowadzono badania mające na celu: 1) rozpoznanie wielkości bazy noclegowej, w tym zwłaszcza skali zjawiska wynajmu apartamentów (dane pozyskano z dostępnych baz danych statystycznych i przestrzennych, inwentaryzacji terenowej oraz serwisu Booking.com) oraz 2) problemów, jakie współczesny rozwój infrastruktury noclegowej stwarza dla lokalnych społeczności (dane zgromadzono w wyniku wywiadów z przedstawicielami lokalnych społeczności, $n = 74$). W wyniku badań ukazano dobrze rozwiniętą bazę noclegową w powiecie tatrzańskim, którą cechuje bardzo nierównomierne rozmieszczenie przestrzenne, duży udział obiektów funkcjonujących w sposób nieformalny oraz bogata oferta wynajmu apartamentów. Rozwój nowych obiektów noclegowych, kierowany mechanizmami wolnego rynku, sprzyja zaspokajaniu zmieniającego się popytu turystycznego, a tym samym utrzymaniu ekonomicznej funkcji turystyki w regionie, lecz powoduje liczne konflikty przestrzenne i społeczne. W szczególności prowadzi do nadmiernej intensyfikacji zabudowy, zmniejszania walorów krajobrazowych i niszczenia dziedzictwa kulturowego (w tym zaniku tradycyjnej architektury). Ponadto skutkować może wypieraniem tradycyjnych obiektów noclegowych prowadzonych przez mieszkańców oraz gentryfikacją turystyczną Zakopane i utratą góralskiego charakteru podhalańskich wsi.

Słowa kluczowe: turystyczna baza noclegowa, apartamenty turystyczne, wpływ społeczny, postawy mieszkańców, Podhale, powiat tatrzański

Wprowadzenie

W wielu regionach turystycznych w Polsce obserwowane są obecnie dynamiczne przemiany w bazie noclegowej, wynikające z jednej strony ze zmian w popycie turystycznym, w tym zwiększającej się liczby przyjazdów, ich krótkotrwałego charakteru, wzrostu oczekiwań gości dotyczących standardu obiektów, wzrastającego zainteresowania wynajmem oddzielnych mieszkań, ale także rosnącej popularności inwestowania w nieruchomości turystyczne. Nowe trendy w rozwoju bazy noclegowej powodują zmiany o charakterze przestrzennym, a także społecznym i ekonomicznym.

Przemiany zachodzące w miejscowościach wynikające z rozwoju funkcji turystycznej i związanego z nią zagospodarowania były przedmiotem szczegółowych analiz prowadzonych przez przedstawicieli wielu dyscyplin naukowych, którzy ukazywali zarówno pozytywne, jak i negatywne skutki rozwoju turystyki w aspektach społecznych (w tym kulturowych), ekonomicznych, przyrodniczych i krajobrazowych (Alejziak 1999; Dziegieć 1995; Kurek 1990, 2004; Liszewski 1995; Mika 2007; Przeclawski 1979). Rozwój bazy noclegowej, uznawanej za podstawową formę zagospodarowania turystycznego, jest jednym z głównych wyznaczników stopnia rozwoju funkcji turystycznej, a rozbudowa tej bazy i wzrost ruchu turystycznego wskazują na rosnącą ekonomiczną rolę turystyki na danym obszarze (Derek 2008; Durydiwka 2012; Fischbach 1989; Warszzyńska 1985). Należy jednak zauważyć, że rozwój ilościowy turystyki nie przekłada się wprost proporcjonalnie na wzrost poziomu i jakości życia mieszkańców. Korzyści ekonomiczne czerpane przez lokalną społeczność są uzależnione od wielu czynników, wśród których istotne znaczenie ma struktura własności obiektów turystycznych. Z kolei jakość życia w miejscowościach uwarunkowana jest wieloma elementami zarówno obiektywnymi, jak i subiektywnymi (Zborowski 2004), mają na nią wpływ m.in. takie czynniki, jak zadowolenie z relacji sąsiedzkich, poczucie bezpieczeństwa, poziom hałasu, dostępność terenów rekreacyjnych czy ocena estetyki otoczenia.

Rozwój ilościowy zagospodarowania i ruchu turystycznego oraz narastająca komercjalizacja przestrzeni nasuwają pytania o granice wzrostu. Zgodnie z modelem cyklu ewolucji obszaru recepcji turystycznej Butlera (1980) rozwój turystyki zmierza do stanu nasylenia, wyznaczającego hipotetyczną granicę wzrostu. Rozwój ten jest modyfikowany przez oddziaływanie progów rozwojowych, interpretowanych jako bariery lub ograniczenia napływu większej liczby turystów, które mogą mieć charakter endogeniczny lub egzogeniczny (Mika 2014). Bariery endogeniczne wynikać mogą z czynników fizycznych (np. przestrzeni dla nowych inwestycji) lub funkcjonalnych (np. konfliktów przestrzennych). Wraz z ewolucją obszaru recepcji turystycznej i osiąganiem kolejnych faz rozwoju nasilają się problemy o charakterze społecznym, przestrzennym i przyrodniczym, kontrolę nad dalszym rozwojem przejmują często przedsiębiorcy spoza danego obszaru, a dalszy rozwój turystyki często zaczyna budzić

sprzeciw mieszkańców. Gdy region zbliża się do poziomu krytycznego, utrzymanie dochodów czerpanych z turystyki wymaga interwencji władz lokalnych (Kowalczyk 2002; Kurek, Mika 2007).

Wraz ze zwiększaniem się przyjazdowego ruchu turystycznego do miejscowości następuje zmiana nastawienia mieszkańców do turystów. Zgodnie z modelem Doxey'a postawy mieszkańców ewoluują od stanu euforii przez apatię i irytację do niechęci. Negatywne postawy są rezultatem osiągnięcia granic zdolności akceptacji zmian zachodzących pod wpływem turystyki przez mieszkańców, określonych jako pojemność socjopsychologiczna (Mika 2007 za: Doxey 1976). Poziom akceptacji zmian i postawy mieszkańców wobec turystów są uwarunkowane wieloma czynnikami, wśród których wymienia się zarówno aspekty ekonomiczne, jak i społeczne (Smith, Krannich 1998). Przy czym zdaniem Lindberga i Johnson (1997) korzyści ekonomiczne w większym stopniu wpływają na kształtowanie się postaw niż inne czynniki. Ekonomiczne uzależnienie danej społeczności od turystyki oraz bezpośrednio pozyskiwanie dochodów związanych z przyjazdami gości sprzyjają utrzymywaniu się poparcia dla rozwoju turystyki (Kašpar 1984; Mika 2013). Poziom akceptacji jest także wyższy w społecznościach, które wchodzą w bliski kontakt z turystami, co sprzyja wzrostowi tolerancji. Z kolei brak bezpośrednich kontaktów z przyjezdnymi (obserwowany zwłaszcza w sytuacji masowej turystyki), a także rozwój turystyki kontrolowany przez obce podmioty wywołują niepokój i poczucie zagrożenia (Mika 2007; Przeclawski 1979). W świetle powyższych teorii wysoki poziom akceptacji dla rozwoju turystyki obserwowany wśród mieszkańców regionu polskich Karpat (Komorowska 2003; Mika 2013; Zawilińska 2016) tłumaczyć można długimi tradycjami i dużą popularnością wynajmu kwater prywatnych, wysokim zaangażowaniem mieszkańców w obsługę turystów oraz wysoką świadomością ekonomicznego znaczenia turystyki w miejscowościach.

Obecnie zarówno w Polsce, jak i innych krajach europejskich obserwowany jest w turystyce wzrost popularności wynajmu domów i mieszkań na wyłączność. Kluczową rolę w rozwoju tego rodzaju usług odgrywają międzynarodowe platformy internetowe umożliwiające rezerwację noclegów, zwłaszcza Booking, Airbnb, Expedia, Tripadvisor (Adamiak 2022a; Kowalczyk-Anioł, Pawlusiński 2018; Pawlicz 2019; *Zeszyt metodologiczny...* 2020). Wyraźny wzrost zainteresowania tego rodzaju zakwaterowaniem (na terenach poza dużymi miastami) nastąpił w wyniku pandemii COVID-19, kiedy chęć zachowania dystansu społecznego, możliwość pracy zdalnej, a także czasowe ograniczenia funkcjonowania lokali gastronomicznych nasiliły popyt na wynajmem oddzielnych mieszkań z własną kuchnią (Adamiak 2022b; Bae, Chang 2021; Zawadka i in. 2021). Obserwowana zmiana preferencji turystycznych zbiega się w Polsce z rosnącym zainteresowaniem zakupem nieruchomości w miejscowościach turystycznych w celach inwestycyjnych i rozwojem nowych form bazy noclegowej: apartohoteli (hoteli apartamentowych), condohoteli, apartamentów wypoczynkowych. Inwestycje

te powstają przede wszystkim w dużych miastach oraz popularnych miejscowościach górskich i nadmorskich, stawiając nowe wyzwania przed zarządzającymi rozwojem lokalnym w tych jednostkach przestrzennych (Badura 2021; Kowalczyk-Anioł, Zwolińska 2019; Luchter 2015; Szreder 2014; Walas 2019).

Cel i metodyka badań

Dostrzegając przemiany w bazie noclegowej miejscowości podtatrzańskich, w tym w szczególności dynamiczny wzrost liczby „domków” i „apartamentów na wynajem”, podjęto badania mające na celu rozpoznanie wielkości bazy noclegowej, w tym zwłaszcza skali zjawiska wynajmu mieszkań (apartamentów), a także problemów, jakie współczesny rozwój infrastruktury noclegowej stwarza dla lokalnych społeczności. Za obszar badań przyjęto powiat tatrzański.

Dane ilościowe dotyczące liczby i rozkładu przestrzennego obiektów noclegowych pozyskane zostały z Banku Danych Lokalnych GUS, Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k) oraz w wyniku inwentaryzacji terenowej prowadzonej na potrzeby projektu „Diagnoza ekonomicznego oddziaływania Tatrzańskiego Parku Narodowego” (*Diagnoza...* 2023). Rozpoznanie oferty mieszkań na wynajem (apartamentów) dokonano natomiast, opierając się na serwisie internetowym Booking.com. Badania te przeprowadzono w lipcu 2022 r.

Dane jakościowe dotyczące obserwowanych problemów zgromadzono w wyniku wywiadów z przedstawicielami lokalnych społeczności (74 osoby), które przeprowadzono w czerwcu 2022 r. Dobór respondentów miał charakter celowy, kierowano się w nim dążeniem do rozpoznania zróżnicowanych aspektów badanego zjawiska, postrzeganego z odmiennych perspektyw. W wywiadach wzięli udział przedstawiciele władz i pracownicy urzędów wszystkich gmin powiatu tatrzańskiego (Biały Dunajec, Bukowina Tatrzańska, Kościelisko, Poronin, Zakopane), pracownik Starostwa Powiatowego w Zakopanem, sołtysi trzech wsi, troje architektów, pracownik biura nieruchomości i menedżer kompleksu apartamentów turystycznych (łącznie 18 osób). Respondenci reprezentujący urzędy gmin i starostwo powiatowe byli pracownikami odpowiedzialnymi za kwestie planowania przestrzennego, budownictwa, ewidencji ludności i turystyki. Architekci byli specjalistami mającymi doświadczenie w projektowaniu obiektów noclegowych powstających aktualnie na terenie powiatu.

Ponadto w wywiadach wzięło udział 56 osób zamieszkałych w 10 miejscowościach powiatu tatrzańskiego. Badając mieszkańców, dążono do uzyskania nasycenia informacjami. W tym celu wywiady prowadzono w miejscowościach zróżnicowanych pod względem uwarunkowań społeczno-ekonomicznych (w tym rozwoju turystyki), a respondentów dobierano z uwzględnieniem różnych grup wiekowych i różnych źródeł utrzymania. Wśród rozmówców byli m.in. właściciele i pracownicy placówek

handlowych oraz obiektów noclegowych (w tym pensjonatów i kwater prywatnych) i gastronomicznych, przewodnicy tatrzańscy, taksówkarze, rolnicy, pracownicy kultury, a także uczniowie i emeryci.

Wszystkie rozmowy miały charakter swobodnego wywiadu ukierunkowanego. Zgodnie z tą techniką prowadzący wywiad dysponował listą problemów oraz wzorami pytań, z których mógł skorzystać, zachowując dużą swobodę w doborze szczegółowych kwestii i formułowaniu pytań, dostosowując je do wiedzy i możliwości percepcyjno-werbalizacyjnych respondenta (Konecki 2000). Zastosowanie takiej techniki było uzasadnione wielowymiarowym charakterem zjawiska, a także dużym zróżnicowaniem respondentów, uniemożliwiającym sformułowanie identycznych pytań, które byłyby skuteczne w odniesieniu do wszystkich rozmówców (Przybyłowska 1978).

W celu potwierdzenia opinii mieszkańców zastosowano metodę triangulacji polegającą na zestawieniu informacji przekazanych przez mieszkańców z dostępnymi danymi statystycznymi (Banku Danych Lokalnych GUS i Tatrzańskiego Parku Narodowego), opiniami ekspertów (pracowników gmin, biura nieruchomości, architektów) oraz dokumentami źródłowymi.

Wielkość i struktura bazy noclegowej oraz problemy monitorowania jej rozwoju

Określenie wielkości i struktury bazy noclegowej na badanym terenie jest zadaniem niełatwym. Zgodnie z danymi GUS w lipcu 2021 r. w granicach powiatu tatrzańskiego funkcjonowało 476 turystycznych obiektów noclegowych (co stawiało powiat na pierwszym miejscu w Polsce pod względem liczby podmiotów udzielających noclegów), dysponujących 27,4 tys. miejsc noclegowych. Ponad połowa podmiotów (51%) i miejsc noclegowych (53%) zarejestrowanych w powiecie znajdowała się w Zakopanem. Inwentaryzacja terenowa przeprowadzona na przełomie lat 2021 i 2022 wykazała istnienie znacznie bardziej rozwiniętej bazy noclegowej. W granicach powiatu zanotowano 4824 obiekty, oferujące 107,6 tys. miejsc noclegowych¹. Mniej niż połowa obiektów (48%) i 37% miejsc noclegowych znajdowało się w granicach Zakopanego (*Diagnoza...* 2023).

Statystyki BDL GUS zawierają więc informacje o zaledwie 10% obiektów i 1/4 miejsc noclegowych, co uniemożliwia dokonywanie analiz na ich podstawie. Opierając się na tych danych, niemożliwe jest określenie nie tylko wielkości bazy,

¹ Inwentaryzacja objęła tylko te obiekty, które można było zaliczyć do turystycznej bazy noclegowej na podstawie wizji terenowej (dane nie obejmują drugich domów oraz kwater, na których nie umieszczono żadnego szyldu).

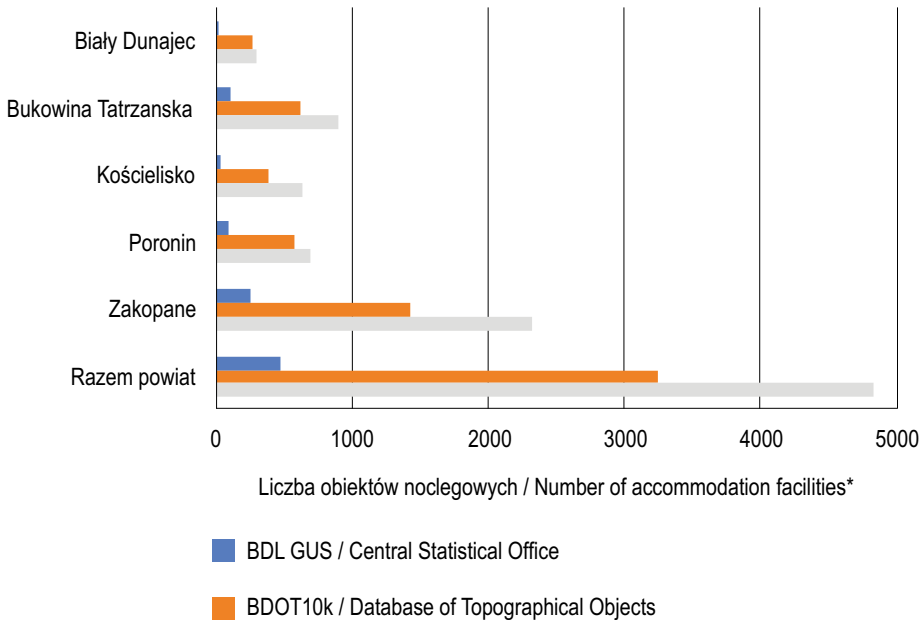
ale także jej struktury i dynamiki zmian. Zgodnie z danymi GUS średnia pojemność obiektu noclegowego wynosiła 58 miejsc noclegowych, natomiast według inwentaryzacji terenowej 22 miejsca. Oznacza to, że krajowe statystyki obejmują bardziej kompletne dane dotyczące dużych obiektów. Z kolei analizując zmianę wielkości bazy noclegowej, zauważyć można, że według danych GUS w ciągu ostatnich pięciu lat (od 2017 do 2021 r.) liczba obiektów noclegowych w powiecie zmalała o 9%, a zmniejszenie liczby obiektów zanotowano we wszystkich jego gminach. Stoi to w oczywistej sprzeczności z obserwacjami terenowymi oraz opiniami rozmówców, którzy dostrzegali dynamiczny rozwój bazy noclegowej w ciągu ostatnich lat. Na wzrost liczby obiektów wskazują także dane BDL GUS dotyczące budownictwa, zgodnie z którymi w latach 2017–2021 oddano do użytku 108 nowych budynków hoteli i pozostałych budynków zakwaterowania turystycznego, co oczywiście stanowi jedynie część ogółu budynków, w których udzielane są turystom noclegi.

Rozbieżności między liczbą obiektów noclegowych podawaną przez statystykę publiczną i stanem faktycznym wynikają z kilku przyczyn. Przede wszystkim BDL GUS publikuje dla gmin jedynie statystyki dotyczące obiektów oferujących 10 lub więcej miejsc noclegowych, tymczasem inwentaryzacja terenowa ukazała, że w powiecie tatrzańskim obiekty poniżej 10 miejsc stanowią 30% (8% miejsc noclegowych). Ponadto osoby udzielające noclegów w wielu przypadkach nie wywiązują się z obowiązku zgłoszenia tego faktu w urzędach gmin, a z kolei wójtowie nie aktualizują centralnej Ewidencji Obiektów Turystycznych, z której czerpie dane GUS². Ukazana różnica jest więc tylko częściowo obrazem „szarej strefy” w usługach noclegowych, na której istnienie zwrócili uwagę biorący udział w wywiadach pracownicy gmin i mieszkańcy.

Inne oficjalne źródło informacji dotyczących obiektów noclegowych stanowi baza danych obiektów topograficznych (BDOT10k), która zawiera lokalizację przestrzenną budynków wraz z określoną ich szczegółową funkcją. W bazie tej w granicach powiatu zarejestrowano 1142 budynki, którym przypisano funkcję turystycznego obiektu noclegowego, 1775 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dodatkową funkcją pensjonatu lub zajazdu oraz 347 domów letniskowych. Łącznie 3264 budynki w granicach powiatu pełnią funkcje turystycznych obiektów

² Po zmianach metodyki gromadzenia danych przez Urząd do aktualizacji danych wykorzystuje się Centralny Wykaz Obiektów Hotelarskich ewidencjonujący obiekty skategoryzowane przez marszałków województw oraz Ewidencję Obiektów Turystycznych, która powinna być aktualizowana na bieżąco przez wójtów, burmistrzów i prezydentów miast (*Zeszyt metodologiczny...* 2020). Z kolei każdy świadczący usługi hotelarskie ma obowiązek uzyskania decyzji o zaszeregowaniu obiektu hotelarskiego do odpowiedniego rodzaju i kategorii (decyzję wydaje i wprowadza do rejestru marszałek województwa) lub zgłoszenia „innego obiektu świadczącego usługi hotelarskie” do ewidencji prowadzonej przez wójta gminy, burmistrza lub prezydenta miasta (*Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych*, art. 38 i 39). Wójtowie, burmistrzowie i prezydenci miast powinni z kolei aktualizować Ewidencję Obiektów Turystycznych GUS.

noclegowych – 44% z nich znajduje się w Zakopanem (ryc. 1). Zestawiając dane BDOT10k z wynikami inwentaryzacji terenowej, podkreślić należy dużą rozbieżność danych. Różnica wzrasta, gdy zauważymy, że inwentaryzacja obejmowała liczbę podmiotów świadczących funkcje noclegowe, a podmiot w wielu przypadkach składał się z więcej niż jednego budynku i tylko w pojedynczych sytuacjach w danym budynku udzielały noclegów różne podmioty. Ponadto inwentaryzacja nie obejmowała prywatnych domów letniskowych, które nie są wynajmowane turystom w sposób regularny. Zaobserwowaną rozbieżność zapewne tylko częściowo wytłumaczyć można powstaniem nowych obiektów noclegowych, nieuwzględnionych jeszcze w bazie, której ostatnia aktualizacja dokonana została w 2018 r. Opisany problem niepełności danych statystycznych dotyczących bazy noclegowej jest zjawiskiem ogólnosiwiatowym, często dyskutowanym w literaturze naukowej (De Cantis i in. 2015).



Ryc. 1. Liczba obiektów noclegowych w gminach powiatu tatrzańskiego

Fig. 1. Number of accommodation facilities in the communes of Tatra County

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych (BDL) GUS (stan w 2021 r.), Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k) (aktualizowanej w 2018 r.) i inwentaryzacji terenowej przeprowadzonej na przełomie lat 2021 i 2022.

Source: own study based on the Local Data Bank of the Central Statistical Office (as of 2021), the Database of Topographic Objects (updated in 2018), and the field inventory carried out in 2021/2022.

Szansa na uzupełnienie luk w statystykach publicznych daje obecnie rozwój internetowych portali rezerwacji noclegów. Wykorzystanie danych pozyskanych od największych światowych platform (Airbnb, Booking, Expedia Group i TripAdvisor) jest obecnie testowane przez Eurostat (*Experimental statistics* 2021).

Zarówno zestawienie powyższych danych, jak i wywiady przeprowadzone z pracownikami urzędów i mieszkańcami potwierdzają funkcjonowanie nieformalnej bazy noclegowej w powiecie tatrzańskim. W urzędach gmin przyznano, że prywatni właściciele często wynajmują pokoje, mieszkania i domki, nie zgłaszając tego faktu do rejestru. Gminy nie mają więc pełnych informacji dotyczących obiektów noclegowych funkcjonujących w ich granicach. W części przypadków niemożliwa jest nawet identyfikacja obiektów w terenie, gdyż rozwój internetowych platform rezerwacyjnych oraz geolokalizacji z wykorzystaniem GPS sprawił, że niektórzy właściciele udostępniają obiekty (domy lub mieszkania) turystom, nie umieszczając na nich żadnych szyldów. Również w przypadku nowych budynków często nie jest możliwe określenie, które z nich będą pełniły funkcję bazy noclegowej, gdyż wiele domów powstaje jako budynki mieszkalne, a pełnione przez nie funkcje turystyczne nie są zgłaszane i jedynie śledząc strony internetowe, można określić, czy dany obiekt jest wynajmowany gościom.

Z perspektywy gmin sytuacja ta powoduje straty, gdyż właściciele takich obiektów unikają płacenia należnych podatków. Nie uiszczają opłat miejscowych, a podatki od nieruchomości płacą zgodnie ze stawką dla budynków mieszkalnych, podczas gdy w rzeczywistości prowadzona jest w nich działalność gospodarcza. Samorządy lokalne nie czerpią także korzyści z tytułu udziału we wpływach z podatku PIT i CIT adekwatnych do skali wynajmu miejsc noclegowych. W przypadku mieszkańców zjawisko częściowo związane jest ze zwolnieniem z podatku dochodowego właścicieli, którzy wynajmują do 5 pokoi w gospodarstwach rolnych położonych na terenach wiejskich (*Ustawa z dnia 26 lipca 1991 o podatku dochodowym od osób fizycznych*, art. 21, ust. 1, pkt 43). W praktyce urzędnicy nie mają możliwości skontrolowania liczby pokoi w gospodarstwach udostępnianych turystom ani też liczby przyjmowanych gości.

W aspekcie wpływów z podatków dochodowych zwrócono również uwagę na problem narastającego zjawiska wynajmu obiektów, których właścicielami są osoby spoza regionu. Jeśli osoby te nie uiszczają podatku od nieruchomości związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej, a jedynie podatek zgodnie ze stawką dla budynków mieszkalnych, z perspektywy gminy rozwój tego rodzaju bazy noclegowej jest bardzo negatywny. Obiekt taki stanowi konkurencję dla kwater prywatnych wynajmowanych przez mieszkańców, a korzyści z jego funkcjonowania można dopatrywać się jedynie w związku z rozwojem handlu oraz innych niż noclegowe usług turystycznych związanych z przyjazdami gości. Przedstawiciele jednego z urzędów gmin zwrócili także uwagę na problemy związane z odbiorem śmieci z obiektów, z których korzysta znacznie więcej osób, niż deklarują właściciele.

Z informacji przekazanych przez rozmówców (w tym pracowników urzędów gmin, biura nieruchomości i architektów) wynika, że baza noclegowa w powiecie tatrzańskim rozwija się intensywnie. Nowe obiekty realizowane są zarówno przez mieszkańców, jak i osoby lub firmy z zewnątrz, przy czym duży udział zewnętrznych inwestorów, a także firm deweloperskich obserwowany jest głównie w najbardziej popularnych miejscowościach turystycznych (przede wszystkim w Zakopanem i Kościelisku).

Domy i apartamenty na wynajem

Analizując trendy w rozwoju obiektów noclegowych na całym obszarze powiatu, zauważano nasilające się zjawisko budowania domów letniskowych przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, a w części miejscowości także apartamentowców i apart-hoteli (głównie w Zakopanem i Białce Tatrzańskiej). Rozwój tych form zagospodarowania można potwierdzić zarówno na podstawie danych pochodzących z inwentaryzacji terenowej, jak i analizując serwisy internetowe służące rezerwacji noclegów.

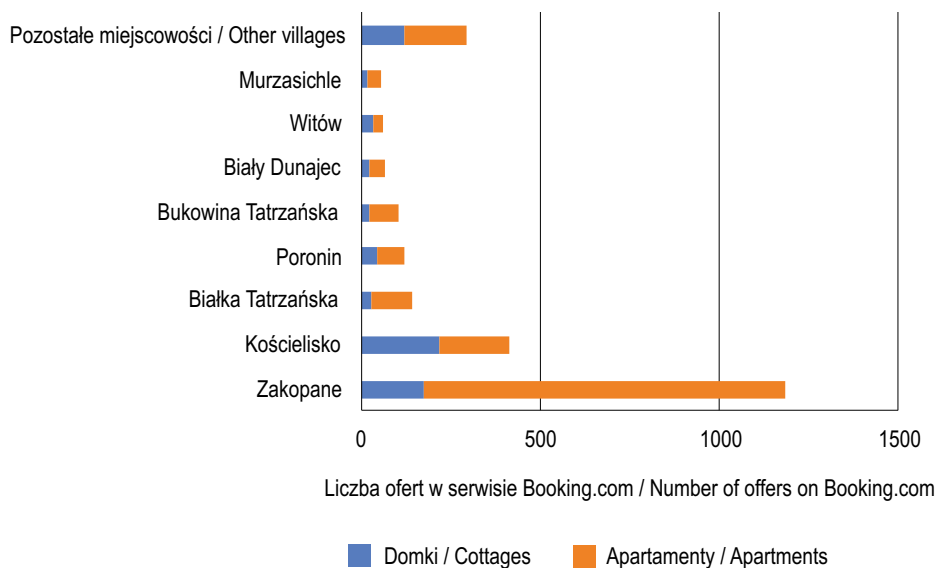
Wyniki badań inwentaryzacyjnych w terenie nie dają precyzyjnej odpowiedzi na pytanie, jaki udział w bazie noclegowej mają domy i apartamenty na wynajem. Inwentaryzacja dotyczyła bowiem całych podmiotów, tymczasem wiele „domków” dla turystów budują mieszkańcy, wynajmując je często oprócz pokoi gościnnych w domach mieszkalnych i również wiele apartamentów udostępnia się w obiektach wynajmujących głównie pokoje. Prowadząc inwentaryzację, określano kategorię obiektu i brano pod uwagę dominujące w nim formy zakwaterowania. Na podstawie tej bazy można jednak stwierdzić wysoki udział domów na wynajem i apartamentów w strukturze bazy. W co najmniej 11% obiektów jednostkami wynajmowanymi są wyłącznie lub w większości apartamenty, natomiast „domki” do wynajęcia lub ich kompleksy oferuje co najmniej 8% podmiotów (*Diagnoza... 2023*).

Szczegółowe badania przeprowadzone na podstawie serwisu Booking.com (ryc. 2) wykazały, że w lipcu 2022 r. na terenie powiatu samodzielne mieszkania (domy lub apartamenty w budynkach wielomieszkańczych³) były wynajmowane w co najmniej 2427 budynkach⁴. Oferta rozwinięta była przede wszystkim w Zakopanem (49%), Kościelisku (17%), Białce Tatrzańskiej (6%), Poroniu (5%) i Bukowinie

³ W kryteriach wyszukiwania ustawiono opcję „domy i apartamenty na wyłączność”.

⁴ Na podstawie serwisu Booking.com nie jest możliwe precyzyjne określenie liczby budynków, w których udzielane są noclegi ani też liczby obiektów (podmiotów) noclegowych. Oferty zamieszczone w serwisie w części sytuacji obejmują całe kompleksy domków lub apartamentów, a w innych do jednego budynku przypisana jest więcej niż jedna oferta (poszczególne apartamenty w budynku stanowią odrębne oferty, przy czym nie zawsze możliwe jest ustalenie, czy są one częściami jednego podmiotu, czy należą do różnych wynajmujących). W drugiej sytuacji oferty zredukowano do jednej. Uwzględniając ponadto fakt, że części mieszkań oferowanych na wynajem nie umieszczono w serwisie, przytaczane liczby obiektów uznać należy za minimalne.

Tatrzańskiej (4%). Biorąc pod uwagę powierzchnie poszczególnych miejscowości (z wyłączeniem terenów TPN), na 1 km² w Zakopanem przypada co najmniej 35 budynków, w których oferowane są samodzielne mieszkania, a w Kościelisku – 31. Domy na wynajem lub ich zespoły stanowiły 28% ofert. Ta forma zakwaterowania najbardziej rozpowszechniła się w Kościelisku, gdzie zidentyfikowano 217 takich obiektów. Pozostałe rodzaje apartamentów (inne niż samodzielne domy) koncentrowały się głównie w Zakopanem (1005 obiektów) (ryc. 3). Wielkość i standard obiektów oraz ich forma architektoniczna były bardzo zróżnicowane. Wśród domów na wynajem oferowano zarówno małe (często drewniane) obiekty, jak i luksusowe wille. Apartamenty w budynkach wielomieszkaniowych udostępniano nie tylko w apartotelach i apartamentowcach. W szczególności zaobserwować można częste zjawisko wydzielania odrębnych mieszkań (z własną łazienką i kuchnią) w kwaterach prywatnych. Z kolei w Zakopanem liczne były oferty apartamentów w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych. Warto również zauważyć, że określenie „apartament” nie dotyczyło wyłącznie obiektów o podwyższonym standardzie, lecz każdej formy zakwaterowania z własną kuchnią (lub aneksem kuchennym) i łazienką.

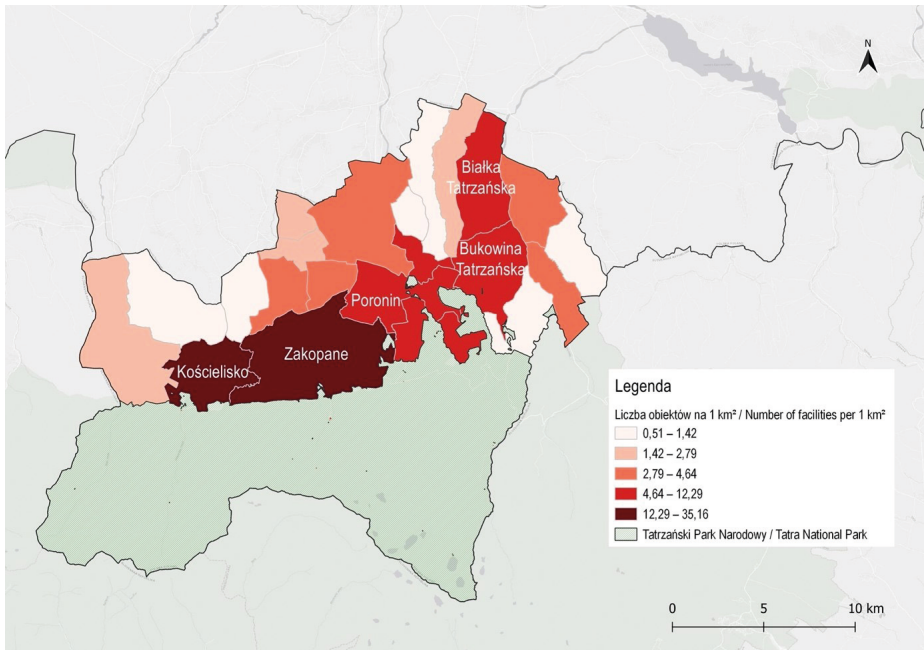


Ryc. 2. Liczba ofert wynajmu mieszkań w serwisie Booking.com

Fig. 2. Number of apartment rental offers on the Booking.com website

Źródło: opracowanie własne na podstawie serwisu Booking.com, stan w lipcu 2022 r.

Source: own study based on the Booking.com website, as of July 2022.



Ryc. 3. Zagęszczenie obiektów wynajmujących mieszkania

Fig. 3. Density of facilities renting flats

Źródło: opracowanie własne na podstawie serwisu Booking.com, stan w lipcu 2022 r.

Source: own study based on the Booking.com website, as of July 2022.

Wywiady przeprowadzone z urzędnikami gmin i starostwa powiatowego, a także architektami i menedżerem apartamentowca ukazały dużą złożoność problemów, które generuje rozwój domów na wynajem, apartamentowców wycieczkowych oraz aparthoteli i condohoteli. Jako najważniejsze pozytywne aspekty rozwoju aparthoteli lub condohoteli wskazano wpływy podatkowe do budżetów gmin (podkreślano, że podmioty te działają legalnie), rozwój rynku pracy (zatrudniają licznych pracowników) oraz podnoszenie standardu bazy noclegowej (oferują mieszkania o wysokim standardzie), a tym samym przyciąganie klientów o wyższych zasobach finansowych. Poza tym urzędnicy i architekci podkreślali negatywne skutki dla krajobrazu i zachowania tradycyjnych walorów architektonicznych miejscowości oraz rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych. Urzędnicy przedstawiali ponadto liczne problemy o charakterze administracyjno-prawnym i ekonomicznym, które generuje rozwój nowych form bazy noclegowej. Wśród problemów wymieniano głównie: rozpraszenie i nadmierne zagęszczanie zabudowy oraz niewłaściwe formy

architektoniczne (zwłaszcza zbyt dużą kubaturę obiektów, które dominują nad zabudową w otoczeniu i stanowią dominanty w krajobrazie, ponadto powstają bez poszanowania tradycji architektonicznych regionu). Zwrócono uwagę, że deweloperzy dążą do wykorzystania maksymalnych dopuszczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników powierzchni, intensywności zabudowy i kubatury budynków. Jednocześnie – w odniesieniu do inwestycji realizowanych przez deweloperów – podkreślano, że powstają one legalnie, choć niekiedy z wykorzystaniem luk prawnych.

Z kolei w odniesieniu do domków letniskowych, zwrócono uwagę na niekorzystne w aspekcie kształtowania ładu przestrzennego regulacje (brak wymogu uzyskania pozwolenia na budowę dla parterowych budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni do 70 m²)⁵, które sprzyjają powstawaniu tej formy zagospodarowania i utrudniają jej kontrolowany rozwój. Najbardziej krytyczny stosunek do rozwoju nowych form bazy noclegowej wyrażali pracownicy Urzędu Gminy Kościelisko, w którym czworo rozmówców, będących pracownikami różnych jednostek, uważało obecny kierunek rozwoju bazy noclegowej na terenie gminy za niekorzystny zarówno z punktu widzenia interesów mieszkańców, walorów krajobrazowych, jak i zarządzania rozwojem gminy.

Rozwój bazy noclegowej w opinii mieszkańców

Rozmowy z mieszkańcami jednoznacznie wskazywały na bardzo wysokie poparcie wśród lokalnej społeczności dla rozwoju turystyki w regionie. Podkreślano przede wszystkim ekonomiczne znaczenie turystyki, jej wpływ na rynek pracy, rozwój handlu i usług, ożywienie wydarzeń kulturalnych i sportowych. Poza ogólną aprobatą dla turystyki, w kwestiach szczegółowych opinie mieszkańców różnicowały się i rozmówcy zwracali uwagę na liczne problemy o charakterze przestrzennym, społecznym i ekonomicznym, wynikające z intensyfikacji zabudowy, rozwoju nowych form zagospodarowania czy wkraczania inwestorów z zewnątrz.

Powiększanie bazy noclegowej oraz podnoszenie jej standardu mieszkańcy zazwyczaj postrzegali jako działania pozytywne, uważając je za konieczne do utrzymania i dalszego rozwoju turystyki. W miejscowościach o słabiej rozwiniętym zagospodarowaniu, gdzie nowe obiekty realizowane są wyłącznie lub w zdecydowanej większości przez lokalną społeczność, rozbudowa bazy noclegowej oceniana była

⁵ Wolnostojące parterowe budynki rekreacji indywidualnej o powierzchni do 70 m² nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę, lecz jedynie zgłoszenia budowy; w przypadku obiektów powyżej 35 m², ale nie więcej niż 70 m², wprowadzono tylko ograniczenie do nie więcej niż jednego budynku na każde 500 m² (*Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*, art. 29, pkt 1.16).

bardzo pozytywnie. Negatywne aspekty podkreślano głównie w miejscowościach, w których intensywność zagospodarowania jest największa.

Niezależnie od miejscowości negatywne aspekty rozbudowy bazy noclegowej wiązano najczęściej z nasileniem ruchu samochodowego, który był wskazywany jako uciążliwy w aspekcie hałasu i bezpieczeństwa w miejscowościach („nie można przejść na drugą stronę ulicy, jeżdżą jak szaleńcy”), a także zatorów na drogach dojazdowych. Biorąc pod uwagę wyniki badań przeprowadzonych wśród turystów odwiedzających TPN (zgodnie z którymi 73% osób przyjeżdża własnym samochodem, a na jeden samochód przypada 2,5 osoby) i pojemność recepcyjną bazy noclegowej (*Diagnoza... 2023*), oszacować można, że tylko turyści nocujący (nie licząc odwiedzających jednodniowych i przejazdów tranzytowych) w sytuacji pełnego obłożenia miejsc noclegowych mogą generować w jednym dniu ruch nawet 11,6 tys. samochodów w Zakopanem i 3,6 tys. w Kościelisku. Intensyfikacja ruchu samochodowego, na którą narzekali mieszkańcy, znajduje także potwierdzenie w statystykach wejść do TPN, zgodnie z którymi w ostatnim dziesięcioleciu niemal każdego roku notowano wzrost ruchu turystycznego, a liczba turystów odwiedzających Park wzrosła z 3,1 mln w 2012 r. do 4,8 mln w 2021 r. (TPN 2022).

W części miejscowości zwracano uwagę na zbyt dużą liczbę obiektów turystycznych, duże zagęszczenie zabudowy oraz tłok i hałas („we wsi robi się już za ciasno” – Murzasichle, Kościelisko; „miasto jest za małe na te wszystkie inwestycje; za dużo tego wszystkiego” – Zakopane). Zestawiając opinie mieszkańców z danymi statystycznymi można zauważyć, że wśród miejscowości powiatu tatrzańskiego najlepiej rozwiniętą bazą noclegową dysponują Zakopane (2315 obiektów i 39,6 tys. miejsc noclegowych), Kościelisko (501 obiektów i 12,2 tys. miejsc), Białka Tatrzańska (318 obiektów i 10,9 tys. miejsc) i Bukowina Tatrzańska (308 obiektów i 8,2 tys. miejsc). Oznacza to, że w przeliczeniu na 1 km² w Zakopanem przypada 27 obiektów noclegowych, w Białce Tatrzańskiej i Bukowinie Tatrzańskiej po 21 obiektów, a w Kościelisku 9 obiektów (*Diagnoza... 2023*). Podkreślić jednak należy, że znaczna powierzchnia części z tych miejscowości położona jest w granicach TPN, gdzie funkcjonują tylko nieliczne obiekty udzielające noclegów turystom. Uwzględniając tylko obszary miejscowości leżące poza parkiem narodowym na 1 km² przypada w Zakopanem aż 69 obiektów noclegowych, w Murzasichlu – 41, a w Kościelisku – 37. Z kolei biorąc pod uwagę możliwości recepcyjne, na 1 km² miejscowości (poza terenem TPN) przypada 1,5 tys. miejsc noclegowych w Murzasichlu, 1,2 tys. – w Zakopanem i 911 – w Kościelisku. Oznacza to, że przy pełnym obłożeniu miejsc noclegowych i pełnej frekwencji osób zameldowanych w poszczególnych miejscowościach gęstość zaludnienia (z wyłączeniem obszaru parku narodowego i nie licząc osób przyjeżdżających na dzień) może wynieść 2 tys. osób na 1 km² w Zakopanem, 1,9 tys. – w Murzasichlu i 1,2 tys. – w Kościelisku. Dla porównania gęstość zaludnienia w Krakowie wynosi 2,3 tys. osób/km². Zastanawiając się nad uciążliwością obiektów

noclegowych i odwiedzających je turystów dla mieszkańców, warto także zauważyć, że w 10 miejscowościach powiatu tatrzańskiego liczba miejsc noclegowych przewyższa liczbę mieszkańców (stan z końca 2021 r.). W Murzasichlu na 100 mieszkańców przypada 488 miejsc, Białce Tatrzańskie – 483 miejsca, Małym Cichym – 466 miejsc, Kościelisku – 273 miejsca, a w Bukowinie Tatrzańskiej – 261 miejsc.

Część mieszkańców zwróciła także uwagę na kwestie wizualne – zmiany w krajobrazie wsi i architekturze budynków. Negatywnie oceniano narastające zagęszczenie obiektów w terenach zabudowanych, pojawianie się obiektów o zbyt dużej kubaturze, niedostosowanych pod względem skali i estetyki do otaczających budynków, panujący w miejscowości chaos, a także zagospodarowywanie dawnych terenów rolnych („szkoda tej wsi, bo to kiedyś piękna wieś była (...), same chałupy z drzewa piękne, no ale teraz to się porobiło; za duże te chałupy budują; jeszcze trochę i nie będzie tych gór widać”). Dostrzeżono także zmianę zagospodarowania wokół obiektów noclegowych. Problemem dla rozmówców były przede wszystkim ogrodzenia uniemożliwiające swobodne przejście („w innym świecie się urodziłam, teraz wszystko pogrodzone”) oraz mało zieleni wokół nowo powstających obiektów.

Zmiany w architekturze i zagospodarowaniu otoczenia budynków, a także zanik starej zabudowy skutkują utratą walorów kulturowych miejscowości. Rozmówcy, godząc się z rozwojem nowych obiektów noclegowych, często byli zdania, że powinny one być dostosowane pod względem skali i wyglądu budynków do tradycji architektonicznych miejscowości („żeby choć takie wrażenie ogólne było tej wsi, że to jest wieś góralska”). Wyrażano także obawę, czy zanik dawnego charakteru góralskich wsi i degradacja walorów krajobrazowych nie spowodują spadku zainteresowania turystów regionem („nie będzie atrakcją przyjechać, jak będzie wszystko zabetonowane; przyszłość tu będzie straszna, bo po co tu przyjeżdżać, jak nic nie widać, (...) wybudujemy wieżę widokową na dachu, żeby ludzie mogli oglądać góry”). Na kwestię niszczenia walorów krajobrazowych, kulturowych oraz unikalnej atmosfery miejsca, które tworzyły atrakcyjność turystyczną Podhala, zwrócono uwagę także w pracach naukowych (Myga-Piątek 2011).

W aspekcie zaniku walorów architektonicznych w Zakopanem rozmówcy w szczególności podkreślali problem wypierania tradycyjnej zabudowy (w tym zabytkowych willi) przez nowe obiekty noclegowe, których zarówno gabaryty, jak i forma architektoniczna nie są dostosowane do otoczenia. Istnienie tego problemu potwierdzili zarówno architekci, biorący udział w wywiadach, pracownik biura nieruchomości, jak i urzędnicy. Zagadnienie także szeroko omawiają Gurgul (2022), Murzyn (2015), Rupiewicz (2021), wykazując celowe niszczenie zabytkowych willi z zamiarem wybudowania w ich miejscu nowoczesnych obiektów o większych kubaturach. Szczegółowe kwestie dotyczące konkretnych inwestycji były także obecne w licznych doniesieniach prasowych. Winę za niszczenie tradycyjnej zabudowy Rupiewicz (2021) przypisuje wadliwemu systemowi planowania przestrzennego, w tym brakiem

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wadliwym zapisom tych planów, które umożliwiają budowę obiektów o znacznie większych gabarytach i innej formie architektonicznej w miejscu zniszczonych willi.

Na kwestię powstawania dużych inwestycji w sąsiedztwie obiektów mieszkaniowych lub tradycyjnych, prowadzonych przez mieszkańców pensjonatów zwracano uwagę głównie w Zakopanem, ale problem ten pojawił się także w Białce Tatrzańskiej i Bukowinie Tatrzańskiej. Mieszkańcy, krytycznie odnoszący się do takich inwestycji, oprócz negatywnych odczuć wizualnych zwracali także uwagę na hałas i niszczenie dróg dojazdowych powodowanych przez ciężkie maszyny dojeżdżające do miejsca budowy. Uważali, że powstawanie takich obiektów obniża atrakcyjność położonych w ich pobliżu pensjonatów i powoduje zanik atmosfery miejscowości.

Trzeba jednak zauważyć, że opinie mieszkańców na temat powstawania nowoczesnych hoteli i apartamentowców były podzielone. Abstrahując od szczegółów dotyczących lokalizacji tych obiektów i powodujących uciążliwość ich funkcjonowania, sam fakt rozbudowy takiej bazy noclegowej był przez część rozmówców oceniany bardzo pozytywnie. Wśród zalet podkreślano głównie różnicowanie oferty noclegowej oraz podnoszenie jej standardu, które z jednej strony spowoduje napływ bogatszych turystów (co z kolei będzie korzystne dla rozwoju handlu i usług), a z drugiej – stanowiąc konkurencję – wymusi podnoszenie poziomu usług w obiektach prowadzonych przez mieszkańców.

Kolejnym zagadnieniem podejmowanym przez rozmówców było rozwijające się w całym regionie zjawisko budowania „domków” na wynajem oraz drugich domów. Zjawiska te analizowano wieloaspektowo, a opinie mieszkańców na ich temat były bardzo zróżnicowane. Część osób wyrażała silne poparcie dla swobody gospodarowania „na swoim” lub sprzedaży gruntów i bardzo negatywne nastawienie do ograniczeń dotyczących możliwości zabudowy własnych działek, w pełni akceptując powstające zagospodarowanie. W opozycji pojawiły się głosy wskazujące na zbyt dużą liczbę domków letniskowych oraz zbyt dużą swobodę w umiejscawianiu tych obiektów („jakby się dało, to i na Giewoncie postawiliby domki”). Negatywnie odnoszono się przede wszystkim do inwestycji deweloperskich obejmujących całe kompleksy domów, zauważając, że są one elementem obcym w krajobrazie Podhala, niszczą charakter wsi i stanowią konkurencję dla obiektów prowadzonych przez mieszkańców. Z drugiej strony zauważono, że turyści przyjeżdżający do takich obiektów również przynoszą korzyści ekonomiczne dla miejscowości, wprawdzie nie korzystają oni z bazy noclegowej prowadzonej przez mieszkańców, ale odwiedzają obiekty gastronomiczne, robią zakupy w sklepach i korzystają z innych usług.

W Zakopanem i Kościelisku podkreślano, że rosnące zainteresowanie zewnętrznymi inwestorów zakupem nieruchomości powoduje wzrost ich cen, co z kolei sprawia, że mieszkańców nie stać na zakup mieszkań, w efekcie są zmuszeni do wyprowadzania się z miejscowości. Opinię dotyczącą wysokich cen potwierdza ana-

liza danych GUS – w 2020 r. średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych wyniosła w powiecie tatrzańskim 10,6 tys. zł, co stawiało powiat na drugim miejscu w Polsce (po Sopocie) pod względem wysokości cen mieszkań. Dla porównania ceny te w Warszawie i Krakowie wyniosły odpowiednio 9,9 tys. i 8,3 tys. zł., a średnia dla Polski to 5,7 tys. zł (BDL GUS 2020).

Z kolei z perspektywy właścicieli nieruchomości wzrost cen oraz wzmożone zainteresowanie ze strony inwestorów i pośredników zakupem gruntów i mieszkań są czynnikami zachęcającymi do sprzedaży. Poglądy rozmówców dotyczące sprzedawania nieruchomości osobom z zewnątrz były zróżnicowane. Część osób wyrażała aprobatę, uważając, że każdy ma prawo czerpać dochody ze swojej własności, a z napływem inwestorów wiązali nadzieje ożywienia gospodarczego. Zdecydowana większość podkreślała jednak negatywne aspekty zjawiska („to jest straszne, co się tu dzieje, sprzedaliśmy się całkowicie”). Przynajmniej częściowo przejawiano niechęć wobec deweloperów („deweloperzy wchodzą z butami w ten region”; „weszła deweloperka taka, że to w głowie się nie mieści”; „my jako właściciele i mieszkańcy mamy większe problemy z dostaniem pozwolenia, a oni wszystko mają od ręki”; „ludzie, którzy chcą dom wybudować, mają problem, a deweloperzy nie mają absolutnie problemów z tym, żeby budować hotele w różnych miejscach”), wskazywano na konflikty z inwestorami spoza miejscowości, w tym konflikt z funkcją rolniczą („ci, co się budują, mają większe prawa niż tutejsi”; „nie chcą puścić ludzi w pola (...), przeszkadza im, jak traktor jedzie”). Zwrócono także uwagę na postawy deweloperów, którzy realizując inwestycje nie dbają o budowanie dobrych relacji z okolicznymi mieszkańcami. Ponadto zauważano osłabienie relacji sąsiedzkich i wzrost anonimowości oraz stopniowy zanik dawnego charakteru miejscowości („ludzie sprzedają swoje działki obcym ludziom i za chwilę tu nie będzie *górali*”).

Wyrażano także obawę, czy nowe obiekty noclegowe realizowane przez inwestorów z zewnątrz nie będą wypierały pensjonatów prowadzonych przez mieszkańców, co będzie prowadziło do ekonomicznego podporządkowania obszaru właścicielom spoza regionu („jak będą sprzedawać działki obcym, to będą potem bidoki u nich robić i garnki myć”). Z wywiadu przeprowadzonego z osobą odpowiedzialną w Urzędzie Gminy Kościelisko za prowadzenie ewidencji bazy noclegowej wynika, że w miejscowości Kościelisko obiekty, których właścicielami są osoby lub podmioty z zewnątrz, stanowią już większość. W miejscowościach, w których nie nastąpił jeszcze intensywny rozwój zagospodarowania turystycznego, część respondentów podkreślała fakt, że w ich wsi inwestycje realizowane są wyłącznie lub głównie przez mieszkańców. Ta sytuacja postrzegana była bardzo pozytywnie, w przeciwieństwie do przytaczanego jako negatywny przykładu Kościeliska, gdzie „wyprzedaje się wszystko”.

W Zakopanem i Kościelisku pojawiły się także opinie, świadczące o tym, że uciążliwość turystyki i związanego z nią zagospodarowania jest na tyle duża, że miejscowości te nie są już atrakcyjne do zamieszkania („wiele osób sprzedaje swoje mieszkania

i wyprowadza się, bo jest tu nie do zniesienia”). W przypadku Zakopanego opinie te potwierdzają dane GUS, zgodnie z którymi współczynnik odpływu migracyjnego w dziesięciolecie 2012–2021 był wyższy niż w większości gmin województwa małopolskiego, a współczynnik salda migracji był w tym okresie ujemny (–16%). Natomiast w przypadku gminy Kościelisko na podstawie danych GUS nie można potwierdzić tych opinii, gdyż odpływ migracyjny z gminy był niższy niż w większości gmin województwa, a gminę cechowało dodatnie saldo migracji (27%). Przy czym warto zwrócić uwagę, że wśród ludności napływającej przeważali mieszkańcy miast (66% ogółu zameldowań w latach 2012–2021). Również wywiad przeprowadzony w urzędzie gminy z osobą odpowiedzialną za ewidencję ludności potwierdził, że we wsi Kościelisko nie obserwuje się nasilonego odpływu mieszkańców, występuje natomiast napływ ludności (głównie miejskiej) z różnych regionów Polski, a także zza granicy. Napływ ludności miejskiej w połączeniu z intensywną zabudową wsi turystycznymi obiektami noclegowymi powoduje stopniową urbanizację i zanik góralskiego charakteru miejscowości.

Podsumowanie

Przeprowadzone badania ukazały wieloaspektowy charakter zagadnienia współczesnego rozwoju bazy noclegowej w powiecie tatrzańskim oraz duże zróżnicowanie poglądów i ocen wyrażanych przez przedstawicieli lokalnych społeczności. Baza noclegowa na badanym terenie jest bardzo dobrze rozwinięta i zróżnicowana, lecz cechuje ją nierównomierny rozkład przestrzenny, z silną koncentracją obiektów w Zakopanem. Ponadto duża rozbieżność między liczbą obiektów noclegowych wykazywaną w statystykach publicznych a stanem faktycznym, wskazuje na znaczną skalę funkcjonowania nieformalnej bazy noclegowej. Badany teren charakteryzuje bogata oferta wynajmu samodzielnych mieszkań, a obiekty te również koncentrują się głównie w Zakopanem; przeważają wśród nich apartamenty w budynkach wielomieszkańczych i apartotelach. Oferta rozwija się także intensywnie w Kościelisku, gdzie z kolei dominuje wynajem domów.

Problem rozwoju nieformalnej bazy noclegowej nie dotyczy tylko powiatu tatrzańskiego, zarówno w Polsce, jak i za granicą jest zjawiskiem powszechnym, którego nasileniu sprzyja rozwój platform rezerwacji noclegów i stymulowany przez nie wzrost podaży mieszkań turystycznych. W celu skutecznego zarządzania turystyką w regionie nieodzowne jest włączenie monitoringu ofert zamieszczanych w serwisach rezerwacyjnych do zadań urzędów gmin w zakresie ewidencji obiektów noclegowych. Natomiast na poziomie statystyki krajowej istniejący system gromadzenia danych dotyczących bazy noclegowej i udzielanych noclegów powinien zostać uzupełniony o dane pozyskiwane od głównych serwisów rezerwacji zakwaterowania.

Wywiady z mieszkańcami prowadzą do wniosku, że rozwój turystyki w powiecie tatrzańskim cieszy się wysoką aprobatą społeczną, wynikającą z przekonania o istotnym ekonomicznym wpływie przyjazdów turystycznych, ich znaczącej roli w rozwoju rynku pracy, handlu i usług, ożywieniu wydarzeń kulturalnych i sportowych, a także przekonania o braku innych niż turystyka możliwości rozwoju regionu. W miejscowościach, w których nie nastąpił jeszcze intensywny rozwój turystyki, a nowe inwestycje były realizowane głównie przez mieszkańców, rozwój bazy noclegowej postrzegano pozytywnie. Negatywnych aspektów niemal nie dostrzegano i nie wyrażano obaw w odniesieniu do przyszłego zagospodarowania turystycznego wsi. Zdania różnicowały się w miejscowościach o intensywnym ruchu i zagospodarowaniu turystycznym, zwłaszcza tych, w których nowe inwestycje są w dużej mierze realizowane przez deweloperów.

Inwestycje deweloperskie – obejmujące w szczególności aparthotele, apartamentowce turystyczne i kompleksy domów na wynajem – powstają głównie w najbardziej popularnych miejscowościach turystycznych (przede wszystkim w Zakopanem). Rozwój nowych obiektów noclegowych, kierowany mechanizmami wolnego rynku, jest wyrazem dostosowywania oferty do zmieniającego się popytu turystycznego, a także odpowiedzią na popyt ze strony inwestorów, dla których rosnąca popularność Tatr jest gwarantem korzystnej lokaty kapitału. Silna presja inwestorów, wśród których rosnący udział mają deweloperzy, w warunkach ułomności systemu planowania przestrzennego powoduje nasilenie chaosu przestrzennego w miejscowościach oraz liczne konflikty przestrzenne i społeczne. W szczególności prowadzi do nadmiernej intensyfikacji zabudowy przejawiającej się zarówno zbyt dużym zagęszczeniem obiektów, jak i za wielką kubaturą. Powoduje niszczenie dziedzictwa kulturowego (w tym tradycyjnej architektury) i utratę walorów krajobrazowych miejscowości. Jest czynnikiem potęgującym nasilony ruch samochodowy i problemy komunikacyjne, uciążliwy dla mieszkańców hałas oraz poczucie zatłoczenia. Powoduje także osłabienie więzi sąsiedzkich i wzrost anonimowości życia w miejscowościach. Wzrost udziału bazy noclegowej prowadzonej przez osoby i podmioty spoza regionu, a także rozwój domów na wynajem i apartamentów turystycznych powoduje osłabienie kontaktów mieszkańców z turystami, co w przyszłości prowadzić może do nasilenia ich negatywnych postaw wobec turystów.

Nowe obiekty turystyczne, których właścicielami są osoby spoza regionu, stanowią konkurencję dla tradycyjnych form zakwaterowania prowadzonych przez mieszkańców, co skutkować może stopniowym ich wypieraniem. Z kolei wzrost zainteresowania zakupem nieruchomości ze strony inwestorów oraz wysokie ceny gruntów i mieszkań w połączeniu z narastającymi uciążliwościami powodowanymi przez rozwój masowej turystyki w przypadku Zakopanego prowadzą do stopniowej gentryfikacji turystycznej miasta, natomiast na terenach wiejskich powodują urbanizację turystyczną i utratę góralskiego charakteru podhalańskich wsi.

Problemy wskazywane przez mieszkańców są w dużej mierze wynikiem wadliwego systemu planowania przestrzennego w gminach powiatu. Należy zauważyć, że znaczna część terenów w ogóle nie ma miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a inwestycje są realizowane na podstawie indywidualnie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto Zuziak (2009) zwraca uwagę na praktykę uchwalania cząstkowych planów zagospodarowania przestrzennego, które nie tworzą wizji rozwoju regionu, a przyjmowane w nich rozwiązania świadczą o silnej presji mechanizmów wolnorynkowych w procesach planistycznych i ograniczonych możliwościach przeciwstawiania się tym tendencjom.

Obserwowane obecnie w Zakopanem, a także części wsi powiatu tatrzańskiego procesy związane z rozwojem zagospodarowania i ruchu turystycznego są charakterystyczne dla miejscowości, w których występuje zjawisko przerostu funkcji turystycznych, określane współcześnie jako hipertrofia turystyki (Kowalczyk-Anioł 2019) lub z języka angielskiego *overtourism* (Kruczek 2019; Michalic 2020). Sposoby przeciwdziałania temu zjawisku – prowadzącemu przede wszystkim do obniżenia jakości życia mieszkańców, zakłócenia ładu przestrzennego, niszczenia wartości kulturowych i przyrodniczych, uzależnienia od zewnętrznych interesariuszy, wzrostu negatywnych ekonomicznych efektów zewnętrznych oraz niosącemu ryzyko zastoju społeczno-gospodarczego – są obecnie szeroko dyskutowane w literaturze naukowej i w środowiskach odpowiedzialnych za rozwój lokalny (Kowalczyk-Anioł 2019; *Overtourism... 2018*). Przykłady miejscowości i regionów dotkniętych tym zjawiskiem pokazują, iż leseferystyczne podejście do rozwoju turystyki, kierowanego wyłącznie mechanizmami rynkowymi prowadzi do narastania problemów społecznych i ekonomicznych. Wprowadzenie polityki interwencjonizmu przez władze lokalne jest w takich przypadkach nieodzowne.

Polityka taka powinna zostać wdrożona w skali całego powiatu tatrzańskiego, we współpracy wszystkich gmin. Konieczne jest przede wszystkim opracowanie spójnej strategii rozwoju turystyki dla całego powiatu tatrzańskiego wraz z zestawem narzędzi umożliwiających przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom i łagodzenie konfliktów społecznych, a także zapewnienie pełnego pokrycia obszarów gmin miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Dokumenty te powinny podporządkowywać rozwój turystyki nadrzędnym celom, za które należy uznać wzrost dobrobytu i jakości życia mieszkańców, wprowadzenie ładu przestrzennego oraz zachowanie walorów kulturowych i przyrodniczych.

Literatura

- Alejsiak W., 1999, *Turystyka w obliczu wyzwań XXI wieku*, Albis, Kraków.
- Adamiak C., 2022a, *Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries*, *Current Issues in Tourism*, 25(19), 3131–3149.

- Adamiak C., 2022b, *Najem krótkoterminowy w Polsce w czasie pandemii COVID-19*, Czasopismo Geograficzne, 93(1), 9–32.
- Badura E., 2021, *Investing on the Polish market of condo-hotels and apart-hotels – selected legal issues*, Review of European and Comparative Law, 44(1), 155–179.
- Bae S.Y., Chang P.J., 2021, *The effect of coronavirus disease-19 (COVID-19) risk perception on behavioural intention towards ‘untact’ tourism in South Korea during the first wave of the pandemic*, Current Issues in Tourism, 24(7), 1017–1035.
- Butler R.W., 1980, *The concept of a tourist area cycle of evolution: Implications for management of Resources*, Canadian Geographer, 24(1), 5–12.
- De Cantis S., Parroco A.M., Ferrante M., Vaccina F., 2015, *Unobserved tourism*, Annals of Tourism Research, 50, 1–18.
- Derek M., 2008, *Funkcja turystyczna jako czynnik rozwoju lokalnego w Polsce*, Rozprawa doktorska, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Uniwersytet Warszawski, Warszawa.
- Diagnoza ekonomicznego oddziaływania Tatrzańskiego Parku Narodowego na gospodarkę lokalną. Raport z badań*, 2023, (red.) Mika M., Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet Jagielloński, Kraków–Zakopane.
- Doxey G.V., 1976, *When enough’s enough: the native are restless in Old Niagara*, Heritage Canada, 2(2), 26–27.
- Durydiwka M., 2012, *Czynniki rozwoju i zróżnicowanie funkcji turystycznej na obszarach wiejskich w Polsce*, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Uniwersytet Warszawski, Warszawa.
- Dziegieć E., 1995, *Urbanizacja turystyczna terenów wiejskich w Polsce*, Turyzm, 5(1), 5–56.
- Experimental statistics on short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms: Methodological note*, 2021, Eurostat, <https://ec.europa.eu> (dostęp: 8.01.2023).
- Fischbach J., 1989, *Funkcja turystyczna jednostek przestrzennych i program jej badania*, Acta Universitatis Lodzianensis, Turyzm, 5, 7–24.
- Gurgul A., 2022, *Podhale. Wszystko na sprzedaż*, Wydawnictwo Czarne, Wołowiec.
- Kašpar J., 1984, *Ruch turystyczny jako czynnik ekonomicznego i społecznego wpływu na środowisko*, Problemy Turystyki, 1.
- Komorowska K., 2003, *Turystyka a społeczności lokalne – przykład tatrzański*, Studia Regionalne i Lokalne, 3(13), 79–97.
- Konecki K., 2000, *Studia z metodologii badań jakościowych. Teoria ugruntowana*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Kowalczyk A., 2002, *Geografia turystyki*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Kowalczyk-Anioł J., 2019, *Hipertrofia turystyki miejskiej – geneza i istota zjawiska*, Konwersatorium Wiedzy o Mieście, 4(32), 7–18.
- Kowalczyk-Anioł J., Pawlusiński R., 2018, *Sharing economy w przestrzeni polskich metropolii i miast turystycznych na przykładzie Airbnb*, Konwersatorium Wiedzy o Mieście, 3(31), 15–22.
- Kowalczyk-Anioł J., Zwolińska M., 2019, *Condo hotels in Poland - An outline of the phenomenon and research directions*, Ekonomiczne Problemy Turystyki, 46(2), 15–24.

- Kruczek Z., 2019, *Ways to counteract the negative effects of overtourism at tourist attractions and destinations*, Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, sectio B – Geographia, Geologia, Mineralogia et Petrographia, 74, 45–57.
- Kurek W., 1990, *Wpływ turystyki na przemiany społeczno-ekonomiczne obszarów wiejskich Karpat*, Prace habilitacyjne, 194, Uniwersytet Jagielloński, Kraków.
- Kurek W., 2004, *Turystyka na obszarach górskich Europy*, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków.
- Kurek W., Mika M., 2007, *Turystyka jako przedmiot badań naukowych*, [w:] W. Kurek (red.), *Turystyka*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Lindberg K., Johnson R., 1997, *Modeling resident attitudes toward tourism*, Annals of Tourism Research, 24(2), 402–424.
- Liszewski S., 1995, *Przestrzeń turystyczna*, Turyzm, 5 (2), 7–19.
- Luchter B., 2015, *Lokalizacja bazy noclegowej w Krakowie w latach 1992–2012 w byłej dzielnicy katastralnej – Śródmieście*, Świat Nieruchomości, 92, 27–33.
- Mihalic T., 2020, *Conceptualising overtourism: A sustainability approach*, Annals of Tourism Research, 84 (103025), 1–12.
- Mika M., 2007, *Przemiany pod wpływem turystyki na obszarach recepcji turystycznej*, [w:] W. Kurek (red.), *Turystyka*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Mika M., 2013, *Postawy społeczności lokalnych wobec turystów i rozwoju turystyki – przykład gmin Beskidu Śląskiego*, Prace Geograficzne, 134, 84–100.
- Mika M., 2014, *Założenia i determinanty podtrzymywalności lokalnego rozwoju turystyki*, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet Jagielloński, Kraków.
- Myga-Piątek U., 2011, *Genius Loci Podhala i Tatr. Rola w kształtowaniu atrakcyjności turystycznej*, Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego, 15, 259–277.
- Murzyn M., 2015, *Wpływ turystyki masowej na dziedzictwo Zakopanego*, Turystyka Kulturowa, 10, 72–85.
- Overtourism? – Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions, Executive Summary*, 2018, UNWTO, Madrid, www.e-unwto.org (dostęp: 10.01.2023).
- Pawlicz A., 2019, *Ekonomia współdzielenia na rynku usług hotelarskich. Niedoskonałości – Pośrednicy – Regulacje*, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin.
- Przeclawski K., 1979, *Socjologiczne problemy turystyki*, Instytut Wydawniczy CRZZ, Warszawa.
- Przybyłowska I., 1978, *Wywiad swobodny ze standaryzowaną listą poszukiwanych informacji i możliwości jego zastosowania w badaniach socjologicznych*, Przegląd Socjologiczny, 30, 53–68.
- Rupiewicz R., 2021, *Utracone piękno. O zniszczeniach zabytkowej architektury Zakopanego*, Artifex Novus, 5, 148–175.
- Smith M., Krannich R., 1998, *Tourism dependence and resident attitudes*, Annals of Tourism Research, 25(4), 783–802.
- Szreder J., 2014, *Ocena ofert inwestycyjnych na rynku nieruchomości wakacyjnych w Polsce*, Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego, 36(1), 423–435.

Tatrański Park Narodowy, <https://tpn.pl> (dostęp: 12.08.2022).

Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, Dz.U. 1991, Nr 80, poz. 350, z późn. zm.

Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, Dz.U. 1997, Nr 133, poz. 884, z późn. zm.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Dz.U. 1994, Nr 89, poz. 414, z późn. zm.

Walas B., 2019, *Turystyczny najem krótkoterminowy w ocenie interesariuszy lokalnych*, Biuletyn KPZK PAN, 275, 49–62.

Warszyńska J., 1985, *Funkcja turystyczna Karpat Polskich*, Folia Geographica, ser. Geographica-Oeconomica, 18, 79–104.

Zawadka J., Jęczmyk A., Uglis J., Wojcieszak-Zbierska M.M., 2021, *Plany turystyczne mieszkańców miast w dobie pandemii COVID-19*, Warsztaty z Geografii Turyzmu, 11, 13–34.

Zawilińska B., 2016, *Postawy społeczności lokalnych wobec parku narodowego i rozwoju turystyki na przykładzie miejscowości w otoczeniu Babiej Góry*, Prace Geograficzne, 145, 7–30.

Zborowski A., 2004, *Wybrane aspekty badań poziomu i jakości życia w dużym mieście*, [w:] J. Jażdżewska (red.), *Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Uniwersytet Łódzki, Łódź.

Zeszyt metodologiczny. Statystyka turystycznej bazy noclegowej, 2020, GUS, Warszawa-Rzeszów.

Zuziak Z., 2009, *Wizje Podhala. Ze studiów nad koncepcjami rozwoju przestrzennego regionu*, Czasopismo Techniczne, 10(106), 27–33.

Publikacja została sfinansowana ze środków subwencji przyznanej Uniwersytetowi Ekonomicznemu w Krakowie. Projekt nr 051/GGG/2022/POT.

Bernadetta Zawilińska
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie
Katedra Geografii Społeczno-Ekonomicznej
ul. Rakowicka 27, 31-510 Kraków
bernadetta.zawilinska@uek.krakow.pl
ORCID: 0000-0002-4291-4519

