

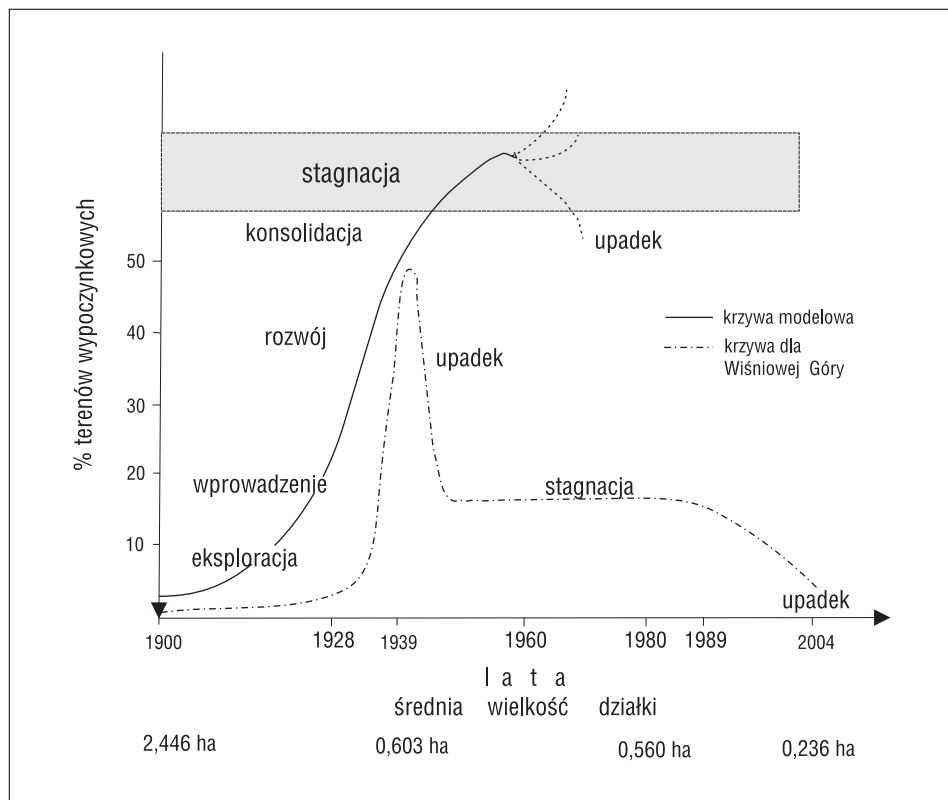
ROZWÓJ PODMIEJSKICH OSIEDLI LETNISKOWYCH W ŚWIETLE KONCEPCJI CYKLU ŻYCIA OBSZARU TURYSTYCZNEGO. PRZYKŁAD PODŁÓDZKIEGO LETNISKA W WIŚNIOWEJ GÓRZE

Proces powstawania miejscowości turystycznych w strefie podmiejskiej Łodzi został zapoczątkowany w końcu XIX i na początku XX w. w wyniku zakupu przez łódzką burżuazję posiadłości ziemskich i budowy na ich obszarze rezydencji podmiejskich (Liszewski 1987). W ten sposób na terenie strefy podmiejskiej powstały pierwsze posiadłości letniskowe zlokalizowane na peryferiach dzisiejszej Łodzi oraz w kilkunastu wsiach podmiejskich (Stejskał 1992). W tym też okresie pojawiają się wyjazdy zamożnych Łoździan na letniska do pobliskich wsi, gdzie odnajmowano latem mieszkania od miejscowych ziemian lub rolników. W okresie międzywojennym stopniowo upowszechnia się zwyczaj wyjazdów na letniska do podmiejskich wsi oraz pojawia się wśród łódzkiej inteligencji, kadry technicznej, kupców, przedsiębiorców moda na zakup własnych działek i budowę domów letniskowych (Matczak 1986, 1995). W wyniku parcelacji terenów leśnych w Tuszynie, Kolumnie, Sokolnikach i in. powstają „na surowym korzeniu” osiedla letniskowe (tzw. „miasta-ogrody”). Z kolei, w wielu śródlęsnych wsiach rolniczych, jak w Wiśniowej Górze, Grotnikach i in., następuje szybkie przejmowanie terenów rolnych i leśnych na cele letniskowe i wskutek tego przekształcanie się tych wsi w miejscowości wypoczynkowe. Po II wojnie światowej z tych obszarów, pomimo że niektóre z nich same tracą funkcję wypoczynkową, następuje rozprzestrzenianie się procesów przejmowania gruntów podmiejskich na cele wypoczynkowe na sąsiednie obszary strefy. Tym procesem, w okresie gospodarki planowej, zostają objęte tereny leśne i przyleśne oraz rolnicze o dobrej dostępności komunikacyjnej (Matczak 1985) i w miarę łatwo dostępne pod względem prawnym (możliwość wyłączenia

gruntów z użytkowania rolnego i leśnego, grunty gminne i państwowe, nie zawsze legalna parcelacja gospodarstw rolnych prowadzona przez niektórych rolników, zwłaszcza wywodzących się z byłych przesiedleńców itp.). Powrót do gospodarki rynkowej po 1989 r. uchylił wiele z poprzednio obowiązujących rygorów prawnych, a tym samym umożliwił wolny obrót ziemią i znacząco powiększył dostępność wiejskich terenów podmiejskich na cele wypoczynkowe. Spowodowało to w strefie podmiejskiej Łodzi, zwłaszcza na najbardziej atrakcyjnych przyrodniczo terenach, znaczący wzrost zakupu działek letniskowych w latach 90. XX w. (Szkup 2003). Szybko też ujawnił się na terenach podmiejskich nowy konkurent dla funkcji wypoczynkowej w postaci prężnie rozwijającego się jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, które również przejawia szczególne zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi środowiskowo terenami podmiejskimi. Prowadzi to, zwłaszcza na niektórych najstarszych terenach letniskowych, do wypierania funkcji letniskowej przez mieszkaniową.

Rozwój podmiejskich terenów letniskowych opisać można m. in. przy pomocy koncepcji cyklu życia obszaru turystycznego R. W. Butlera (1980). W swoim modelu, przyjmującym kształt litery S (ryc. 1), Butler wyróżnia sześć stadiów (faz) opisujących cykl ewolucji obszaru (miejscowości) turystycznego (analogicznie jak ma to miejsce w ekonomicznym modelu cyklu życia produktu). Pozytywną weryfikację tego modelu w skali mezo na przykładzie strefy krańdziej Wyżyny Łódzkiej przeprowadził B. Włodarczyk (1999). Zachodzi pytanie, czy model Butlera można wykorzystać do opisu cyklu życia pojedynczej miejscowości letniskowej zlokalizowanej w strefie podmiejskiej dużego miasta? Próbę taką podjęto w prezentowanym opracowaniu, którego celem jest weryfikacja możliwości adaptacji modelu Butlera do opisu przemian funkcjonalnych Wiśniowej Góry, podłódzkiej miejscowości letniskowej, położonej 14 km na wschód od Łodzi w sąsiedztwie linii kolejowej (około 2 km) Łódź-Koluszki. Analizę oparto na oryginalnych materiałach źródłowych zgromadzonych przez autora w pracy doktorskiej wykonanej w 1982 r. (Matczak 1982), w pracach magisterskich wykonanych przez B. Pryc (1962) i G. Wilczak (1984) oraz w trakcie ćwiczeń terenowych przeprowadzonych w lipcu 2004 r. ze studentami II roku geografii Uniwersytetu Łódzkiego.

Teren obecnego osiedla w Wiśniowej Górze porastały duże powierzchniowo lasy sosnowe, które zaczęto karczować dopiero w II połowie XIX w. W latach 1870-1883 rozpoczęto parcelację i sprzedaż działek ziemi o powierzchni 2-10 morgów z przeznaczeniem pod użytkowanie rolne. Kupiło je 66 osadników, którzy sami karczowali las. Poleśna gleba była bardzo słaba. Na nowych osadników sprzedająca im ziemię właścicielka dóbr bedońskich nałożyła tzw. rygory, w myśl których nie wolno im było prowadzić wyszynku i zakładać sklepików, natomiast zaopatrywać się mieli w dworskim sklepie i karczmie. Nie mogli też odsprzedać ani podzielić zakupionych działek ziemi bez zgody dworu. Rozwój Wiśniowej Góry w oparciu o funkcję rolniczą nie miał, już w momencie powstania wsi, szans powodzenia. Należało poszukiwać innych podstaw ekonomicznych dla jej rozwoju.



Ryc. 1. Rozwój i upadek funkcji turystycznej w podlódzkim osiedlu Wiśniowa Góra w latach 1900-2004

Na początku XX w. liczba mieszkańców Łodzi przekroczyła pół miliona. Zaczęli oni poszukiwać w pobliżu miasta terenów nadających się na cele wypoczynkowe. Wiśniowa Góra dysponowała właśnie takimi terenami. Około 1900 r. nastąpiła druga faza sprzedaży ziemi w Wiśniowej Górze. Wśród kupujących pojawiła się również ludność żydowska. Rozpoczyna się rozwój funkcji letniskowej. Początkowo nie miała ona charakteru zorganizowanego. Letnicy wynajmowali mieszkania na okres lata u miejscowych rodzin chłopskich, które w tym czasie przenosiły się do pomieszczeń gospodarczych. Ten okres rozwoju funkcji letniskowej w Wiśniowej Górze odpowiada pierwszej i drugiej fazie w modelu Butlera nazywanych fazą eksploracji i fazą wprowadzającą. Początkowo w Wiśniowej Górze pojawiła się stosunkowo nieduża liczba letników, organizujących sobie pobyt indywidualnie w bardzo korzystnych pod względem zdrowotnym warunkach przyrodniczych. Nie byli oni w stanie w istotnym stopniu oddziaływać na życie stałych mieszkańców i lokalną gospodarkę. Dopiero w fazie

wprowadzającej, na krótko przed I wojną światową, do Wiśniowej Góry zaczyna napływać więcej letników, z obsługi których istotne korzyści zaczyna czerpać miejscowa ludność. Jej liczba w 1921 r. wynosiła 267 osób. Dalszy rozwój funkcji letniskowej w Wiśniowej Górze ograniczają wspomniane wcześniej rygory, które ograniczały liczbę właścicieli ziemi do około 70. Obie fazy kończy rok 1928, w którym następuje zniesienie tych rygorów.

Po 1928 r. następuje podział części dotychczasowych działek i ich masowa sprzedaż. W końcu lat 30. XX w. było już 284 właścicieli ziemi. Według koncepcji Butlera należy przyjąć, że Wiśniowa Góra weszła w fazę rozwoju. Charakteryzowała ją:

- 1) zorganizowana forma wypoczynku, który odbywał się w kilku pensjonatach, kwaterach prywatnych u miejscowych gospodarzy oraz we własnych obiektach letniskowych;
- 2) rozszerzona sieć połączeń komunikacyjnych z Łodzią. Pociągami dojeżdżano do przystanku w Andrzejowie i dalej jedną z 300 dorożek do Wiśniowej Góry. Kursował także 5 razy dziennie bezpośredni autobus z Łodzi do Wiśniowej Góry;
- 3) stopniowe wydłużanie sezonu wypoczynkowego. Początkowo wypożyczano tylko latem, na co pozwalały drewniane budynki, jednak w miarę budowy murowanych pensjonatów (9 obiektów) wyposażonych we wszystkie wygody wypoczywać można było cały rok;
- 4) rozwój infrastruktury towarzyszącej turystyce w postaci basenu kąpielowego (zbudowanego w 1934 r.), kina, kawiarni, sklepów (w 1939 r. wydanych było 206 kart rejestracyjnych dla kupców, rzemieślników i różnego rodzaju usługodawców);
- 5) wzrost liczby letników do około 30 tys. rocznie (w tym na letniku w Wiśniowej Górze przebywało rocznie 7 tys. Łodzian pochodzenia żydowskiego). Liczba letników wielokrotnie przekraczała liczbę stałych mieszkańców;
- 6) obsługa napływających letników przez miejscową ludność, dla której stała się ona jednym z podstawowych źródeł dochodów.

Następstwem tej fazy rozwoju turystyki były wewnętrzne przekształcenia przestrzenne wsi. Wiśniowa Góra w momencie powstania miała postać ulicówki. Zabudowę ulokowano wzdłuż fragmentu głównej drogi łączącej Brzeziny z Tuszymem. Przekształcenie wsi rolniczej w osiedle letniskowe pociągnęło za sobą zmianę jej fizjonomii i morfologii. Działki rolnicze dzielono na parcele letniskowe równoległe do głównej drogi z preferencją dla części północno-wschodniej, położonej bliżej Andrzejowa (przystanek kolejowy) i Andrespola, bezpośrednio przylegającej do dużego kompleksu leśnego, która skupiła 2/3 budynków i ulic tworzącego się osiedla letniskowego. Wzdłuż głównej ulicy Tuszyńskiej ulokowano obiekty spełniające funkcję mieszkaniową (przetrwiała z okresu wsi rolniczej) i usługową, a na jej zapleczu, zwłaszcza we wschodniej części osiedla, głównie wypoczynkową i mieszkaniową. Zabudowa Wiśniowej Góry składała się z budynków:

- 1) zbudowanych w okresie powstania wsi rolniczej typu wiejskiego w postaci domów parterowych, 2-3 izbowych, z małymi oknami, zlokalizowanych przy głównej ulicy, zwłaszcza w jej części południowej;
- 2) zbudowanych w okresie rozwoju letniska, typu willowego i pensjonatowego, często piętrowych, wieloizbowych, w większości drewnianych (3/4), ale także i murowanych (1/4) z charakterystycznymi przybudówkami i dużymi oknami ułatwiającymi dostęp czystego powietrza i dobre nasłonecznienie mieszkań. Były one rozrzucone po całej Wiśniowej Górze, ale z wyraźną koncentracją w części wschodniej, przy bocznych ulicach pod lasem (niemal zupełny ich brak był przy głównej ulicy Tuszyńskiej).

Dalszy rozwój letniska w Wiśniowej Górze przerwała II wojna światowa. Miejscową ludność wysiedlono do sąsiednich wiosek, a ich domy zajęło wojsko i rodziny niemieckie. Wiele budynków zostało rozebranych przez Niemców. Po zakończeniu wojny część kolejnych budynków, do których m.in. nie powrócili właściciele, uległa dewastacji. Wiele innych zasiedlono na stałe ludnością pochodzącą ze zniszczonych dzielnic Łodzi oraz repatriowaną z kresów wschodnich. Z kolei w pierwszym ćwierćwieczu powojennym utrudnienia meldunkowe obejmujące duże miasta (w tym również Łódź) spowodowały napływ okolicznej ludności pracującej w Łodzi, a nie mogącej uzyskać w niej zameldowania, do osiedli podmiejskich, zwłaszcza tych, które dysponowały wolnymi zasobami mieszkaniowymi. A do takich osiedli podmiejskich należała m. in. Wiśniowa Góra. Opuszczone wille i pensjonaty częściowo przekształcono na mieszkania dla ludności stałej. Dlatego już w 1946 r. Wiśniową Górę zamieszkiwało 1135, a w 1960 r. 2169 osób. W ten sposób przedwojenne osiedle letniskowe zaczęło przekształcać się w podmiejskie osiedle sypialne.

Wiśniowa Góra nie osiągnęła zatem fazy konsolidacji (według modelu Butlera), a więc uzyskania bezwzględnej dominacji turystyki w lokalnej gospodarce. Nie nastąpiło też pełne oddzielenie w przestrzeni osiedla funkcji letniskowej od pozostałych funkcji (mieszkaniowej, handlowej, usługowej i in.). Bezpośrednio po fazie rozwoju następuje wymuszona faza upadku, a potem stagnacji na dużo niższym poziomie aniżeli przed wojną. Jednak funkcja turystyczna nie zanika. Następuje jej osłabienie oraz przekształcenie strukturalne w ramach wprowadzonej w Polsce gospodarki centralnie planowanej. Zredukowana zostaje funkcja letniskowa. W okresie PRL silnie konkurował z nią rozwój zorganizowanej formy dwutygodniowych wczasów pracowniczych i rodzinnych w najbardziej atrakcyjnych miejscowościach turystycznych Polski, zwłaszcza nad morzem i w górach, dofinansowanych z budżetu państwa. Osłabiło to znacznie napływ letników do mniej atrakcyjnej turystycznie Wiśniowej Góry. Jednak większość przetrwałych tu wojnę pensjonatów zamieniono na ośrodki kolonii letnich dla dzieci i przekazano je w większości łódzkim zakładom pracy. Funkcja wypoczynkowa przetrwała, zmienił się tylko klient. W ten sposób na bardzo popularnych turnusach kolonijnych wypoczywało corocznie 4-6 tys. dzieci. Natomiast bez większych przeszkód rozwijał się wypoczynek świąteczny, dla którego m.in. wyremontowano przedwojenny basen kąpielowy, zaopatrując go w odpowiednie

zaplecze z szatniami, baro-kawiarnią, pawilonami noclegowymi itp. W okresie letniego weekendu przyjmował on 1-1,5 tys. osób dziennie. Pewna liczba gości korzystała też z noclegów w pawilonach i domkach campingowych. W latach 70. i na początku lat 80. było to około 5 tys. rocznie. Przebywające na koloniach dzieci były w dni świąteczne odwiedzane przez swoje rodziny. W latach 60. jednorazowo w dzień świąteczny, tylko samą koleją, przybywało około 8 tys. osób (Pryc 1962), nie licząc osób dowożonych autobusami zakładów pracy i dojeżdżających własnymi środkami lokomocji. Stagnowało wyraźnie indywidualne budownictwo letniskowe. W latach 70. XX w., pomimo pewnego ożywienia, liczba działek letniskowych osiągnęła 34.

W przypadku Wiśniowej Góry faza upadku, a potem stagnacji oznacza zatem powstrzymanie rozwoju funkcji wypoczynkowej oraz zmianę jej struktury rodzajowej i w konsekwencji zamrożenie takiego stanu na okres ponad 40 lat. W fazie tej silnie ujawniła się konkurencja funkcji mieszkaniowej, która spowodowała uruchomienie procesów stopniowo przekształcających Wiśniową Górę w podmiejskie osiedle sypialne.

W drugiej połowie lat 80. XX w., a zwłaszcza po 1989 r., w którym nastąpił powrót do gospodarki rynkowej i transformacja całego systemu gospodarczego i ustrojowego kraju, funkcja turystyczna w Wiśniowej Górze stopniowo wchodzi w fazę wyraźnego upadku. Następuje likwidacja ośrodków kolonijnych utrzymywanych dotychczas przez łódzkie zakłady pracy. Powoduje to radykalne zmniejszenie liczby wczasowiczów, zarówno wśród dzieci, jak i ich rodziców odwiedzających je w dni świąteczne. Pozostaje ośrodek rekreacyjny dawnego WOSiR-u „Relaks”, który nadal prowadzi działalność i obsługuje ruch turystyczno-wypoczynkowy. W połowie lat 90. obsługiwał rocznie około 3,5 tys. gości, przy czym w większości byli to podróżujący poszukujący taniego noclegu, zarówno Polacy, jak i cudzoziemcy, szczególnie zza wschodniej granicy, natomiast nie Łódzianie udający się na dłuższy wypoczynek. Obecnie frekwencja gości pod względem ich liczby, jak i charakteru nie uległa większym zmianom. Z kolei liczba indywidualnych działek letniskowych bardzo powoli wzrasta, osiągając w 2004 r. około 54. Ich właścicielami są niemal wyłącznie Łódzianie, w wieku powyżej 40 lat, głównie o średnim i wyższym wykształceniu, specjaliści i kadra techniczna. Blisko 1/3 właścicieli działek letniskowych jest już na emeryturze. Wypoczywają na działkach od maja do września wraz z najbliższą rodziną. W większości domy letniskowe pobudowali w latach 90. XX w. Natomiast rośnie zainteresowanie Wiśniową Górą wśród mieszkańców Łodzi jako osiedlem mieszkaniowym. W latach 90. XX w. rozwija się indywidualne budownictwo jednorodzinne, które stopniowo przejmuje m. in. tereny dawniej użytkowane przez ośrodki kolonijne. Liczba ludności stałej ustabilizowała się na poziomie 2065 mieszkańców w 2004 r.

Koncepcja cyklu życia obszaru turystycznego R. W. Butlera (1980) doskonale nadaje się do rekonstrukcji etapów rozwoju podmiejskich osiedli letniskowych. Daje możliwość bardziej precyzyjnego i systematycznego opisu ich rozwoju. Pozwala zidentyfikować wpływ lokalnych uwarunkowań na rozwój funkcji

turystycznej poprzez analizę odchyień od modelu (rys. 1). Szersze zastosowanie koncepcji Butlera do rekonstrukcji rozwoju podmiejskich osiedli letniskowych i ich przekształcania się w osiedla sypialne ogranicza brak materiałów ilościowych pozwalających skwantyfikować prowadzoną rekonstrukcję, a tym samym nie pozwala dokonać ściślejszej weryfikacji ilościowej modelu, wymuszając pozostanie na poziomie analizy jakościowej. Właściwie niedostępne są jakiegokolwiek porównywalne statystyki pokazujące rozwój turystyki w poszczególnych osiedlach podmiejskich. W przypadku Wiśniowej Góry zawodzą szczególnie statystyki ruchu turystycznego, niekompletne i z reguły oparte na szacunkach o niepewnej wiarygodności, co uniemożliwia weryfikację modelu Butlera w oparciu o analizę wielkości ruchu turystycznego i jego zmienność w badanych okresach. Dlatego należy poszukiwać innych parametrów opisujących w sposób ilościowy rozwój podmiejskich osiedli letniskowych. W opracowaniu zaproponowano dwa takie parametry; pierwszy, określający wielkość i udział terenów użytkowanych przez turystykę i wypoczynek oraz drugi, oparty na analizie morfologicznej, określający zmienność średniej wielkości działki. Pierwszy z tych mierników pokazuje, że w fazie rozwoju w Wiśniowej Górze niemal połowa jej obszaru była bezpośrednio i pośrednio związana z obsługą turystyki. Okres II wojny światowej to faza upadku funkcji turystycznej. Turystyka użytkowała poniżej 1/5 powierzchni osiedla. Ten stan został utrzymany w całym okresie PRL i można określić go jako fazę stagnacji. Po 1989 r. następuje ponownie faza upadku turystyki, której udział w użytkowaniu ziemi zmalał do poniżej 10%. Osiedle letniskowe w Wiśniowej Górze w okresie 1900-2004 dość intensywnie przeobrażało się pod względem morfologicznym, co dobrze ilustruje przeciętna wielkość działki; od rolniczej w 1900 r. o powierzchni 2,446 ha, przez 0,603-0,560 ha w okresie (1928-1989) rozwoju letniska, a potem kolonii letnich i przekształcania się w osiedle sypialne Łodzi, do 0,236 ha w 2004 r. w momencie najgłębszej redukcji funkcji turystycznej i rozwoju budownictwa jednorodzinnego.

LITERATURA

- Butler R.W., 1980, *The Concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources*, *The Canadian Geographer*, 24, 1, 312.
- Liszewski S., 1987, *Geneza i rozwój osadnictwa wypoczynkowego w otoczeniu Łodzi*, *Acta Universitatis Lodziensis*, Turyzm, 3, 33-54.
- Matczak A., 1982, *Funkcja wypoczynkowa strefy podmiejskiej Łodzi*, maszynopis pracy doktorskiej, Uniw. Łódzki, Łódź.
- Matczak A., 1985, *Funkcja wypoczynkowa strefy podmiejskiej Łodzi*, *Acta Universitatis Lodziensis*, Folia Geographica, 5, 299-312.
- Matczak A., 1986, *Budownictwo letniskowe w strefie podmiejskiej Łodzi*, *Acta Universitatis Lodziensis*, Folia Geographica, 7, 137-166.
- Matczak A., 1995, *Kolonizacja turystyczna obszarów wiejskich w strefie podmiejskiej Łodzi*, [w:] A. Kowalczyk (red.), *Zmiany w przestrzeni geograficznej w warunkach transformacji społeczno-ekonomicznej (na przykładzie obszarów wiejskich)*, Wyd. Geogr. i Stud. Reg., Uniw. Warsz., Warszawa, 49-59.

- Pryc B., 1962, *Wiśniowa Góra*, maszynopis pracy magisterskiej, Uniw. Łódzki, Łódź.
- Stejskał J., 1992, *Podmiejskie rezydencje burżuazji łódzkiej i jej funkcje wypoczynkowe dawniej i obecnie*, *Turyzm*, 2, 25-44.
- Szkup R., 2003, *Kształtowanie podmiejskiej przestrzeni wypoczynkowej. Przykład zachodniego sektora strefy podmiejskiej Łodzi*, Wyd. Uniw. Łódzkiego, Łódź.
- Wilczak G., 1984, *Funkcja wypoczynkowa osiedla Wiśniowa Góra*, maszynopis pracy magisterskiej, Uniw. Łódzki, Łódź.
- Włodarczyk B., 1999, *Przemiany form aktywności turystycznej. Przykład krawędzi Wyżyny Łódzkiej*, ŁTN, Łódź.

**THE DEVELOPMENT OF SUBURBAN SUMMERHOUSE ESTATES IN THE LIGHT
OF THE CONCEPT OF TOURIST AREA LIFE-CYCLE.
THE CASE OF WIŚNIOWA GÓRA ESTATE NEAR ŁÓDŹ**

SUMMARY

R. W. Butler's concept of the tourist area life-cycle (1980) is perfectly suited for a reconstruction of stages in the development of suburban summerhouse estates. It provides a highly accurate and systematic descriptive tool and helps pinpoint the influence of local conditions on the tourist function through an analysis of deviations from the model (Fig. 1.). A broader application of the Butler's concept to a reconstruction of the development of suburban clusters of summer houses and their transformation into satellite towns is limited by the lack of quantitative data. No comparable statistics are available on the development of tourism in the various suburban summer-house estates. Therefore, other parameters are needed to quantify the development of suburban summerhouse estates. The paper proposes two such parameters, i.e. 1) the absolute and relative size of the tourism/leisure-related land; and 2) the variation in the average plot size based on a morphological analysis. In the case of the Wiśniowa Góra estate, located near the central Polish city of Łódź, the former measure shows almost half of its area directly or indirectly related to tourist services, during the estate's development phase. This remained unchanged throughout the Communist era and may be referred to as stagnation. Since 1989, tourism has declined to less than 10% of the land use. During 1900 - 2004, the Wiśniowa Góra estate underwent an extensive morphological transformation that is well illustrated by the shrinking average plot size.

Translated by Paweł Pilch