

Mariusz MIEDZIŃSKI

 <https://orcid.org/0000-0001-7381-2083>

*Akademia Pomorska w Słupsku*

*e-mail: mariusz.miedzinski@apsl.edu.pl*

## **MIASTO KURORT KOŁOBRZEG W DRODZE DO ZMIANY GRANIC, PRZEBUDOWY UKŁADU TRANSPORTOWEGO ORAZ ROZSZERZENIA PROFILU GOSPODARCZEGO**

### **1. Wstęp**

Kołobrzeg jest największym polskim uzdrowiskiem, a jednocześnie odgrywa rolę jednego z największych centrów turystycznych kraju. Pandemia COVID-19 spowodowała bardzo znaczące ograniczenia funkcjonowania uzdrowisk i obszarów turystycznych. Ograniczenie działalności obiektów turystycznych i uzdrowiskowych doprowadziło w Kołobrzegu do konieczności większego wykorzystywania alternatywnych wobec turystyki sektorów gospodarki związanych z portem morskim, a także silnie rozwiniętego lokalnego potencjału firm budowlanych i deweloperskich. Zagrożenie funkcjonowania sektora uzdrowiskowo-turystycznego zmotywowało mieszkańców, przedsiębiorców i władze Kołobrzegu do podjęcia zdecydowanych działań zmierzających do zmiany jego dotychczasowego profilu gospodarczego i funkcjonalnego. W latach 2019–2023 opracowywano i wdrażano do realizacji koncepcję zmiany granic administracyjnych Kołobrzegu, opracowywano koncepcję przebudowy wewnętrznej i zewnętrznej infrastruktury komunikacyjnej miasta, a także rozpoczęto działania w kierunku rozwoju portu morskiego i zupełnie nowych, nieturystycznych funkcji miasta. Rozszerzenie jego granic połączone z wprowadzeniem nowych funkcji ma służyć dalszemu wzrostowi znaczenia Kołobrzegu jako największego i najważniejszego obok Gdańska ośrodka turystycznego polskiego wybrzeża.

## 2. Cele, źródła i metody badań

Kołobrzeg po kilkudziesięciu latach intensywnego rozwoju i trudnych doświadczeniach okresu pandemii COVID-19 znalazł się w sytuacji poszukiwania nowych możliwości funkcjonowania. Celem opracowania jest zatem wskazanie potencjalnych kierunków rozwoju Kołobrzegu jako głównego polskiego uzdrowiska i jednego z najważniejszych centrów turystycznych kraju.

Aby określić kluczowe parametry rozwoju miasta, wykorzystano comiesięczne raporty na temat wpływów z opłaty uzdrowiskowej oraz wyniki prowadzonych od kilkunastu lat badań skali rozbudowy turystycznej bazy noclegowej, a zwłaszcza inwestycji mieszkaniowych<sup>1</sup> i apartamentowych<sup>2</sup>. Jako dane wyjściowe wykorzystano wielkość bazy noclegowej oficjalnie rejestrowaną w sprawozdaniach GUS KT-1 i KT-2, a także wyniki Narodowego Spisu Powszechnego (NSP) z 2021 r. (GUS, 2021) w zakresie liczby mieszkańców oraz liczby zamieszkałych i niezamieszkałych lokali mieszkalnych. Na podstawie oficjalnych danych GUS (2021) możliwe było ustalenie skali rozwoju, a zwłaszcza pojemności bazy noclegowej Kołobrzegu i Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego (MOF) Kołobrzeg na tle innych ośrodków miejskich kraju. Dane te zostały następnie wzbogacone o wyniki wcześniej publikowanych badań własnych bazy noclegowej oraz wykazu inwestycji mieszkaniowych, apartamentowych i hotelowych realizowanych na przełomie 2022 r. i 2023 r. Wiedza uzyskana na temat wielkości bazy noclegowej oraz faktycznej pojemności noclegowej Kołobrzegu oraz MOF Kołobrzeg stanowiła podstawę dla przeglądu przedstawionych w artykule procesów, zmierzających do powiększenia granic miasta, przebudowy jego układu transportowego oraz rozszerzenia profilu gospodarczego. Następstwem tych procesów ma być uzyskanie nowych możliwości rozwoju przez Kołobrzeg, skutkujących podniesieniem jego rangi w kraju i na polskim wybrzeżu. Praca ma charakter przeglądowo-porównawczy z elementami badań podstawowych.

---

<sup>1</sup> Mieszkanie – 'lokal składający się z jednej lub kilku izb i pomieszczeń pomocniczych, przeznaczony na stały pobyt osób, wybudowany lub przebudowany do celów mieszkalnych; konstrukcyjnie wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź z ulicy, podwórza lub ogrodu' (GUS, 2022).

<sup>2</sup> Apartament – 'mieszkanie o podwyższonym standardzie, zwykle w apartamentowcu' (Kaczor i in., 2009) lub 'luksusowo urządzone, wielopokojowe mieszkanie lub podobne pomieszczenie w hotelu' (*Słownik Języka Polskiego*, 2022).

### **3. Miejsce Kołobrzegu i Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego (MOF) Kołobrzeg na tle innych miast i centrów turystycznych kraju**

Miasto Kołobrzeg po kilkudziesięciu latach intensywnego wzrostu zbliża się coraz bardziej do bariery rozwoju w obecnych granicach administracyjnych oraz możliwości dalszej koncentracji zabudowy. Zgodnie z najnowszymi wynikami NSP (GUS, 2021) Kołobrzeg, a zwłaszcza opierający się na nim Miejski Obszar Funkcjonalny Kołobrzeg, okazuje się być ponad dwukrotnie większym obszarem miejskim niż dotąd zakładano – po uwzględnieniu wszystkich oficjalnie dostępnych zasobów mieszkaniowych miasta oraz pojemności całorocznej bazy noclegowej rejestrowanej przez GUS (tabela 1, zob. s. 54).

W świetle ogólnodostępnych danych NSP (GUS, 2021) dotyczących liczby mieszkańców, liczby mieszkań zamieszkałych<sup>3</sup> i niezamieszkałych<sup>4</sup>, pojemności rejestrowanej całorocznej bazy noclegowej, a także najnowszych danych GUS za lata 2021 i 2022 (Bank Danych Lokalnych, 2023) Kołobrzeg w 2022 r. stanowił 48. pod względem wielkości ośrodek miejski kraju, zaś MOF Kołobrzeg zajmuje w tym rankingu miejsce 39., zbliżając się do Koszalina i wyprzedzając pod tym względem Słupsk w skali całego Pomorza Środkowego. W ramach szacowania wielkości miast ujęto także liczbę całorocznych miejsc noclegowych w rejestrowanej przez GUS ogólnodostępnej bazie noclegowej (tabela 1).

Należy przy tym podkreślić, że oficjalne dane statystyczne GUS (2023a, 2023b) nie uwzględniają bardzo dużej części tzw. drobnej bazy noclegowej, a w szczególności pokoi gościnnych, pensjonatów, domów gościnnych itp., z powodu niepełnych informacji zgłaszanych do ewidencji.

---

<sup>3</sup> Mieszkanie zamieszkałe – ‘mieszkanie, w którym przebywa przynajmniej 1 osoba, niezależnie od tego, czy zameldowana jest ona w tym mieszkaniu na pobyt stały lub czasowy, czy też zamieszkuje w tym mieszkaniu czasowo bez zameldowania’ (GUS, 2022).

<sup>4</sup> Mieszkanie niezamieszkałe – ‘mieszkanie, w którym w momencie badania statystycznego nie była zameldowana (na pobyt stały lub czasowy) żadna osoba ani też nie mieszkała, nawet czasowo, żadna osoba bez zameldowania’. Dotyczy to mieszkań nierozdysponowanych znajdujących się w budynkach nowo zbudowanych, oddanych do użytku, mieszkań będących w remoncie bądź wykwaterowanych do remontu, mieszkań niezamieszkałych z powodu toczącego się postępowania sądowego lub egzekucyjnego, mieszkań nieprzyjętych do zasiedlenia z powodu ich złego stanu technicznego, mieszkań pozostających w rezerwie jednostki sprawozdawczej a także niezamieszkałych z innych przyczyn (GUS, 2022).

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe wybranych miast o rozwiniętych funkcjach turystycznych z uwzględnieniem danych NSP z 2021 r. i pojemności bazy noclegowej w 2022 r.

Pozycja w skali kraju	Miasto	Łączna pojemność zasobów mieszkaniowych razem z bazą noclegową według GUS	Pojemność bazy noclegowej całkowitej w 2022 r.	Pojemność nowych zasobów mieszkaniowych zbudowanych w 2021 r. i 2022 r.	Pojemność zasobów niezamieszkałych	Liczba osób na mieszkanie zamieszkałe	Liczba mieszkańców niezamieszkałych według NSP z 2021 r.	Liczba mieszkańców według NSP z 2021 r.	Liczba mieszkańców zamieszkałych według NSP z 2021 r.	Liczba mieszkań ogółem według NSP z 2021 r.
1	Warszawa	2 418 916	36 449	58 148	464 037	2,24	206 896	1 860 281	829 426	1 036 322
2	Kraków	1 002 349	28 928	34 318	138 450	2,17	63 928	800 653	369 693	433 621
3	Wrocław	807 797	13 038	32 707	89 123	2,19	42 497	672 929	320 878	363 375
4	Łódź	801 392	6 839	18 384	105 527	2,11	49 986	670 642	317 670	367 656
5	Poznań	661 419	9 255	19 417	85 888	2,19	39 156	546 859	249 310	288 466
6	Gdańsk	625 936	15 262	29 426	95 226	2,38	40 063	486 022	204 477	244 540
7	Szczecin	448 531	5 320	9 617	37 426	2,30	16 263	396 168	172 149	188 412
12	Gdynia	299 887	2 787	5 969	45 908	2,46	18 642	245 222	99 577	118 219
34	Koszalin	121 762	745	2 499	12 635	2,47	5 111	105 883	42 832	47 943
<b>39</b>	<b>MOF Kołobrzeg</b>	<b>110 827</b>	<b>21 248</b>	<b>4 609</b>	<b>25 587</b>	<b>2,56</b>	<b>9 992</b>	<b>59 382</b>	<b>23 189</b>	<b>33 181</b>
42	Słupsk	100 692	439	1 480	11 113	2,42	4 588	87 660	36 191	40 779
<b>48</b>	<b>Kołobrzeg</b>	<b>84 381</b>	<b>16 681</b>	<b>3 171</b>	<b>20 289</b>	<b>2,41</b>	<b>8 407</b>	<b>44 340</b>	<b>18 373</b>	<b>26 780</b>
51	Inowrocław	79 736	2 221	629	7 310	2,46	2 973	69 576	28 298	31 271
78	Świnoujście	61 365	8 893	1 109	11 159	2,30	4 862	40 204	17 517	22 379
103	Zakopane	48 857	13 347	270	9 470	2,76	3 433	25 770	9 342	12 775
106	Sopot	47 487	4 874	310	9 342	2,18	4 282	32 962	15 109	19 391

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych statystycznych GUS (w tym wyniki NSP z 2021 r.); ludność w miejscowościach statystycznych – wyniki NSP (Bank Danych Lokalnych, 2023; GUS, 2021); mieszkania ogółem i według statusu zamieszkania – wyniki NSP (Bank Danych Lokalnych, 2023; GUS, 2021); turystyczne obiekty noclegowe w lipcu 2022 r. (Bank Danych Lokalnych, 2023; GUS, 2021); zasoby mieszkaniowe ogółem, liczba mieszkań (Bank Danych Lokalnych, 2023; GUS, 2021); mieszkania oddane do użytkowania (dane miesięczne), liczba mieszkań (Bank Danych Lokalnych, 2023); pozwolenia wydane na budowę i zgłoszenia budowy z projektem budowlanym, mieszkania (Bank Danych Lokalnych, 2023).

W świetle badań prowadzonych od wielu lat przez autora na obszarze Kołobrzegu, zamieszkiwanym przez 43 884 mieszkańców<sup>5</sup>, w mieście w sezonie letnim 2022 r. funkcjonowała turystyczna baza noclegowa licząca nieco ponad 110 000 miejsc noclegowych. Jednocześnie pod koniec 2022 r. na różnych etapach budowy znajdowało się kolejne 12 000 mieszkań, apartamentów i jednostek mieszkalnych przeznaczonych dla ok. 35 000 osób. Z tego wynika, że na terenie miasta o powierzchni 25,67 km<sup>2</sup> możliwa jest koncentracja zabudowy turystycznej i mieszkaniowej przeznaczonej łącznie dla ok. 190 000 osób. Tym samym Kołobrzeg już w obecnych swoich granicach administracyjnych może za kilka lat nieformalnie zajmować pozycję 20., 21. czy 22. ośrodka miejskiego w Polsce pod względem wielkości dostępnej pojemności noclegowej.

To nieomal 200-tysięczne miasto rozpoczęło w 2022 r. skomplikowany proces zmiany granic administracyjnych w celu dyspersji funkcji oraz rozszerzenia swojego dotychczasowego profilu gospodarczego. Aktualnie dominująca funkcja uzdrowiskowo-turystyczna ma być uzupełniona poprzez znaczący rozwój funkcji portowych, logistycznych oraz usług przemysłowych i zaawansowanych technologii (np. przemysł 4.0). Rozwój portu morskiego połączony z funkcjami usług przemysłowych oraz logistycznych ma być silnie skorelowany z projektowaną przebudową systemu transportu kolejowego oraz budową bezkolizyjnych przejazdów kolejowo-drogowych. Działania te mogą zauważalnie poprawić funkcjonalność społeczno-gospodarczą miasta oraz zmienić układ przestrzenny i funkcjonalny największego nadmorskiego kurortu. Przestrzeń turystyczna Kołobrzegu powinna więc uzyskać nowe możliwości zdwersyfikowania rozwoju przy bezwzględnym zachowaniu istniejących walorów i zasobów uzdrowiskowych.

#### **4. Turystyka w Kołobrzegu w okresie pandemii COVID-19**

Lata 2019–2022 okazały się być najbardziej niestabilnym czasem dla polskiej i europejskiej turystyki po II wojnie światowej. Szeroko rozumiana gospodarka turystyczna od końca 2019 r. do 2022 r. musiała funkcjonować w warunkach bardzo dużych ograniczeń związanych z pandemią. W ogromnej większości kurortów i centrów turystycznych odnotowano załamanie ruchu turystycznego, czego następstwem było bardzo duże

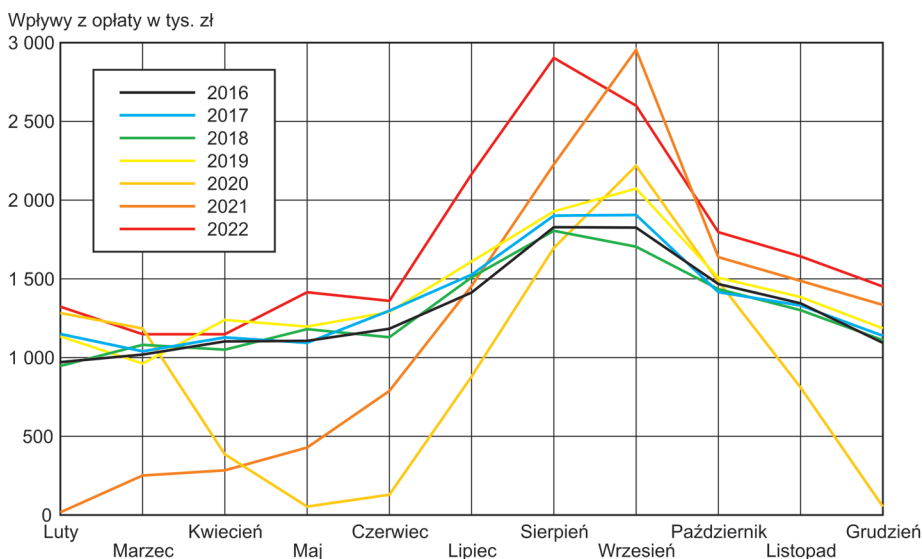
<sup>5</sup> Przy bardzo rozbieżnych danych GUS, USC w Kołobrzegu oraz Wydziału Księgowości i Sprawozdawczości Urzędu Miasta Kołobrzegu przyjęto oficjalną wielkość według danych GUS – stan na dzień 30 czerwca 2022 r. (Bank Danych Lokalnych, 2023).

ograniczenie dochodów ludności, firm i lokalnych gospodarek. Obszary o funkcjach turystycznych bardzo mocno odczuły spadek wielkości ruchu turystycznego w latach 2020–2021. Analiza wysokości wpływów z opłaty uzdrowskiej w okresie 2020–2022 pokazała, że w Kołobrzegu dwukrotnie doszło do prawie zupełnego zaniku rejestrowanego ruchu turystycznego i dwukrotnej odbudowy wielkości tego ruchu. Należy podkreślić, że po pandemii COVID-19 polską turystykę dotknęły problemy związane z wybuchem wojny w Ukrainie 24 lutego 2022 r. Branża ta już trzeci rok funkcjonuje w warunkach istotnych zagrożeń zewnętrznych i niepewności społeczno-gospodarczej i politycznej. Zgodnie z cyklem życia przestrzeni turystycznej według Butlera (Butler, 1980, 2011a, 2011b) można stwierdzić, że Kołobrzeg zaczął się zbliżać do etapu konsolidacji swojego rozwoju oznaczającego stabilizację, a nawet stagnację. Tym samym podjęte zostały pilnie działania zaradcze, mające na celu podtrzymanie dalszego rozwoju miasta.

Krótko po wybuchu pandemii COVID-19, na przełomie 2019 r. i 2020 r., w Kołobrzegu jako największym polskim uzdrowskiem w pełni dostrzeżono ryzyko wynikające z dotychczasowego funkcjonowania jednoimiennej gospodarki turystycznej miasta i regionu kołobrzieskiego, opartej na głównej i całkowicie dominującej funkcji turystyczno-uzdrowskiej, uzupełnianej funkcjami portu morskiego i gospodarki morskiej. Z tej przyczyny rozpoczęto bardzo stanowcze działania zmierzające do korekty dotychczasowego profilu gospodarczego miasta i szukania sposobów rozwoju nieturystycznych sektorów gospodarki, takich jak: wielofunkcyjny port handlowy, lokalizacja portu serwisowego i instalacyjnego, a także możliwości lokalizacji w Kołobrzegu stref usług przemysłowych i stref nowych technologii.

Tymczasem największe polskie uzdrowskie podczas pandemii w latach 2020–2021 w letnich sezonach utrzymało wielkość ruchu turystycznego na poziomach porównywalnych z 2019 r., a w sezonie letnim 2022 r. skala ruchu turystycznego była nawet większa niż w roku 2019. Rejestrowane wpływy z tytułu opłaty uzdrowskiej za miesiące styczeń–grudzień 2022 r. były wyższe niż w 2019 r. i stanowiły ok. 120% wielkości wpływów odnotowanych w tym roku (na podstawie danych Wydziału Księgowości i Sprawozdawczości Urzędu Miasta w Kołobrzegu). Kwota pobieranej opłaty uzdrowskiej wzrosła o 10%. Zatem najważniejszy i dominujący sektor kołobrzieskiej gospodarki, mimo pewnych ograniczeń związanych z trwającą w Ukrainie wojną z Federacją Rosyjską, powrócił do pełnej skali działalności sprzed wybuchu pandemii COVID-19. Należy przy tym zauważyć, że w 2022 r. nastąpiło przesunięcie szczytu sezonu letniego o jeden miesiąc (na sierpień) w porównaniu z wrześniowym szczytem w roku 2021. W 2022 r. ponownie

nastąpiło zjawisko podtrzymania długości sezonu aż do września. Rejestrowane wpływy z opłaty uzdrowskiej za 2022 r. pokazały także dość znaczne wydłużenie początku sezonu, który zaczął się już w maju, bardzo mocno wzrastając w lipcu i sierpniu (rysunek 1).



Rysunek 1. Wpływy miesięczne z opłaty uzdrowskiej w Kołobrzegu w latach 2016–2022

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Księgowości i Sprawozdawczości UM Kołobrzegu

Autor pisał w opracowaniach wcześniejszych (Miedziński, 2021c, 2022), że pandemia COVID-19 w latach 2020–2021 była przyczyną bardzo silnego spadku wpływów z tytułu opłaty uzdrowskiej i dwukrotnego, niemal zupełnego spadku wielkości ruchu turystycznego<sup>6</sup>. W Kołobrzegu po wprowadzeniu dwóch lockdownów, w nieco późniejszym terminie nastąpiło prawie całkowite załamanie wielkości ruchu turystycznego (–99% w maju 2020 r. i ponownie w grudniu 2020 r. i w styczniu i lutym 2021 r. – tabela 2, zob. s. 58). W czasie trwania tych lockdownów wpływy miesięczne z tytułu opłaty uzdrowskiej w Kołobrzegu spadły do wartości minimalnych (rysunek 1).

<sup>6</sup> Odnotowany spadek obłożenia obiektów noclegowych podczas trwania lockdownów, np. w ciągu tygodnia – w dniach 21–28 marca 2020 r., w porównaniu z 2019 r. wyniósł we Włoszech 97–98%, w Grecji 96–97%, Izraelu 95–96% (Laskowicz, 2021).

Tabela 2. Wpływy z opłaty uzdrowskowej w latach 2016–2022

Miesiąc	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Różnica między 2020 r. a 2019 r.	W %	Różnica między 2021 r. a 2020 r.	W %	Różnica między 2022 r. a 2021 r.	W %		
Styczeń	434 146,67	702 346,03	675 122,34	702 355,97	733 687,49	37 806,89	596 863,07	31 331,52	104,46	-695 880,60	5,15	559 056,18	1 578,72	-105 492,90	84,98
Luty	965 498,06	946 640,27	1 138 308,08	1 133 779,98	1 278 661,54	14 378,80	1 321 157,92	144 901,56	112,78	-1 264 302,74	1,12	1 306 779,12	9 188,23	187 377,94	116,53
Marzec	1 036 402,49	1 079 645,02	1 041 433,32	961 912,35	1 185 199,60	241 506,49	1 142 289,41	223 287,25	123,21	-943 693,11	20,38	900 782,92	472,98	180 377,06	118,75
Kwiecień	1 108 971,90	1 053 691,16	1 145 605,78	1 237 627,87	379 213,68	270 931,00	1 156 210,10	-858 414,19	30,64	-108 282,68	71,45	885 279,10	426,75	-81 417,77	93,42
Maj	1 100 316,52	1 184 628,35	1 089 889,10	1 196 655,05	48 296,07	416 755,20	1 410 599,58	-1 148 358,98	4,04	368 459,13	862,92	993 844,38	338,47	213 944,53	117,88
Czerwiec	1 188 837,64	1 128 837,23	1 295 149,47	1 288 235,73	124 358,93	780 584,56	1 362 745,97	-1 163 876,80	9,65	656 225,63	627,69	582 161,41	174,58	74 510,24	105,78
Lipiec	1 417 459,00	1 509 779,00	1 519 845,44	1 604 186,42	873 651,86	1 457 124,31	2 162 117,95	-730 534,56	54,46	583 472,45	166,79	704 993,64	148,38	557 931,53	134,78
Sierpień	1 831 992,10	1 811 441,38	1 906 998,42	1 922 973,39	1 693 244,36	2 216 806,40	2 920 572,02	-229 729,03	88,05	523 562,04	130,92	703 765,62	131,75	997 598,63	151,88
Wrzesień	1 840 061,67	1 713 849,50	1 911 414,74	2 080 120,34	2 227 960,18	2 967 897,62	2 614 367,79	147 839,84	107,11	739 937,44	133,21	-353 529,83	88,09	534 247,45	125,68
Październik	1 467 222,53	1 448 751,71	1 416 562,58	1 507 638,37	1 496 018,87	1 647 948,00	1 814 190,78	-11 619,50	99,23	151 929,13	110,16	166 242,78	110,09	306 552,41	120,33
Listopad	1 370 080,32	1 313 267,56	1 332 271,36	1 383 498,45	818 859,82	1 492 513,80	1 652 507,01	-564 638,63	59,19	673 653,98	182,27	159 993,21	110,72	269 008,56	119,44
Grudzień	1 103 941,10	1 129 973,36	1 151 223,34	1 185 811,96	59 525,45	1 334 437,86	1 463 589,06	-1 126 286,51	5,02	1 274 912,41	2 241,79	129 151,20	109,68	277 777,10	123,43
Razem	14 864 930,00	15 022 850,57	15 623 823,97	16 204 795,88	10 918 697,85	12 878 690,93	19 617 210,66	-5 286 098,03	67,38	1 959 993,08	117,95	6 738 519,73	152,32	3 412 414,78	121,06

Objaśnienie. Pogrubione zostały wartości łączne, dodatkowo podkreślenie dotyczy lat i miesięcy o skrajnie niskich wartościach.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Księgowości i Sprawozdawczości Urzędu Miasta w Kołobrzegu.



Z kolei oba okresy wakacyjnego otwarcia turystycznej bazy noclegowej w przypadku Kołobrzegu oznaczały bardzo duży wzrost wpływów z opłaty uzdrowskiej. Według danych Wydziału Księgowości i Sprawozdawczości Urzędu Miasta w Kołobrzegu sezony 2020 i 2021 należały pod tym względem do rekordowych – to najlepsze wyniki odnotowane w okresie 2016–2021, z kolei sezon 2022 r. mimo zagrożeń związanych z wojną w Ukrainie był najlepszy w historii miasta, a jego gospodarka turystyczna okazała się bardzo odporna na sytuacje kryzysowe.

## **5. Kołobrzeg po pandemii COVID-19**

Pandemia COVID-19 z perspektywy lat 2020–2021 okazała się kluczowym czynnikiem zagrażającym życiu ludzi i funkcjonowaniu gospodarki. Skutki tej epidemii bardzo mocno odczuły miasta i regiony turystyczne (Kowalczyk-Anioł, Pawlusiński, 2021), a ich tzw. jednoimienne gospodarki, oparte w dużym stopniu na funkcjach turystycznych, wypoczynkowych czy turystyce biznesowej, znalazły się w warunkach poszukiwania nowych kierunków rozwoju.

Kołobrzeg jako ważne miasto średniej wielkości, zamieszkiwane przez 45 000 osób, tworzące miejski obszar funkcjonalny (MOF) zamieszkały przez 55 000 osób, w świetle prowadzonych badań w 2022 r. koncentrował ponad 110 000 miejsc noclegowych. Dodatkowo w nadmorskich miejscowościach wokół Kołobrzegu funkcjonowała baza noclegowa licząca ponad 60 000 łóżek. MOF Kołobrzeg, osiągający zaludnienie sezonowe zbliżające się już do ok. 250 000 osób (Miedziński, 2013, 2015b), rozwija funkcje, bazując na turystyce i lecznictwie uzdrowskim z uzupełniającą rolę sektora deweloperskiego, gospodarki morskiej i usług powszechnych (Miedziński, 2020, 2021b, 2022).

Podczas pandemii COVID-19 w Kołobrzegu jako największym polskim uzdrowskiem dostrzeżono ryzyko wynikające z dotychczasowego funkcjonowania jednoimiennej gospodarki turystycznej. Z tego powodu podjęto stanowcze działania zmierzające docelowo do istotnej korekty obecnego profilu gospodarczego i szukania możliwości rozwoju miasta w pozaturystycznych sektorach gospodarki.



Wysoka atrakcyjność turystyczna i inwestycyjna sprawiły, że powiaty kamieński i kołobrzeski w 2022 r. były jedynymi powiatami ziemskimi w kraju poza wielkimi aglomeracjami miejskimi, gdzie po okresie pandemii COVID-19 i zaznaczającego się w 2022 r. kryzysu na rynku kredytów mieszkaniowych zarejestrowano największą liczbę oddanych do użytku mieszkań na sprzedaż lub wynajem (Miedziński, 2022). Badania rynku mieszkaniowego powiatu kołobrzeskiego pozwalały na szacowanie, że w roku 2022 w tym powiecie oddane zostanie do użytku 1000–1100 mieszkań zaliczanych do grupy drugich domów lub na potrzeby wynajmu turystycznego (ostatecznie według GUS oddano ich 1029). Tylko w 2022 r. turystyczna baza noclegowa o charakterze mieszkaniowym powiększyła się zatem o kolejne 3000–4000 miejsc noclegowych. Oprócz zasobów mieszkaniowych i apartamentowych wciąż budowane są nowe obiekty hotelowe, wczasowe i wypoczynkowe (Miedziński, 2013, 2015a, 2015b, 2016, 2017, 2020, 2021) (rysunek 2).

Efektem szybkiej rozbudowy bazy noclegowej w Kołobrzegu jest zauważalny wzrost liczby mieszkań wykazanych w NSP z 2021 r. (GUS, 2021). Zasoby mieszkaniowe powiatu kołobrzeskiego w okresie pomiędzy spisem przeprowadzonym w 2011 r. (GUS, 2011) a spisem z 2021 r. zwiększyły się aż o 23,4%, osiągając wielkość 39 030 lokali mieszkalnych (tabela 3), w tym 33 181 na obszarze MOF Kołobrzeg.

Tabela 3. Zmiana wielkości zasobów mieszkaniowych w powiatach woj. zachodniopomorskiego

Jednostka administracyjna	Liczba mieszkań według NSP z 2011 r.	Liczba mieszkań według NSP z 2021 r.	Przyrosty liczby mieszkań w okresie 2011–2021	Przyrost liczby mieszkań w %
Województwo zachodniopomorskie	614 409	691 476	77 067	12,5
Powiat białogardzki	16 342	17 269	927	5,7
Powiat choszczeński	16 105	17 110	1 005	6,2
Powiat drawski	19 443	20 519	1 076	5,5
Powiat goleniowski	26 104	29 753	3 649	14,0
Powiat gryficki	20 325	21 816	1 491	7,3
Powiat gryfiński	26 284	28 340	2 056	7,8
Powiat kamieński	18 878	22 904	4 026	21,3
Powiat kołobrzeski	31 623	39 030	7 407	23,4

Tabela 3 (cd.)

Jednostka administracyjna	Liczba mieszkań według NSP z 2011 r.	Liczba mieszkań według NSP z 2021 r.	Przyrosty liczby mieszkań w okresie 2011–2021	Przyrost liczby mieszkań w %
Powiat koszaliński	19 858	24 968	5 110	25,7
Powiat łobeski	12 586	12 979	393	3,1
Powiat m. Koszalin	42 895	47 943	5 048	11,8
Powiat m. Szczecin	165 630	188 412	22 782	13,8
Powiat m. Świnoujście	19 846	22 379	2 533	12,8
Powiat myśliborski	21 562	23 292	1 730	8,0
Powiat policki	24 905	30 496	5 591	22,4
Powiat pyrzycki	12 388	13 186	798	6,4
Powiat sławieński	17 671	19 858	2 187	12,4
Powiat stargardzki	39 891	45 442	5 551	13,9
Powiat szczecinecki	27 508	29 381	1 873	6,8
Powiat świdwiński	16 213	16 851	638	3,9
Powiat wałecki	18 352	19 548	1 196	6,5

Źródło: Warunki mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim na podstawie wyników NSP (GUS, 2011, 2021) i danych Urzędu Statystycznego w Szczecinie (2022).

Zidentyfikowane w ramach NSP z 2021 r. zasoby mieszkaniowe MOF Kołobrzeg, liczące 33 000 mieszkań, w ciągu najbliższych lat, do 2030 r., mogą zwiększyć się nawet do ok. 45 000 lokali za sprawą bardzo intensywnego rozwoju budownictwa mieszkaniowego i apartamentowego (GUS, 2021; Miedziński, 2020, 2021b, 2022; *Studium poszerzenia profilu gospodarczego miasta Kołobrzeg*, 2022; Urząd Statystyczny w Szczecinie, 2022).

MOF Kołobrzeg, obejmujący pas wybrzeża, który rozciąga się od Dźwierzyna do Ustronia Morskiego, w 2025 r. może zbliżyć się do zaludnienia sezonowego szacowanego na ok. 280 000 osób, a w perspektywie do 2030 r. zaludnienie to może w okresie sezonu letniego osiągać szczytowo ponad 300 000 osób. Są to wartości dochodzące do dopuszczalnych maksymalnych parametrów zagęszczenia obszarów miejskich o zwartej gęstej zabudowie i jest to sytuacja stwarzająca okresowe zagrożenia dla utrzymania jakości środowiska i parametrów zdrowotnych na obszarach uzdrowiskowych (Szwichtenberg, 2019).

## 6. Kierunki i perspektywy przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i społeczno-gospodarczych Kołobrzegu

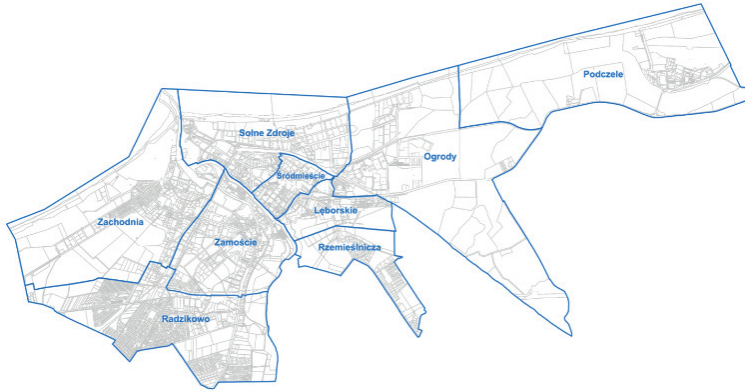
W celu zapewnienia dalszego funkcjonowania i nowych perspektyw rozwoju MOF Kołobrzeg niezbędne staje się podjęcie kroków zmierzających do realizacji trzech kluczowych programów rozwojowych i inwestycyjnych miasta:

1. Powiększenie granic miasta umożliwiające znaczące poszerzenie profilu gospodarczego Kołobrzegu przy zachowaniu dotychczasowych granic stref uzdrowiskowych, statutu i operatu uzdrowiskowego.
2. Przebudowa układu systemu transportowego miasta w zakresie transportu drogowego i kolejowego z przejazdami bezkolizyjnymi w połączeniu z rozwojem systemu komunikacji zbiorowej (komunikacja autobusowa, nowy system tzw. lekkiej kolei nadmorskiej).
3. Przebudowa i rozbudowa portu morskiego w Kołobrzegu umożliwiająca rozwój gospodarki morskiej będącej docelowo drugą podporą gospodarki miasta obok dominującej funkcji turystyczno-uzdrowiskowej.

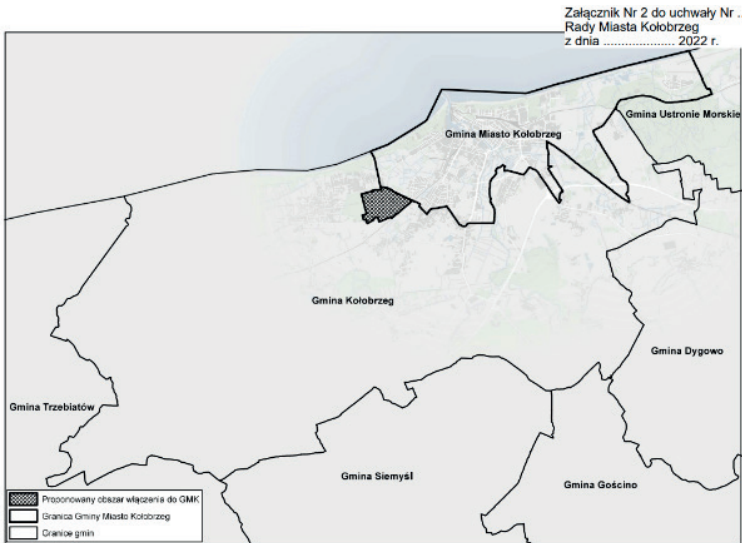
### Pierwszy klucz programowy

Miasto Kołobrzeg nie zmieniało swoich granic administracyjnych od 1973 r. (Dziemba, 2023), a jego bardzo intensywny rozwój funkcjonalno-przestrzenny w ciągu kolejnych 50 lat sprawił, że zmiana ta stała się koniecznością. W dniu 30 listopada 2022 r. podjęte zostały *Uchwała Nr LVI/808/22 Rady Miasta Kołobrzeg w sprawie utworzenia na terenie miasta Kołobrzeg dzielnic – dziewięciu dzielnic jako jednostek pomocniczych miasta* (rysunek 3, zob. s. 64) oraz *Uchwała Nr LVI/818/22 Rady Miasta Kołobrzeg w sprawie przystąpienia do procedury zmiany granic administracyjnych Gminy Miasto Kołobrzeg, dotycząca włączenia w granice administracyjne miasta części sołectwa Korzystno z gminy Kołobrzeg* (rysunek 4, zob. s. 64). Działania te mają umożliwić rozszerzenie granic Kołobrzegu poza dotychczasowy zasięg terytorialny stref uzdrowiskowych „A”, „B” i „C”. Nowo włączone tereny miasta byłyby tym samym wyłączone z ograniczeń wynikających z przepisów *Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych*.

W art. 33. pkt. 1. *Ustawy (2005)* jest napisane: „Granice obszaru, któremu został nadany status uzdrowiska albo status obszaru ochrony uzdrowiskowej, pokrywają się z granicami administracyjnymi gmin, miast lub jednostek pomocniczych gmin”.



Rysunek 3. Załącznik do uchwały Rady Miasta Kołobrzeg w sprawie podziału miasta na jednostki pomocnicze (dziewięć dzielnic)  
Źródło: Uchwała Nr LVI/808/22 (2022)



Rysunek 4. Załącznik do uchwały w sprawie zmiany granic gminy miasta Kołobrzeg  
Źródło: Uchwała Nr LVI/818/22 (2022)

Z kolei w art. 2. stwierdzono, że: „Granica obszaru, któremu został nadany status uzdrowiska albo status obszaru ochrony uzdrowiskowej, pokrywa się z granicą strefy «C» ochrony uzdrowiskowej” (*Ustawa, 2005*). Powyższe zapisy wymusiły zatem najpierw formalne wprowadzenie na obszarze miasta jednostek pomocniczych (dziewięć dzielnic), a następnie

przystąpiono do procedury zmiany jego granic (rysunek 3 i 4). Gmina Miasto Kołobrzeg do 31 marca 2023 r. planuje złożyć wniosek o przyłączenie części sołectwa Korzystno (obręb Korzyścienko) zajmującej powierzchnię 123 ha. Działania te poprzedzi referendum na przełomie stycznia i lutego 2023 r., a procedura ma być zakończona do końca 2023 r.

W *Uchwale Nr LVI/818/22 (2022)* zapisano:

Niniejsza uchwała ma rozpocząć formalnie procedurę skutkującą poszerzeniem granic Gminy Miasto Kołobrzeg o część pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie sołectwa Korzystno. Zmiany granic administracyjnych są jednym z narzędzi wspierających rozwój miasta. Kołobrzeg ma swoje mocne strony, aspiracje, potencjał i możliwości. Z drugiej strony musi wychodzić naprzeciw licznym wyzwaniom. Wśród takich wyzwań dla postępującego rozwoju miasta jest niewystarczający zasób przestrzeni, którym dysponuje. Ww. problem został zdiagnozowany i zaakcentowany w Strategii Rozwoju Miasta Kołobrzeg do 2030 roku, przyjętej Uchwałą Nr LIV/778/22 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 29 września 2022 roku. Włączenie proponowanego obszaru pozwoli na planowanie zrównoważonego rozwoju miasta m.in. ze względu na znajdujące się tam kluczowe działki inwestycyjne, których właścicielem jest Gmina Miasto Kołobrzeg. Jednak ich położenie poza granicami miasta sprawia, że Kołobrzeg nie dysponuje władztwem planistycznym nad tym terenem, pozwalającym w sposób zintegrowany nim zarządzać.

*Uchwała* zawiera dalej następujące treści:

Proponowany do włączenia w strukturę miasta obszar może stać się lokalizacją dla potencjalnych inwestycji dywersyfikujących gospodarkę miasta, takich jak: powstanie lokalnej strefy ekonomicznej, lokalizacje dla usług przemysłowych, logistyki, transportu, handlu czy innych niezwiązanych bezpośrednio z turystyką. Zagospodarowanie tego terenu da szansę na wykorzystanie potencjału istniejącej rezerwy terenów wokół linii kolejowej, stwarzając realne możliwości ich zagospodarowania dla nowych funkcji (*Uchwała Nr LVI/818/22, 2022*).

Ponadto zapisano w niej, że:

Bezpośrednie sąsiedztwo proponowanego do włączenia obszaru zapewni spójność urbanistyczną, a istniejący potencjał gospodarczy uatrakcyjni ofertę inwestycyjną miasta. Wskazany teren w dużej części użytkowany jest przez spółki miejskie spełniające kluczową rolę w gospodarce komunalnej w regionie powiatu kołobrzесьkiego. Włączenie funkcjonującej dziś poza granicami miasta infrastruktury komunalnej w zasób gruntów miejskich wzmocni potencjał gospodarczy tego obszaru, otwierając spółkom komunalnym nowe możliwości rozwojowe. Wykorzystanie potencjału

terenów podmiejskich powiązanych z miastem – stanowiących funkcjonalnie i przestrzennie spójną tkanę, stanowi przełamanie monokultury gospodarczej, służąc realizacji celów strategicznych wskazanych w ww. Strategii (*Uchwała Nr LVI/818/22, 2022*).

W podsumowaniu stwierdzono, że:

Podejmowane działania w ramach zmiany granic mają kluczowe znaczenie dla modyfikacji profilu gospodarczego miasta i przyczynią się do powstania miejsc pracy w nowych gałęziach gospodarczych. Korzyści w postaci możliwości kreowania nowych funkcji, kompleksowego planowania rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego będą miały pozytywne skutki nie tylko dla mieszkańców miasta, ale i gminy (*Uchwała Nr LVI/818/22, 2022*).

Powyższe zapisy treści cytowanej uchwały bardzo szczegółowo uzasadniają przyczyny oraz zakładane skutki dążenia do rozpoczęcia procesu zmian administracyjnych miasta. Ma to fundamentalne znaczenie dla dalszego rozwoju Kołobrzegu jako docelowo najważniejszego wielofunkcyjnego ośrodka miejskiego zachodniego wybrzeża.

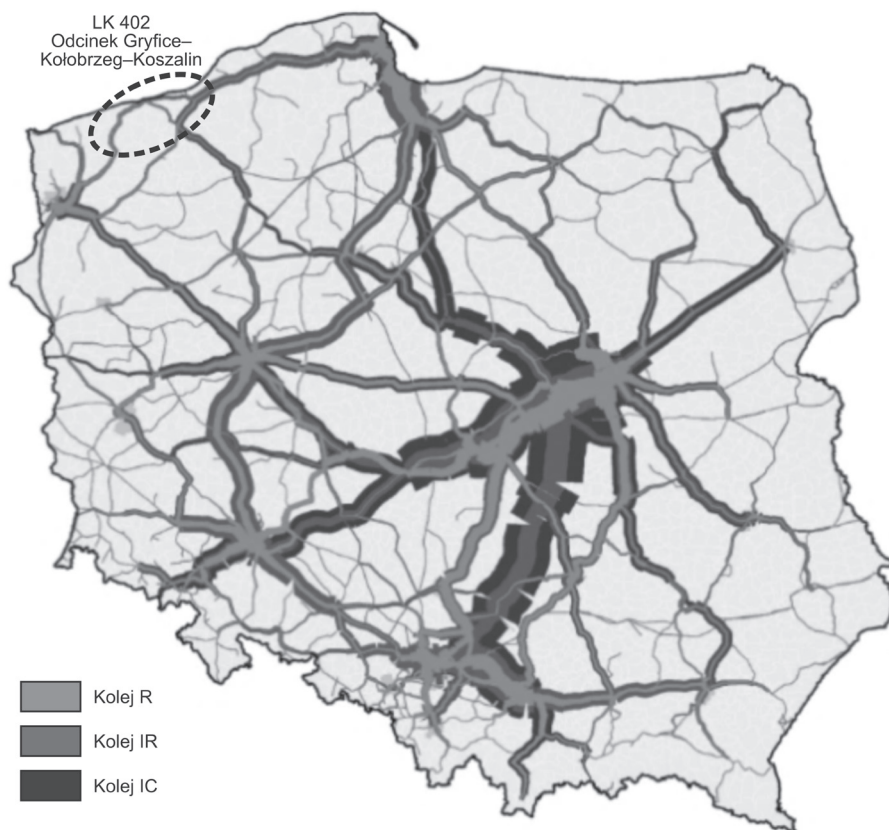
### **Drugi klucz programowy**

W ramach projektu realizowanego w latach 2019–2023 pt. „Opracowanie dokumentacji przedprojektowej dla projektu: «Prace na ciągu transportowym Trójmiasto–Szczecin na odc. Słupsk–Koszalin–Stargard/Kołobrzeg–Goleniów obejmującym linie kolejowe nr 202 i 402 wraz z elektryfikacją brakujących odcinków»” przygotowywana jest kompleksowa przebudowa linii kolejowej nr 402 Koszalin–Goleniów, trasowanej przez Kołobrzeg, o wysokich parametrach technicznych i eksploatacyjnych<sup>7</sup> oraz modernizacja linii kolejowej nr 404 w relacji Kołobrzeg–Szczecinek do prędkości konstrukcyjnej i eksploatacyjnej 160 km/h dla pociągów pasażerskich i 120 km/h dla pociągów towarowych. Najnowsze ustalenia przedprojektowe przewidują tym samym kompleksową rozbudowę infrastruktury kolejowej Kołobrzegu do układu trzech dwutorowych linii kolejowych, przy czym odcinek linii kolejowej 402 od Ustronia Morskiego do Kołobrzegu może uzyskać nowy przebieg i zostać włączony w linię kolejową 404 w odległości kilku kilometrów przed obecną stacją

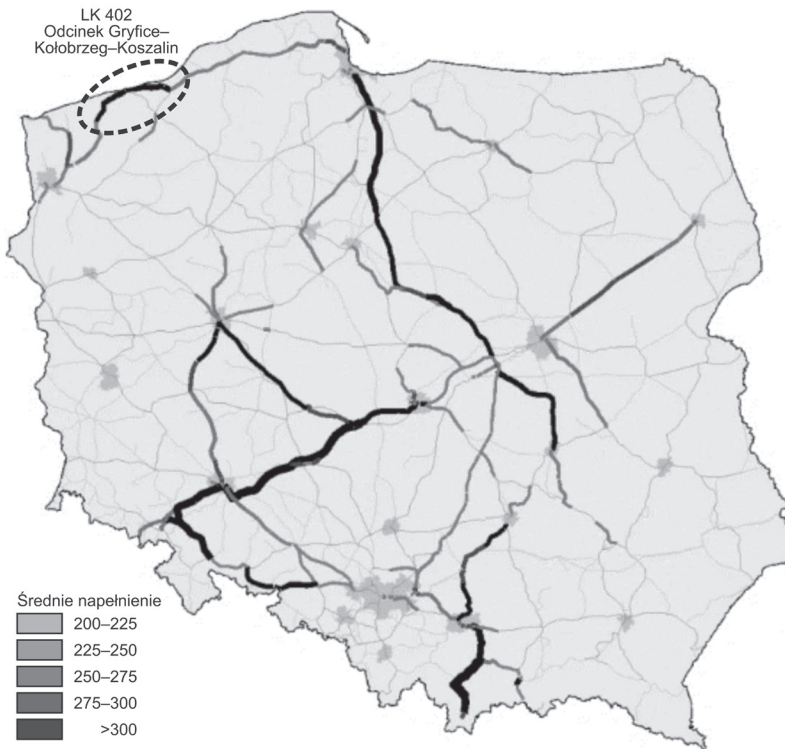
<sup>7</sup> Prędkość konstrukcyjna i eksploatacyjna 200 km/h dla pociągów pasażerskich i 120 km/h dla pociągów towarowych (Koszalin–Kołobrzeg) oraz prędkość konstrukcyjna i eksploatacyjna 160 km/h dla pociągów pasażerskich i 120 km/h dla pociągów towarowych (Kołobrzeg–Goleniów).



kolejową Kołobrzeg. Jednocześnie w ramach opracowywanych koncepcji przewiduje się rozdzielenie ruchu drogowego i kolejowego na obszarze miasta poprzez budowę pięciu bezkolizyjnych przejazdów drogowo-kolejowych (4 wiadukty kolejowe, 1 wiadukt drogowy), co pozwoli na znaczące poprawienie efektywności funkcjonowania systemu transportu kolejowego i udroźnienie systemu transportu drogowego (rysunek 2). W ramach przebudowy węzła kolejowego w Kołobrzegu przewiduje się budowę kilku (3–5) nowych przystanków kolejowych i przygotowanie koncepcji uruchomienia systemu lekkiej kolei nadmorskiej. System taki może być rozpatrywany w kontekście wyników uzyskanych w ramach sieciowej prognozy ruchu pociągów oraz bazowego rozkładu jazdy w horyzoncie do 2040 r. (rysunek 5 i 6 – zob. s. 68).



Rysunek 5. Potoki pasażerskie w transporcie kolejowym w horyzoncie 2040 r.  
Źródło: Centralny Port Komunikacyjny (2022, s. 187–189)



Rysunek 6. Średnie napelnienie pociągów (pow. 200 pasażerów) w horyzoncie 2040 r.  
Źródło: Centralny Port Komunikacyjny (2022, s. 187–189)

Projektowana rozbudowa wszystkich trzech linii kolejowych do rangi magistral wysokich parametrów stwarza zupełnie nowe możliwości rozwoju miasta i opartego na nim MOF Kołobrzeg. Pas nadmorski od Gryfic przez Kołobrzeg do Koszalina może dodatkowo wykształcić tzw. potencjał przewozów aglomeracyjnych i stąd koncepcja budowy systemu lekkiej kolei nadmorskiej w pasie nadmorskim wokół miasta. Opracowany w 2022 r. przez PKP PLK pasażerski model transportowy wskazuje na możliwość wystąpienia znacznego obciążenia pociągów w regionie Kołobrzegu w ramach przewidywanej siatki połączeń w 2040 r. (rysunek 5 i 6).

### Trzeci klucz programowy

Port morski w Kołobrzegu jest zarządzany przez Zarząd Portu Morskiego w Kołobrzegu i stanowi spółkę prawa handlowego, której właścicielem jest Gmina Miasto Kołobrzeg. Jest to praktycznie jedyny w kraju ważny „komunalny” port morski, dysponujący certyfikowaną boczną kolejową

oraz bezpośrednim dostępem do dróg ekspresowych S-6 i S-11. Jest to port, na którego terenie funkcjonują: morski port handlowy, port rybacki, port jachtowy, nabrzeże pasażerskie, nabrzeże straży granicznej, punkt bazowania marynarki wojennej, dwie stocznie. Na terenie portu morskiego i w jego otoczeniu działają setki podmiotów gospodarczych tworzących łącznie ok. 4000 miejsc pracy w szeroko rozumianej gospodarce morskiej miasta. Obecnie do portu morskiego mogą zawijać statki o długości do 100 m, szerokości 18 m, zanurzeniu ok. 5,5 m i nośności do 4500 DWT. Największym problemem jest przewężenie toru wodnego przy wejściu do portu oraz bardzo zły stan techniczny Nabrzeża Żelbetowego oraz Nadbrzeża Bunkrowego. Opracowana w 2022 r. analiza hydrotechniczna i nawigacyjna zakłada zwiększenie głębokości toru wodnego w porcie morskim do 8,3 m na odcinku od wejścia do portu i obrotnicy portowej, co umożliwi obsługę statków o parametrach: L = 130 m, B = 20 m, T = 7,5 m i nośności maks. od 10 do 12 000 DWT.

Poprawa parametrów technicznych powinna umożliwić kilkukrotne zwiększenie dotychczasowych zdolności przeładunkowych portu handlowego w Kołobrzegu nawet do 2,5 mln t rocznie (maks. 50 000 t tygodniowo). Może to być także impuls do budowy bazy promowej oraz rozwoju sektora offshore. Rozwój funkcji przeładunkowych, serwisowych, transportowych, logistycznych i turystycznych portu może stanowić impuls do utworzenia setek nowych miejsc pracy w gospodarce morskiej i sektorach gospodarki współpracujących z portem morskim i jego otoczeniem społeczno-gospodarczym.

W dalszej perspektywie rozpatrywana jest również koncepcja budowy nowego awanportu zewnętrznego po zachodniej stronie obecnego falochronu zachodniego z przeznaczeniem na potrzeby docelowej obsługi morskich elektrowni wiatrowych, budowy terminala zbożowego oraz obsługi bazy marynarki wojennej (rysunek 2).

## **7. Sytuacja demograficzna i przestrzenna Kołobrzegu na tle jego głównej funkcji turystycznej**

Rozwój Kołobrzegu jest determinowany nie tylko przez zmianę granic miasta i nowe inwestycje infrastrukturalne, ale także przez bardzo zróżnicowane procesy społeczno-demograficzne. Jak wynika z udostępnionych przez USC w Kołobrzegu pierwotnych danych ludnościowych o liczbie urodzeń i zgonów za rok 2022, miasto odznaczało się ujemnym przyrostem naturalnym i dodatnim saldem migracji, co w rezultacie

dało przyrost rzeczywisty ludności. Według udostępnionych danych w Kołobrzegu w 2022 r. urodziło się 667 osób, a zmarło 877. W tym samym czasie w mieście zameldowało się na stałe 1247 osób, a wymeldowało 831 osób, co oznacza dodatnie saldo migracji wynoszące 416 osób. Rzeczywisty przyrost liczby ludności Kołobrzegu za rok 2022 wyniósł zatem 206 mieszkańców. Dość znaczny przyrost liczby mieszkańców miasta w 2022 r. wydaje się potwierdzać atrakcyjność osiedleńczą, głównie dzięki dużej nadwyżce migracyjnej (+416 osób). Dodatkowo saldu migracyjnemu towarzyszy ciągły przyrost zasobów mieszkaniowych i apartamentowych, z kolei największym problemem Kołobrzegu stała się jego turystyczno-uzdrowiskowa monokultura gospodarcza. Włączenie w granice miasta postulowanych sześciu miejscowości podmiejskich umożliwi osiągnięcie liczby 51 000 mieszkańców, co przy dodatnim bilansie migracyjnym powinno pozwolić Kołobrzegowi uzyskać status FUA (z ang. *Functional Urban Areas* – ‘samodzielny funkcjonalny obszar miejski’) i formalny awans do grona miast liczących ponad 50 000 mieszkańców.

Okres pandemii COVID-19 był dla władz miasta, podmiotów gospodarczych oraz jego mieszkańców bardzo silnym impulsem do wdrożenia trzech przełomowych działań o znaczeniu strategiczno-rozwojowym (rozszerzenie granic miasta, przebudowa kolei, rozbudowa portu). Powinny one umożliwić Kołobrzegowi dość płynne odejście od rozwoju dominującej jednoimiennej gospodarki turystyczno-uzdrowiskowej w kierunku rozwoju wielofunkcyjnej zrównoważonej gospodarki z przeważającą funkcją turystyczno-uzdrowiskową.

Zmiana granic miasta stworzy także warunki do rozwoju nowych funkcji, np. usług przemysłowych i szczególnie pożądanego przemysłu 4.0<sup>8</sup>, który dzięki zaawansowaniu produkcji oraz jej czystości będzie mógł zaistnieć w mieście uzdrowiskowym.

Wskazane w opracowaniu kierunki rozwoju przestrzenno-funkcjonalnego, demograficzno-ludnościowego, możliwości zmiany granic, poprawy dostępności komunikacyjnej i wprowadzenia zupełnie nowych funkcji w ciągu najbliższej dekady mogą mieć fundamentalne znaczenie dla rozwoju i funkcjonowania miasta uzdrowiska Kołobrzegu. Wyznaczone co najmniej 2–3 ważne strefy dla nieturystycznej aktywności gospodarczej w połączeniu z przebudową infrastruktury drogowej i kolejowej i z rozbudową wielofunkcyjnego portu morskiego powinny dać silny impuls

---

<sup>8</sup> Przemysł charakteryzujący się elastycznością i szybkością produkcji, indywidualizacją produkcji, wielowariantowością, zintegrowaniem procesów produkcji, optymalizacją kosztów i możliwości produkcyjnych, innowacyjnością w połączeniu z otoczeniem IT oraz skalowalnością produkcji (Piątek, 2017).

do wzrostu miasta (rysunek 2). Pewnym potwierdzeniem jest tu także wskazanie lokalizacji realizowanych i przygotowanych do budowy inwestycji mieszkaniowych, apartamentowych i hotelowych. Jest to łącznie ok. 12 200 jednostek mieszkalnych (w tym 6450 mieszkań i 5750 apartamentów i pokoi hotelowych) dla ok. 35 000 osób (rysunek 2). Należy przy tym zaznaczyć, że inwestycje lokalowe (w tym apartamentowe) są usytuowane niemal wyłącznie w obiektach hotelowych na terenie obu dzielnic uzdrowskich Kołobrzegu. Jednocześnie lokale mieszkalne i apartamentowe (w tym w apartamentowcach) rozmieszczone są poza dwoma dzielnicami uzdrowskimi w nieco większej odległości od morza (dzielnic: Śródmieście, Zachodnia, Zamoście, Podczele). Realizacja wskazanych w opracowaniu projektów deweloperskich sprawi, że zasoby mieszkaniowe i apartamentowe miasta ok. 2030 r. mogą zbliżyć się łącznie do liczby ok. 50 000 lokali. Pojemność noclegowa Kołobrzegu razem z pozostałą bazą noclegową może wówczas osiągnąć wielkość ok. 200 000 osób, a MOF Kołobrzeg (pas nadmorski od Mrzeżyna do Ustronia Morskiego o łącznej długości ok. 35 km) przekroczy 300 000 osób. Rosnąca koncentracja zabudowy oraz rozbudowa bazy noclegowej miasta uzasadnia więc w pełni potrzebę kompleksowej przebudowy i rozbudowy układu drogowego i kolejowego Kołobrzegu oraz opartego na nim MOF Kołobrzeg (rysunek 2).

## **8. Podsumowanie i wnioski końcowe**

Kołobrzeg jako największe polskie uzdrowisko i jedno z największych centrów turystycznych kraju za sprawą swojego niezwykle intensywnego rozwoju znalazł się w pułapce własnych barier przestrzenno-funkcjonalnych i społeczno-gospodarczych. Jednocześnie jest on jednym z bardzo niewielu polskich miast średnich mogących pokonać ograniczenia własnego rozwoju. Wysoka jakość walorów przyrodniczych, atrakcyjne nadmorskie położenie, poprawiająca się dostępność komunikacyjna w połączeniu z wysoką atrakcyjnością inwestycyjną sprawiają, że Kołobrzeg może dokonać dużego skoku rozwojowego. Działania zmierzające do zmiany granic administracyjnych, przebudowy kolei i systemu transportowego oraz dalszy rozwój portu morskiego stanowią impuls do rozwoju miasta i pozwolą mu na osiągnięcie wyższej rangi w systemie osadniczym i gospodarczym kraju.

Kluczowe zatem jest dążenie do bezwzględnego zachowania walorów i zasobów uzdrowskich (solanki, borowiny, mikroklimat nadmorski), poprawa wewnętrznej i zewnętrznej dostępności komunikacyjnej (kolej,

drogi, port, lotnisko) i rozszerzenie granic miasta (włączenie co najmniej sześciu podmiejskich miejscowości). Bardzo ważny jest rozwój i wprowadzenie nowych nieuciążliwych i szeroko zdywersyfikowanych funkcji gospodarczych (wielofunkcyjny port morski, logistyka, przemysł 4.0, usługi), a także dążenie do dalszego wzrostu kapitału ludzkiego i gospodarczego (zwiększenie liczby mieszkańców, podmiotów gospodarczych) w połączeniu z rozwojem usług wyższego rzędu (usługi biznesu, handel wielkopowierzchniowy, lokalizacja szkolnictwa wyższego – Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa, a nawet obiektów administracji publicznej wyższego rzędu, np. Oddział Urzędu Morskiego w Szczecinie).

Po pandemii COVID-19 władze Gminy Miasta Kołobrzeg podjęły kroki zmierzające nie tylko do podtrzymania i szybkiego rozwoju dotychczasowych funkcji turystyczno-uzdrowiskowych, ale również aktywnie dąży w kierunku podniesienia swojego statusu gospodarczego i administracyjnego (z gminy miejskiej na miasto na prawach powiatu), a docelowo rangi w systemie osadniczym kraju (z ośrodka subregionalnego na ośrodek o znaczeniu regionalnym).

## Bibliografia

- Bank Danych Lokalnych GUS (2023). Pobrane z: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica> (20–21.01.2023).
- Butler, R.W. (1980). The concept of a tourist area cycle of evolution: Implications for management of resources. *The Canadian Geographer*, 24(1), 5–12. <https://doi.org/10.1111/j.1541-0064.1980.tb00970.x>
- Butler, R.W. (2011a). Źródła teorii ewolucji obszaru turystycznego. *Folia Turistica*, 25(2), 47–70.
- Butler, R.W. (2011b). *Tourist Area Life Cycle*. Pobrane z: [https://www.goodfellowpublishers.com/free\\_files/fileTALC.pdf](https://www.goodfellowpublishers.com/free_files/fileTALC.pdf) (3.01.2023).
- Centralny Port Komunikacyjny (2022). *Analiza oferty przewozowej operatorów realizujących przewozy na zasadzie „otwartego dostępu” w wybranych krajach europejskich wraz z oszacowaniem ich potencjalnej oferty w Polsce*. Pobrane z: <https://www.cpk.pl/pl/inwestycja/analiza-oferty-przewozowej-operatorow-realizujacych-przewozy-na-zasadzie-otwartego-dostepu-w-wybranych-krajach-europejskich-wraz-z-oszacowaniem-ich-potencjalnej-oferty-w-polsce> (20.01.2023).
- Dziemba, R. (2023). *Kołobrzeg i gmina Kołobrzeg w podziale administracyjnym po 1945 roku*. Pobrane z: <https://miastokolobrzeg.pl/historia/29201-kolobrzeg-i-gmina-kolobrzeg-w-podziale-administracyjnym-po-1945-roku.html> (10.01.2023).
- GUS (2011). *NSP 2011 – wyniki*. Pobrane z: <https://stat.gov.pl/spisy-powszechne/nsp-2011/> (10.01.2023).
- GUS (2022a). *NSP 2021 – wyniki ostateczne*. Pobrane z: <https://stat.gov.pl/spisy-powszechne/nsp-2021/nsp-2021-wyniki-ostateczne/> (10.01.2023).
- GUS (2022b). *Pojęcia stosowane w statystyce publicznej*. Pobrane z: <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/206,pojcie.html> (10.01.2023).

- GUS (2023a). *Turystyka w 2021 roku*. Pobrane z: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/kultura-turystyka-sport/turystyka/turystyka-w-2021-roku,1,19.html> (3.01.2023).
- GUS (2023b). *Turystyczne obiekty noclegowe na obszarach nadmorskich w lipcu i sierpniu 2022 r.* Pobrane z: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/kultura-turystyka-sport/turystyka/turystyczne-obiekty-noclegowe-na-obszarach-nadmorskich-w-lipcu-i-sierpniu-2022-roku,12,6.html> (3.01.2023).
- Kaczor, A., Klimczyk, A., Pucher, P., Skowron, R.T., Wypiór, R., Zawada, G. (red.) (2009). *Leksykon nieruchomości*. Warszawa: Wolters Kluwers Polska.
- Kowalczyk-Anioł, J., Pawlusiński, R. (2021). Miasto turystyczne wobec pandemii COVID-19. Pierwsze doświadczenia w świetle literatury przedmiotu. *Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska. Lublin – Polonia. Sectio B: Geographia, Geologia, Mineralogia et Petrographia*, 76, 208. <http://dx.doi.org/10.17951/b.2021.76.0.203-222>
- Laskowicz, P. (2021). Sektor turystyczny w obliczu kryzysu spowodowanego wybuchem pandemii COVID-19. *Progress. Journal of Young Researchers*, 9–10, 174–183.
- Miedziński, M. (2013). Baza noclegowa polskiego wybrzeża od Dźwirzyna po Jarosławiec w latach 1986–2012 oraz perspektywy jej rozwoju do 2025 roku. W: *Warsztaty z Geografii Turyzmu*. T. 3: R. Wiluś, J. Wojciechowska (red.), *Nowe-stare formy turystyki w przestrzeni* (s. 271–286). Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego. <https://doi.org/10.18778/7525-925-4.19>
- Miedziński, M. (2015a). Niedoskonałości GUS w zakresie turystyki na przykładzie bazy noclegowej polskich powiatów nadmorskich. W: *Warsztaty z Geografii Turyzmu*. T. 6: M. Makowska-Iskierka (red.), *Badania nad turystyką. Jeden cel, różne podejścia* (s. 101–116). Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego. <https://doi.org/10.18778/7969-831-8.08>
- Miedziński, M. (2015b). The creation of the model Threshold Tourist Area Life Cycle of the Functional Urban Area of Kołobrzeg. *Ekonomiczne Problemy Turystyki*, 4(32), 45–62. <https://doi.org/10.18276/ept.2015.4.32-04>
- Miedziński, M. (2015c). Rozwój przestrzeni turystycznej i układu komunikacyjnego Nadmorskiego Obszaru Funkcjonalnego Kołobrzeg – zarys historyczny – stan obecny – perspektywy. *Słupskie Prace Geograficzne*, 12, 105–121.
- Miedziński, M. (2016). Kolonizacja i urbanizacja turystyczna polskiego wybrzeża na przykładzie Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Kołobrzeg. *Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, 29(1), 51–56. <https://doi.org/10.18778/2543-9421.01.06>
- Miedziński, M. (2017). Progi rozwojowe w cyklu życia obszaru turystycznego na przykładzie Wschodniej Dzielnicy Uzdrawiskowej Kołobrzegu. *Ekonomiczne Problemy Turystyki*, 1(37), 223–235. <https://doi.org/10.18276/ept.2017.1.37-17>
- Miedziński, M. (2020). Rozwój zasobów mieszkaniowych Kołobrzegu i powiatu kołobrzegskiego oraz szacowanie łącznej pojemności noclegowej i turystycznej miasta Kołobrzeg i powiatu kołobrzegskiego. W: R. Dziemba, M. Miedziński, A. Wasiewski, E. Stępień (red.), *Rocznik Kołobrzegi* (s. 161–172). Kołobrzeg: Fundacja Historia Kołobrzegu.
- Miedziński, M. (2021a). Zastosowanie koncepcji cyklu życia obszaru turystycznego Butlera (1980) i teorii progowej Malisza (1971) dla wybranego uzdrowiska na przykładzie Kołobrzegu. W: B. Płonka-Syroka, P. Brzegowy, S. Dorocki, A. Syroka (red.), *Uzdrowiska nadmorskie w Europie (XIX–XXI w.) w kontekście porównawczym* (s. 133–153). Wrocław: Oficyna Wydawnicza Arboretum.
- Miedziński, M. (2021b). Rozwój zasobów mieszkaniowych gminy Kołobrzeg i gminy Ustronie Morskie oraz szacowanie łącznej pojemności mieszkaniowej i turystycznej strefy podmiejskiej Kołobrzegu. W: R. Dziemba, M. Miedziński, A. Wasilewski, E. Stępień (red.), *Rocznik Kołobrzegi* (s. 242–253). Kołobrzeg: Fundacja Historia Kołobrzegu.

- Miedziński, M. (2021c). Miasto-kurort Kołobrzeg po pierwszym roku pandemii COVID-19. W: *Warsztaty z Geografii Turyzmu*. T. 11: M. Makowska-Iskierka, J. Wojciechowska (red.), *Turystyka i krajoznawstwo* (s. 35–59). Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego. <https://doi.org/10.18778/8220-576-3.02>
- Miedziński, M. (2022). Rozwój bazy noclegowej Kołobrzegu i jego zaplecza w pierwszych dwóch latach trwania pandemii COVID-19. W: *Warsztaty z Geografii Turyzmu*. T. 12: M. Makowska-Iskierka, J. Wojciechowska (red.), *Percepcja turystyki w przestrzeni i w czasie pandemii COVID-19* (s. 33–55). Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego. <https://doi.org/10.18778/8220-907-5.02>
- Piątek, Z. (2017). *Czym jest Przemysł 4.0? – część 1*. Pobrane z: <https://przemysl-40.pl/index.php/2017/03/22/czym-jest-przemysl-4-0/> (16.01.2023).
- Słownik Języka Polskiego* (2022). Apartament [hasło]. Pobrane z: <https://sjp.pwn.pl/sjp/apartament;2550452.html> (10.01.2023).
- Studium poszerzenia profilu gospodarczego miasta Kołobrzeg* (2022). Pobrane z: [https://i-kolobrzeg.pl/aktualnosc-1423-studium\\_mozliwosci\\_poszerzenia\\_profilu.html](https://i-kolobrzeg.pl/aktualnosc-1423-studium_mozliwosci_poszerzenia_profilu.html) (5.02.2023).
- Szwichtenberg, A. (2019). Gospodarka turystyczna na polskim wybrzeżu w drugiej połowie XX w. i na początku XXI w. W: A. Cedro (red.), *Polska geografia morza. Przyrodnicze i społeczno-ekonomiczne badania morza i obszarów nadmorskich* (s. 7–28). Szczecin: Uniwersytet Szczeciński.
- Uchwała nr LVII/808/22 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie utworzenia na terenie miasta Kołobrzeg dzielnic*. Pobrane z: [http://umkolobrzeg.esp.parseta.pl/uploads/media/Uchwała\\_Nr\\_LVI.808.22\\_ws.\\_utworzenia\\_dzielnice\\_02.pdf](http://umkolobrzeg.esp.parseta.pl/uploads/media/Uchwała_Nr_LVI.808.22_ws._utworzenia_dzielnice_02.pdf) (11.01.2023).
- Uchwała nr LVI/818/22 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do procedury zmiany granic administracyjnych Gminy Miasto Kołobrzeg*. Pobrane z: [http://umkolobrzeg.esp.parseta.pl/uploads/media/Uchwała\\_Nr\\_LVI.818.22\\_ws.\\_przystapienia\\_do\\_procedury\\_zmiany\\_granic\\_adm.\\_GMK\\_02.pdf](http://umkolobrzeg.esp.parseta.pl/uploads/media/Uchwała_Nr_LVI.818.22_ws._przystapienia_do_procedury_zmiany_granic_adm._GMK_02.pdf) (11.01.2023).
- Uchwała nr LVI/819/22 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przeprowadzenia konsultacji w przedmiocie zmiany granic administracyjnych Gminy Miasto Kołobrzeg*. Pobrane z: [http://umkolobrzeg.esp.parseta.pl/uploads/media/Uchwała\\_Nr\\_LVI.819.22\\_ws.\\_przeprowadzenia\\_konsultacji\\_w\\_przedmiocie\\_zmiany\\_granic\\_adm.\\_GMK\\_02.pdf](http://umkolobrzeg.esp.parseta.pl/uploads/media/Uchwała_Nr_LVI.819.22_ws._przeprowadzenia_konsultacji_w_przedmiocie_zmiany_granic_adm._GMK_02.pdf) (11.01.2023).
- Urząd Statystyczny w Szczecinie (2022). *Warunki mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim – wyniki wstępne NSP 2021*. Pobrane z: <https://szczecin.stat.gov.pl/opracowania-biezace/opracowania-sygnalne/ludnosc/warunki-mieszkaniowe-w-wojewodztwie-zachodniopomorskim-wyniki-wstepne-nsp-2021,8,1.html> (10.01.2023).
- Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych*. DzU 2025, nr 167, poz. 1399.

MIASTO KURORT KOŁOBRZEG W DRODZE DO ZMIANY GRANIC,  
PRZEBUDOWY UKŁADU TRANSPORTOWEGO ORAZ ROZSZERZENIA  
PROFILU GOSPODARCZEGO

**Abstrakt:** Pandemia COVID-19 bardzo mocno odbiła się na funkcjonowaniu miast i obszarów o silnie rozwiniętych i dominujących funkcjach turystycznych i uzdrowiskowych. Największe polskie uzdrowisko i jedno z największych w kraju centrów turystycznych podczas trwania pandemii wykorzystało szansę, jaką dały działalność portu morskiego oraz bardzo silnego lokalnego sektora deweloperskiego. Doświadczenie kryzysowe, jakim



była pandemia COVID-19, zmotywowało mieszkańców, przedsiębiorców i władze do podjęcia zdecydowanych czynności zmierzających do zmiany dotychczasowego profilu gospodarczego i funkcjonalnego Kołobrzegu. Lata 2019–2022 upłynęły zatem na opracowywaniu i wdrażaniu do realizacji koncepcji zmiany granic administracyjnych, przebudowy i poprawy wewnętrznej i zewnętrznej dostępności komunikacyjnej, a także rozpoczęciu starań o rozwój portu morskiego i nowych nieturystycznych funkcji miasta. Kołobrzeg ma szansę stać się po pandemii znaczącym wielofunkcyjnym miastem średniej wielkości o silnej i zdywersyfikowanej gospodarce z wciąż dominującą funkcją turystyczno-uzdrowiskową. Rozszerzenie granic miasta, wprowadzenie nowych funkcji, przebudowa kolei i portu z dalszą poprawą dostępności komunikacyjnej to najbardziej przełomowe działania służące podtrzymaniu i dalszemu wzrostowi znaczenia Kołobrzegu jako największego i najważniejszego obok Gdańska ośrodka turystycznego na polskim wybrzeżu.

**Słowa kluczowe:** Kołobrzeg, uzdrowisko, baza noclegowa, inwestycje turystyczne, rozwój przestrzenno-funkcjonalny

#### THE RESORT CITY OF KOŁOBRZEG: HOW IT IS EXTENDING ITS BORDERS, REBUILDING ITS TRANSPORT SYSTEM AND EXPANDING ITS ECONOMIC PROFILE

**Abstract:** The COVID-19 pandemic has had a very significant impact on the functioning of cities and areas with strongly developed and dominant tourist and spa functions. During the pandemic, the largest Polish health resort and one of the largest tourist centers in the country took advantage of the opportunities offered by the seaport as well as the functioning of a very strong local development sector. The crisis experience of the COVID-19 pandemic motivated residents, entrepreneurs and authorities to take decisive action to change the current economic and functional profile of the city. The years 2019–2022 were therefore spent on developing and implementing changed administrative borders, rebuilding and improving internal and external transport accessibility, as well as starting efforts to develop the seaport and new non-tourist functions of the city. After the pandemic, Kołobrzeg has a chance to become a significant, multifunctional, medium-sized city with a strong and diversified economy and still a leading tourist and health resort. The extension of the city limits, the introduction of new functions, the reconstruction of the railway and the port with further improvement of transport accessibility are the most groundbreaking activities aimed at maintaining and further increasing the importance of Kołobrzeg as the largest and most important tourist center next to Gdańsk on the Polish coast.

**Keywords:** Kołobrzeg, health resort, accommodation base, tourist investments, spatial and functional development