

Mariusz MIEDZIŃSKI

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

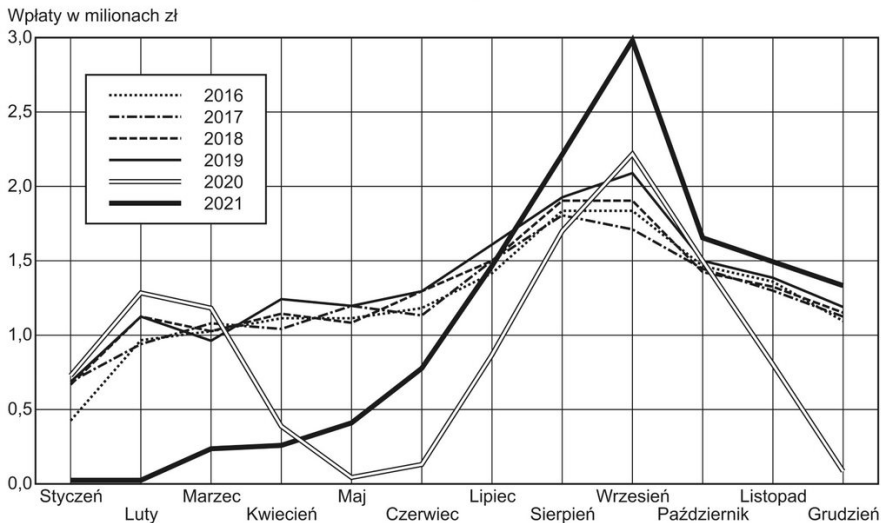
*Akademia Pomorska w Słupsku*

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

## **ROZWÓJ BAZY NOCLEGOWEJ KOŁOBRZEGU I JEGO ZAPLECZA W CZASIE PIERWSZYCH DWÓCH LAT TRWANIA PANDEMII COVID-19**

### **1. Wstęp**

Pandemia COVID-19 w Polsce oficjalnie rozpoczęła się w dniu 4 marca 2020 r. z chwilą formalnego potwierdzenia pierwszego przypadku koronawirusa w Polsce u 66-letniego Mieczysława Opałki, mieszkańca niewielkiej miejscowości Cybinka w województwie lubuskim (<https://www.medonet.pl/koronawirus/koronawirus-w-polsce...>). Już kilkanaście dni później weszło w życie rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. (Dz.U. 2020, poz. 433), w którym w przepisach ogólnych zapisano: § 1. W okresie od dnia 20 marca 2020 r. do odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłasza się stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. W ciągu kolejnych dwóch lat miały miejsce dwa głębokie lockdowny, podczas których cała szeroko rozumiana gospodarka turystyczna doznała dwóch bardzo dużych załamania w funkcjonowaniu. Największe polskie uzdrowisko kraju, jakim w okresie trwania pandemii okazał się Kołobrzeg, utrzymało wielkość odnotowywanego ruchu turystycznego na poziomach porównywalnych z 2019 r. Wpływy z tytułu opłaty uzdrowiskowej za miesiące styczeń–grudzień 2021 r. przekroczyły uzyskaną kwotę z 2020 r. i stanowiły 79,47% wpływów odnotowanych w 2019 r. (na podstawie danych UM Kołobrzeg) – co można uznać za wynik względnie zadowalający i wskazujący, że Kołobrzeg mimo pandemii był obszarem odnotowującym duży ruch turystyczny (rysunek 1).



Rysunek 1. Wpływy miesięczne z opłaty uzdrowiskowej w Kołobrzegu w latach 2016–2021  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kołobrzeg

Należy przy tym podkreślić, że pandemia COVID-19 w latach 2020–2021 była przyczyną bardzo silnego spadku wpływów z tytułu opłaty uzdrowiskowej i dwukrotnego niemal całkowitego spadku wielkości odnotowywanego ruchu turystycznego. Podobna sytuacja miała także miejsce w innych regionach turystycznych świata, a zwłaszcza w tych, które są szczególnie silnie uzależnione od funkcjonowania gospodarki turystycznej. 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). W Polsce, np. w Kołobrzegu, wprowadzenie lockdownu w nieco późniejszym terminie spowodowało załamanie intensywności ruchu turystycznego o niemal 99% – maj 2020 r. (rysunek 1). W czasie trwania lockdownów wpływy miesięczne z tytułu opłaty uzdrowiskowej spadały dwukrotnie, do wartości minimalnych (rysunek 1). Z kolei oba okresy „wakacyjnego” otwarcia turystycznej bazy noclegowej w przypadku Kołobrzegu oznaczały bardzo duży wzrost wpływów z opłaty uzdrowiskowej. Według danych UM Kołobrzeg sezony 2020 i 2021 okazały się pod tym względem rekordowe i były to najlepsze wyniki w latach 2016–2021. Odnotowane wpływy z opłaty uzdrowiskowej są w znacznym stopniu związane z bardzo dużym zróżnicowaniem i wielkością bazy noclegowej Kołobrzegu (Miedziński, 2021).

Tabela 1. Wpływy z opłaty uzdrowskowej w latach 2016–2021

Miesiąc	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020 do 2019	w %	2021 do 2020	w %	2021 do 2019	w %
Styczeń	434 146,67	702 346,03	675 122,34	702 355,97	733 687,49	37 806,89	31 331,52	104,46	-695 880,60	5,15	-664 549,08	5,38
Luty	965 498,06	946 640,27	1 138 308,08	1 133 779,98	1 278 681,54	14 378,8	144 901,56	112,78	-1 264 302,74	1,12	-1 119 401,18	1,27
Marzec	1 036 402,49	1 079 645,02	1 041 433,32	961 912,35	1 185 199,60	241 506,49	223 287,25	123,21	-943 693,11	20,38	-720 405,86	25,11
Kwiecień	1 108 971,90	1 053 691,16	1 145 605,78	1 237 627,87	379 213,68	270 931,00	-858 414,19	30,64	-108 282,68	71,45	-966 696,87	21,89
Maj	1 100 316,52	1 184 628,35	1 089 889,10	1 196 655,05	48 296,07	416 755,20	-1 148 358,98	4,04	368 459,13	862,92	-779 899,85	34,83
Czerwiec	1 188 837,64	1 128 837,23	1 295 149,47	1 288 235,73	124 358,93	780 584,56	-1 163 876,80	9,65	656 225,63	627,69	-507 651,17	60,59
Lipiec	1 417 459,00	1 509 779,00	1 519 845,44	1 604 186,42	873 651,86	1 457 124,31	-730 534,56	54,46	583 472,45	166,79	-147 062,11	90,83
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	-229 729,03	88,05	523 562,04	130,92	293 833,01	115,28
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	147 839,84	107,11	739 937,44	133,21	887 777,28	142,68
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	-11 619,50	99,23	151 929,13	110,16	140 309,63	109,31
Listopad	1 370 080,32	1 313 267,56	1 332 271,36	1 383 498,45	818 859,82	1 492 514,80	-564 638,63	59,19	673 654,98	182,27	109 016,35	107,88
Grudzień	1 103 941,10	1 129 973,36	1 151 223,34	1 185 811,96	59 525,45	1 334 437,86	-1 126 286,51	5,02	1 274 912,41	2241,79	148 625,90	112,53
Suma	14 864 930,00	15 022 850,57	15 623 823,97	16 204 795,88	10 918 697,85	11 878 691,93	-5 286 098,03	67,38	1 959 994,08	117,95	-4 660 541,81	79,47

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kołobrzeg.

Poprawa dostępności komunikacyjnej i status największego polskiego uzdrowiska przyczyniają się także do ogromnej skali odnotowywanego oficjalnie przez GUS ruchu turystycznego (tabela 2). Według GUS w Polsce do obszarów nadmorskich, zgodnie z metodologią Eurostatu, zalicza się łącznie 55 gmin położonych w województwach: pomorskim (26), warmińsko-mazurskim (6) oraz zachodniopomorskim (23). Są to gminy usytuowane nad Morzem Bałtyckim lub pozostające w bliskiej odległości od morza. Obejmują one obszar stanowiący 2,5% powierzchni Polski (7,9 tys. km<sup>2</sup>) i zamieszkuje je 4,1% ludności kraju (1,6 mln osób) (GUS, 2021). W okresie lipca i sierpnia 2021 r. spośród 55 gmin nadmorskich dziesięć pierwszych z nich koncentrowało ponad 60% ruchu turystycznego zarówno pod względem liczby turystów korzystających z bazy noclegowej, jak i liczby udzielonych noclegów. Na obszarach nadmorskich kraju w lipcu i sierpniu 2021 r. najwięcej noclegów udzielono w obiektach zlokalizowanych w Kołobrzegu – 876,7 tys., co stanowiło 1/10 wszystkich noclegów udzielonych przez polskie gminy nadmorskie. Skorzystało z nich ponad 153 tys. turystów. Oznacza to, że w czasie dwóch miesięcy wakacyjnych na 100 mieszkańców miasta przypadało 334 turystów korzystających z bazy noclegowej i 1909 miejsc noclegowych (GUS, 2021).

Tabela 2. Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych w wybranych gminach nadmorskich w lipcu i sierpniu 2021 r. w porównaniu do 2020 r.

Gmina	Udzielone noclegi			Turyści korzystający z noclegów	
	w tys.	lipiec–sierpień 2020 r. = 100 %	w odsetkach (%)	w tys.	lipiec–sierpień 2020 r. = 100 %
Obszar nadmorski, w tym:	<b>8 624,6</b>	<b>118,3</b>	<b>100,0</b>	<b>1 738,0</b>	<b>113,5</b>
Kołobrzeg (gm. miejska)	876,7	120,1	10,2	153,3	119,6
Gdańsk	793,8	123,1	9,2	260,1	117,9
Rewal	686,3	124,9	8,0	117,7	121,3
Mielno	664,1	115,8	7,7	119,0	120,6
Władysławowo	562,8	115,1	6,5	104,9	107,0
Świnoujście	492,7	105,9	5,7	112,4	95,9
Kołobrzeg (gm. wiejska)	381,1	154,4	4,4	62,4	138,0
Leba	375,0	120,2	4,3	69,9	116,1

Gmina	Udzielone noclegi			Turyści korzystający z noclegów	
	w tys.	lipiec–sierpień 2020 r. = 100 %	w odsetkach (%)	w tys.	lipiec–sierpień 2020 r. = 100 %
Ustronie Morskie	370,4	126,9	4,3	62,6	120,2
Dziwnów	354,8	120,3	4,1	56,9	113,0

Źródło: GUS (2021).

W Gdańsku na 100 mieszkańców przypadało w tym okresie 55 turystów oraz 169 noclegów. Należy przy tym podkreślić, że powiat kołobrzegi (w tym przypadku łącznie Gmina Miasto Kołobrzeg, Gmina Kołobrzeg (wiejska) i Gmina Ustronie Morskie) w sezonie 2021 r. koncentrował aż 6,6% osobonoclegów lipca i sierpnia w skali całego kraju. Dla porównania miasto stołeczne Warszawa skupiało ok. 4,7% ludności kraju, a cały region stołeczny Warszawy (Miasto Warszawa i wszystkie sąsiadujące z nim powiaty) gromadził ok. 8,0% ludności kraju. Można zatem stwierdzić, że pod względem skali oficjalnie rejestrowanego ruchu turystycznego w okresie dwóch miesięcy pandemicznego sezonu letniego 2021 r. miejski obszar funkcjonalny Kołobrzeg koncentrował ruch turystyczny o największej skali w kraju. Należy przy tym podkreślić, że podczas trwania stanu pandemii w latach 2020–2021 w Warszawie i Krakowie doszło do katastrofalnego załamania turystyki zagranicznej i turystyki sektora MICE (*Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions* jako szeroko rozumiana turystyka sektora spotkań, zachęt, zjazdów/konferencji, wystaw/wydarzeń), przez co powiat kołobrzegi stał się faktycznie wiodącym obszarem koncentracji ruchu turystycznego w kraju.

## 2. Cele, źródła i metody badań

Na wstępie należy podkreślić, że stan zagrożenia pandemicznego i stan pandemii sprawiły, że dwukrotnie przez okres kilku miesięcy większość ogólnodostępnej bazy noclegowej w kraju i Kołobrzegu była oficjalnie niedostępna. W okresach jej zamknięcia jedyną alternatywę stanowiły posiadane przez osoby prywatne oraz podmioty gospodarcze tzw. drugie domy lub drugie mieszkania oraz mieszkania i apartamenty indywidualne. Zarówno w największych centrach turystycznych kraju, jak i zagranicą zasoby takich lokali są liczone w tysiącach, a okres pandemii COVID-19 w czasie obowiązywania lockdownów był impulsem do ich wykorzystania na zasadach indywidualnych.

Sytuacja ta doprowadziła do silnego wzrostu zainteresowania użyciem tego rodzaju bazy noclegowej w miejscowościach i regionach atrakcyjnych turystycznie, co dodatkowo stymulowało silny wzrost inwestycji w tym sektorze. Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie skali rozwoju bazy noclegowej Kołobrzegu i jego zaplecza w okresie pierwszych dwóch lat trwania pandemii COVID-19. Baza ta przeznaczona jest dla zaspokajania potrzeb zamieszkania czasowego oraz inwestycji typu hotelowego, gdzie część mieszkalna tych obiektów już na etapie realizacji inwestycji jest sprzedawana jako oferta zakupu inwestycyjnego „lokali apartamentowych” zarządzanych jako lokale condohotelowe (Condohotel. <https://pl.wikipedia.org/wiki/Condohotel> (2.02.2022); Aparthotele i condohotele – inwestycje pod lupą...)<sup>1</sup>. Na obszarze Kołobrzegu w latach 2020–2021 kontynuowane były liczne inwestycje mieszkaniowe, apartamentowe i hotelowe, gdzie większość jednostek mieszkalnych miała mieć faktycznie charakter condohotelowy (Raport – Rynek hotelarski w Polsce..., 2021). Obok badań własnych autora podstawowym źródłem informacji na temat realizowanych inwestycji był zasób danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego (<https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>), gdzie na bieżąco aktualizowane są informacje dotyczące zgłoszeń zamierzenia budowlanego oraz wydanych pozwoleń na budowę. Baza GUNB pozwala w czasie bieżącym określić lokalizację oraz podstawowe parametry wybranych inwestycji w szczególności służących celom zamieszkania okresowego już na etapie przed ich bezpośrednią realizacją w fazie projektowania lub po wykonaniu projektu budowlanego. Bardzo często są to dokładnie wskazane zamierzenia inwestycyjne na najwcześniejszych etapach przed faktyczną realizacją inwestycji (po zakupie terenu, ogrodzeniu terenu, a nawet przed rozpoczęciem prac ziemnych).

---

<sup>1</sup> Condohotel, hotel condo – budynek stanowiący połączenie condominium (zbioru jednostek mieszkalnych) i hotelu. Najczęściej jest to obiekt z segmentu premium, kategoryzowany na 4–5 gwiazdek lub luksusowy tzw. holiday resort, czyli obiekt wakacyjny w miejscowości wypoczynkowej. Od typowego hotelu różni się sposobem użytkowania poszczególnych jednostek mieszkalnych oraz finansowania. Condohotel. Pobrane z: <https://pl.wikipedia.org/wiki/Condohotel> (2.02.2022).

Condohotel jest inwestycją dewelopersko-hotelarską stanowiącą zbiór jednostek mieszkalnych i hotelu. Sama nazwa condohotel wzięła się z połączenia słów „condominium” oznaczającej zbiór jednostek oraz „hotel”. Z kolei nazwa „aparthotel” stanowi połączenie słów „apartament”, czyli w zasadzie obiekt mieszkaniowy, oraz „hotel”. Przyjmuje się, że to „hotel apartamentowy”, czyli obiekt składający z lokali mieszkalnych [z oddzielnym salonem i sypialnią oraz aneksem kuchennym – red.] przeznaczonych na określony w czasie, zazwyczaj dłuższy, pobyt, podczas gdy condohotel to *de facto* zwykły hotel, którego własność jest rozproszona pomiędzy ich właścicielami. Pobrane z: <https://www.e-hotelarz.pl/artykul/72261/aparthotele-i-condohotele-inwestycje-pod-lupa-uokik-czy-doczekamy-sie-dedykowanej-regulacji/> (2.02.2022).

Zgłoszenia w bazie GUNB obejmują także działania inwestycyjne na etapach zmian w projekcie, modyfikacji funkcji, przebudowy i rozbudowy istniejącej już zabudowy. Jest to zatem kluczowe narzędzie do identyfikacji procesów inwestycyjnych o charakterze okołoturystycznym. Baza ta umożliwia niemal w czasie aktualnym weryfikowanie wyników prowadzonych badań terenowych oraz pozyskiwanie dokumentacji z biur projektowych, inwestycyjnych i deweloperskich. W skrajnych przypadkach do weryfikacji stanu realizowanych inwestycji służą także oficjalne raporty kwartalne i roczne inwestorów, a także raporty spółek deweloperskich notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Na podstawie co najmniej kilku źródeł możliwe jest zatem bieżące śledzenie realizowanych procesów inwestycyjnych oraz określanie, czy na danym obszarze w okresie jednego roku lub dwóch lat nastąpił wzrost, stabilizacja czy zatrzymanie realizacji inwestycji przeznaczanych na potrzeby zamieszkania czasowego.

W przypadku niniejszego opracowania autor skupił się w pierwszej kolejności na ustaleniu lokalizacji poszczególnych inwestycji oraz czasu ich realizacji na obszarze gmin: miasta Kołobrzeg, wiejskiej Kołobrzeg i wiejskiej Ustronie Morskie tworzących formalnie tzw. miejski obszar funkcjonalny (MOF) Kołobrzeg. Zebrane i usystematyzowane dane pozwoliły tym samym na skatalogowanie inwestycji, a następnie na podstawie wielkości oraz parametrów technicznych związanych z ich użytkowaniem możliwe było oszacowanie pojemności budowanej bazy noclegowej. Do tego obszaru zaliczane są następujące miejscowości turystyczne: miasto Kołobrzeg, Grzybowo, Dźwirzyno, Ustronie Morskie, Sianożęty oraz ze względów funkcjonalnych miejscowości turystyczne z gminy Trzebiatów: Rogowo i Mrzeżyno. Funkcjonalnie miejscowości te tworzą długi na 40 km MOF Kołobrzeg, rozciągający się wzdłuż linii brzegowej Morza Bałtyckiego. W artykule zaprezentowano różne rodzaje inwestycji w ujęciu terytorialnym i lokalizacyjnym, z zaznaczeniem ich rodzaju i wielkości dla lat 2020–2021. Impulsem dla podejmowanych badań była także największa w historii powiatu i druga w województwie, po Szczecinie (2983), liczba oddanych do użytkowania mieszkań w powiecie kołobrzesckim w 2021 r. (377).

### **3. Rodzaje i wielkość realizowanych inwestycji w latach 2020–2021**

MOF Kołobrzeg od wielu lat jest miejscem znaczącej koncentracji nowych inwestycji zamieszkania okresowego o charakterze całorocznym. Na obszarze MOF-u Kołobrzeg i powiatu kołobrzesckiego od wielu lat



corocznie przybywało od kilkuset do ok. tysiąca nowych mieszkań i apartamentów. Mimo trwającej pandemii COVID-19 tylko w 2021 r. zasoby mieszkaniowe powiatu wzrosły aż o 1377 lokali mieszkalnych przeznaczonych dla ok. 4,5 tys. osób. Powiat kołobrzeski zajął pod tym względem 27 miejsce w skali całego kraju. Należy podkreślić, że ponad 95% wszystkich inwestycji mieszkaniowych i apartamentowych koncentrowało się w mieście Kołobrzeg i dwóch otaczających miasto gminach nadmorskich w granicach MOF-u. Mimo stanu zagrożenia pandemią w latach 2020–2021 istniała możliwość bieżącego śledzenia lokalizacji i skali realizowanych inwestycji. Należy przy tym podkreślić, że prawie wszystkie inwestycje rozpoczęte przed 2020 r. były i wciąż są kontynuowane. W ramach zmian funkcji budowanych obiektów nastąpiło częściowe zaniechanie budowy typowych obiektów hotelowych na rzecz hoteli apartamentowych, a projektowane już wcześniej hotele apartamentowe zmieniano w kierunku typowych obiektów apartamentowych – apartamentowców. Zdarzały się także przypadki przeprojektowywania apartamentowców na budynki mieszkalne.

Najczęstsze zmiany w przypadku planowanej wcześniej budowy typowego hotelu polegały na faktycznej sprzedaży pokoi hotelowych już jako pokoi inwestycyjnych w ramach „topowego hotelu” lub ograniczono tzw. powierzchnie wspólne, co pozwalało w dość znaczący sposób zmniejszyć koszty inwestycji. W przypadku wcześniej planowanych hoteli apartamentowych niektórzy inwestorzy ograniczali część tzw. powierzchni wspólnych na rzecz niewielkiego lobby typowego dla obiektów apartamentowych. Pozwalało to do minimum ograniczyć koszty inwestycji, uniknąć kategoryzacji przy jednoczesnym zwiększeniu stopnia komercjalizacji inwestycji. Analizowane inwestycje zostały wytypowane na podstawie dat składania wniosków o budowę oraz faktycznej budowy lub rozbudowy obiektu w okresie trwania stanu zagrożenia pandemią COVID-19 (tabela 3).

Tabela 3. Realizowane inwestycje hotelowe, apartamentowe i mieszkaniowe w siedmiu miejscowościach nadmorskich miejskiego obszaru funkcjonalnego Kołobrzeg w okresie zagrożenia pandemią COVID-19 od stycznia 2019 r. do stycznia 2022 r.

Miejscowość	Nazwa	Typ	Projekt (rok)	Wniosek (rok)	Budowa (rok)	Liczba j.m.	Pow. (m <sup>2</sup> )
Mrzeżyno	Zaleswski	H	2018	2019	2020	275	12 000
Mrzeżyno	Lighthouse	H	2020	2021	2021	41	2 000
Mrzeżyno	Nadmorski	Ap	2020	2021	2021	70	5 000



Miejscowość	Nazwa	Typ	Projekt (rok)	Wniosek (rok)	Budowa (rok)	Liczba j.m.	Pow. (m <sup>2</sup> )
Mrzeżyno	Hevenia	Ap	2020	2020	2020	274	10 000
Mrzeżyno	Boulevard	Ap	2019	2020	2021	57	3 500
Razem	–	–	–	–	–	717	32 500
Rogowo	LK Polska	Ap	2021	2022	2022	200	7 500
Rogowo	Rogowo Pearl ABC	Ap	2017	2019	2021	536	28 500
Rogowo	Shelter	Hap	2019	2020	2023	750	40 000
Rogowo	Apartamenty Marina Rogowo	Ap	2019	2020	2022	150	7 000
Razem	–	–	–	–	–	1 635	83 000
Dźwirzyno	Aleja Południowa	Ap	2020	2020	2022	60	1 300
Dźwirzyno	Cristal SPA	Ap	2019	2020	2021	63	3 000
Dźwirzyno	Condohotel	Ap	2019	2020	2021	165	6 000
Dźwirzyno	Perfexim	Ap	2021	2022	2022	200?	10 000
Dźwirzyno	Pro-Vita	Ap	2021	2021	2022	50	1 500
Dźwirzyno	Senator II	H	2019	2021	2023	200	12 000
Dźwirzyno	Akces	H	2018	2019	2022	100	1 500
Dźwirzyno	Gorzelanny	Hap	2020	2020	2022	165	1 200
Razem	–	–	–	–	–	1 003	36 500
Grzybowo	SeaSide Apart.	Ap	2020	2020	2021	36	1 300
Grzybowo	Sunset Resort	Ap	2019	2020	2021	386	25 000
Grzybowo	Amberia	Ap	2020	2021	2022	22	1 000
Grzybowo	Posesja Kap.	Ap	2019	2021	2022	78	3 000
Grzybowo	My Bay	Ap	2020	2021	2022	28	1 000
Grzybowo	Ambra Park	Ap	2019	2020	2022	140	10 000
Grzybowo	Osada Morska	Ap	2020	2021	2022	163	5 000
Grzybowo	Holiday Park	Ap	2020	2021	2022	100	1 500
Grzybowo	7 WORD Sp zo.o.	Ap	2020	2021	2022	150	5 000
Grzybowo	Kapitańska Inv.	Ap	2021	2021	2022	120	3 000
Grzybowo	Hefner	Ap	2021	2021	2022	60	1 500
Razem	–	–	–	–	–	1 283	57 300
Kołobrzeg	Olimp IV	Ap	2017	2018	2021	400	16 000
Kołobrzeg	HiltonGardenPark	H	2018	2018	2023	296	20 000
Kołobrzeg	Hotel Arkop	H	2017	2018	2023	150	5 000
Kołobrzeg	Hotel Radisson	H	2019	2020	2021	209	5 000
Kołobrzeg	Staybridgesuites	HAp	2019	2021	2023	160	12 000

Tabela 3 (cd.)

Miejscowość	Nazwa	Typ	Projekt (rok)	Wniosek (rok)	Budowa (rok)	Liczba j.m.	Pow. (m <sup>2</sup> )
Kołobrzeg	Akces C	Ap	2019	2021	2023	105	15 000
Kołobrzeg	Wyspa Solna ABC	Ap	2019	2021	2023	350	12 500
Kołobrzeg	Westing House	HAp	2018	2019	2022	105	7 000
Kołobrzeg	Dworcowy	H	2015	2020	2023	50	1 200
Kołobrzeg	Solny 2	HAp	2019	2020	2022	290	10 000
Kołobrzeg	BalticWave – IC	HAp	2019	2020	2023	468	41 000
Kołobrzeg	Zimowa Plaża	H	2017	2020	2022	100	5 000
Kołobrzeg	Fregata	H	2019	2020	2022	50	1 500
Kołobrzeg	MovenPick	HAp	2020	2021	2023	255	11 500
Kołobrzeg	Na Konopnickiej	Hsan	2020	2021	2023	100	3 000
Kołobrzeg	Akademicki	HAp	2019	2021	2023	250	10 000
Kołobrzeg	Perłowa Przystań	Ap	2019	2020	2023	210	4 500
Kołobrzeg	Porta Mare Baltica	Ap	2016	2017	2022	336	12 000
Kołobrzeg	Bajkowe Etap 9	M	2016	2019	2021	55	2 000
Kołobrzeg	Fredry 2	Ap	2018	2019	2021	40	1 600
Kołobrzeg	Bałtycka 6	Ap	2017	2029	2021	50	1 000
Kołobrzeg	Słoneczne Terasy	M	2016	2020	2022	50	2 500
Kołobrzeg	Kapitański Mostek	Ap	2018	2019	2021	65	3 000
Kołobrzeg	Słoneczne Wzgórze	D	2018	2019	2022	129	13 000
Kołobrzeg	Młyńska 10	Ap	2019	2020	2022	140	8 000
Kołobrzeg	Baltic Marina	Ap	2019	2021	2022	85	8 000
Kołobrzeg	Polanki Aqua	Ap	2020	2021	2023	400	17 000
Kołobrzeg	Nadmorskie Tarasy	Ap	2019	2020	2021	240	23 000
Kołobrzeg	Żurawia 17	Ap	2019	2021	2023	100	3 000
Kołobrzeg	Artyleryjska 2	M	2019	2020	2021	55	5 000
Kołobrzeg	Mazowiecka Park	M	2020	2021	2023	350	15 000
Kołobrzeg	Dom Rybaka	Ap	2019	2020	2023	78	6 000
Kołobrzeg	Harmonia	M	2020	2021	2022	105	5 000
Kołobrzeg	Wiedeńska Park	M	2020	2021	2022	180	10 000
Kołobrzeg	Artyleryjska 25	M	2021	2021	2023	77	7 500
Kołobrzeg	Green Port	Ap	2021	2021	2023	105	7 000
Kołobrzeg	Witosa	M	2019	2020	2023	196	9 000
Kołobrzeg	Perłowa Przystań	Ap	2020	2021	2022	240	15 000

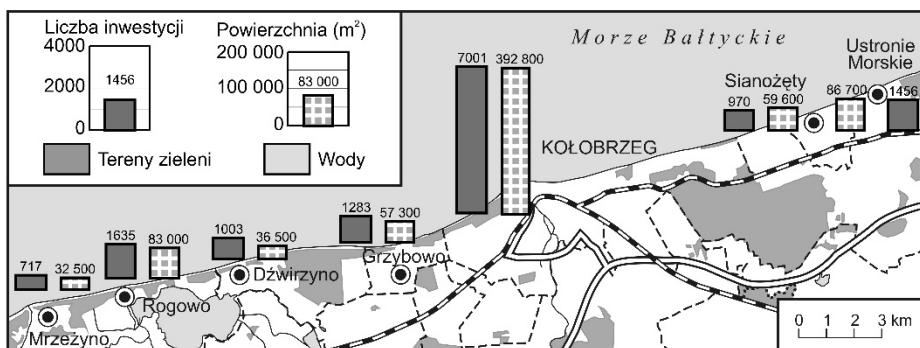
Miejscowość	Nazwa	Typ	Projekt (rok)	Wniosek (rok)	Budowa (rok)	Liczba j.m.	Pow. (m <sup>2</sup> )
Kołobrzeg	Przy Porcie	Ap	2021	2021	2023	100	5 000
Kołobrzeg	Pod Dachami	M	2019	2020	2023	50	6 000
Kołobrzeg	Bałtycka 7	Ap	2020	2021	2023	44	3 000
Kołobrzeg	Okopowa	M	2019	2020	2023	183	25 000
Razem	-	-	-	-	-	7001	392 800
Sianożęty	Błękitne Tarasy	Ap	2018	2019	2022	135	7 500
Sianożęty	Geo-Eco Apartments	Ap	2018	2019	2022	60	5 000
Sianożęty	7 Wysp	Ap	2019	2020	2021	35	3 500
Sianożęty	Na Klifie	Ap	2018	2019	2020	36	1 600
Sianożęty	FamilyHotel Dominikana	Ap	2019	2020	2021	107	7 500
Sianożęty	Perła Mórz	Ap	2019	2020	2022	88	6 000
Sianożęty	Pięć Mórz	Ap	2018	2019	2020	150	7 500
Sianożęty	Ku Morzu	Ap	2019	2020	2021	270	15 000
Sianożęty	Imperial Apartments	Ap	2019	2020	2021	89	6 000
Razem	-	-	-	-	-	970	59 600
Ustronie M.	Rezydencja Ustronie M.	Ap	2018	2019	2020	97	8 000
Ustronie M.	Sailor	Ap	2019	2019	2020	30	1 000
Ustronie M.	Dwie Sosny	Ap	2018	2018	2020	77	3 500
Ustronie M.	Dw Riviera	Ap	2017	2019	2020	30	1 000
Ustronie M.	Summer Lofts	Ap	2019	2020	2022	81	7 000
Ustronie M.	Holiday Park Resort	Ap	2019	2020	2021	62	4 000
Ustronie M.	Osiedle Apartamentowe	Ap	2019	2020	2023	96	6 000
Ustronie M.	Apartamentowiec Polna	Ap	2020	2021	2022	21	1 200
Ustronie M.	SunSnow	Ap	2020	2021	2023	140	9 000
Ustronie M.	Villa Solny Apartamenty	Ap	2020	2021	2022	30	2 000
Ustronie M.	Ustronie Apartments	Ap	2018	2019	2022	103	6 000
Ustronie M.	Hotel Skal SPA II	Ap	2019	2020	2022	60	5 000

Tabela 3 (cd.)

Miejscowość	Nazwa	Typ	Projekt (rok)	Wniosek (rok)	Budowa (rok)	Liczba j.m.	Pow. (m <sup>2</sup> )
Ustronie M.	Sunset Apartamenty	Ap	2019	2020	2022	144	8 000
Ustronie M.	Sun Premium Class Apartments	Ap	2020	2021	2023	360	15 000
Ustronie M.	Vela Resort	Ap	2020	2021	2023	125	10 000
Razem	–	–	–	–	–	1 456	86 700
Łącznie	MOF Kołobrzeg	–	–	–	–	14065	748 400

Źródło: opracowanie własne autora na podstawie badań oraz danych bazy GUNB (2–4.02.2022).

Analizowane inwestycje zostały przyporządkowane do siedmiu miejscowości nadmorskich MOF-u Kołobrzeg z podziałem na: hotele, hotele apartamentowe, apartamentowce, budynki mieszkalne wielorodzinne, obiekty sanatoryjne oraz domy mieszkalne wolnostojące (w kompleksowo prowadzonych inwestycjach zabudowy jednorodzinnej szeregowej realizowanej jako jednolite założenia deweloperskie). W sumie na obszarze siedmiu miejscowości MOF-u Kołobrzeg w okresie stanu zagrożenia pandemią COVID-19 w latach 2020–2021 wykonywane były łącznie 94 inwestycje, w tym 41 na obszarze miasta Kołobrzeg. Inwestycje te obejmowały łącznie 14 065 jednostek mieszkalnych o łącznej powierzchni 748,4 tys. m<sup>2</sup>. Jeśli założymy, że jedna jednostka mieszkalna jest przewidziana na trzy osoby ją użytkujące, to można szacować, że pojemność budowanej w latach 2020–2021 bazy noclegowej w dużych inwestycjach deweloperskich wynosi ok. 45 tys. osób, a powierzchnia przypadająca na jedną osobę ok. 16,63 m<sup>2</sup>. W latach 2020–2021 nastąpiło znaczne ograniczenie podaży liczby oraz powierzchni inwestycji hotelowych i hoteli apartamentowych, przy jednoczesnym bardzo dużym przyroście podaży typowej zabudowy apartamentowej oraz mieszkaniowej. Bardzo ważne jest podkreślenie dość dużych różnic w strukturze obiektów budowanych w poszczególnych miejscowościach MOF-u Kołobrzeg. Kluczowa jest tu liczba budowanych jednostek mieszkalnych oraz ich powierzchnia wydzielona w sześciu kategoriach użytkowania (tabela 4, 5). Bardzo interesująca jest także struktura liczby i powierzchni budowanych jednostek mieszkalnych bazy noclegowej (rysunek 2). Miasto Kołobrzeg koncentrowało 49,8% liczby i 52,5% powierzchni budowanych w latach 2020–2021 jednostek mieszkalnych obszaru badań.



Rysunek 2. Struktura liczby i powierzchni budowanych jednostek mieszkalnych w siedmiu miejscowościach MOF-u Kołobrzeg

Źródło: opracowanie własne

Tabela 4. Liczba budowanych jednostek mieszkalnych bazy noclegowej (według kategorii użytkowania) oraz ich struktura dla siedmiu miejscowości nadmorskich i MOF-u Kołobrzeg

Liczba jednostek mieszkalnych w miejscowościach MOF-u Kołobrzeg (szt.)							
Miejscowość	Hotele	Hotele apartamentowe	Apartamentowce	Mieszkania	Sanatoria	Domy	Razem
Mrzeżyno	275	41	401	0	0	0	717
Rogowo	750	0	885	0	0	0	1635
Dźwirzyno	300	165	538	0	0	0	1003
Grzybowo	0	0	1283	0	0	0	1283
Kołobrzeg	855	1928	2688	1301	100	129	7001
Sianożęty	0	0	970	0	0	0	970
Ustronie Morskie	0	0	1456	0	0	0	1456
<b>MOF Kołobrzeg</b>	<b>2180</b>	<b>2134</b>	<b>8221</b>	<b>1301</b>	<b>100</b>	<b>129</b>	<b>14065</b>
Udział liczby jednostek mieszkalnych w miejscowościach MOF-u Kołobrzeg (%)							
Miejscowość	Hotele	Hotele apartamentowe	Apartamentowce	Mieszkania	Sanatoria	Domy	Razem
Mrzeżyno	38,4	5,7	55,9	0	0	0	5,1
Rogowo	45,8	0,0	54,1	0	0	0	11,6
Dźwirzyno	29,9	16,5	53,6	0	0	0	7,1

Tabela 4 (cd.)

Miejscowość	Hotele	Hotele apartamentowe	Apartamentowce	Mieszkania	Sanatoria	Domy	Razem
Grzybowo	0	0	100	0	0	0	9,1
Kołobrzeg	12,2	27,5	38,4	18,6	1,4	1,8	49,8
Sianożęty	0	0	100	0	0	0	6,9
Ustronie Morskie	0	0	100	0	0	0	10,4
<b>MOF Kołobrzeg</b>	<b>15,5</b>	<b>15,2</b>	<b>58,4</b>	<b>9,2</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>	<b>100,0</b>

Źródło: opracowanie na podstawie danych GUNB oraz badań własnych autora.

Tabela 5. Powierzchnia budowanych jednostek mieszkalnych bazy noclegowej (według kategorii użytkowania) oraz ich struktura dla siedmiu miejscowości nadmorskich i MOF-u Kołobrzeg

Powierzchnia jednostek mieszkalnych w miejscowościach MOF-u Kołobrzeg (m <sup>2</sup> )							
Miejscowość	Hotele	Hotele apartamentowe	Apartamentowce	Mieszkania	Sanatoria	Domy	Razem
Mrzeżyno	12 000	2000	18 500	0	0	0	32 500
Rogowo	40 000	0	43 000	0	0	0	83 000
Dźwirzyno	13 500	1200	21 800	0	0	0	36 500
Grzybowo	0	0	57 300	0	0	0	57 300
Kołobrzeg	37 700	107 500	144 600	87 000	3000	13 000	392 800
Sianożęty	0	0	59 600	0	0	0	59 600
Ustronie Morskie	0	0	86 700	0	0	0	86 700
<b>MOF Kołobrzeg</b>	<b>103 200</b>	<b>110 700</b>	<b>431 500</b>	<b>87 000</b>	<b>3000</b>	<b>13 000</b>	<b>748 400</b>
Udział powierzchni jednostek mieszkalnych w miejscowościach MOF-u Kołobrzeg (%)							
Miejscowość	Hotele	Hotele apartamentowe	Apartamentowce	Mieszkania	Sanatoria	Domy	Razem
Mrzeżyno	36,9	6,2	56,9	0	0	0	4,3
Rogowo	48,2	0,0	51,8	0	0	0	11,1
Dźwirzyno	37,0	3,3	59,7	0	0	0	4,9

Miejscowość	Hotele	Hotele apartamentowe	Apartamentowce	Mieszkania	Sanatoria	Domy	Razem
Grzybowo	0	0	100	0	0	0	7,7
Kołobrzeg	9,6	27,4	36,8	22,1	0,8	3,3	52,5
Sianożęty	0	0	100	0	0	0	8,0
Ustronie Morskie	0	0	100	0	0	0	11,6
<b>MOF Kołobrzeg</b>	<b>13,8</b>	<b>14,8</b>	<b>57,7</b>	<b>11,6</b>	<b>0,4</b>	<b>1,7</b>	<b>100,0</b>

Źródło: opracowanie na podstawie danych GUNB oraz badań własnych autora.

Największe zróżnicowanie struktury realizowanych inwestycji występuje na obszarze miasta Kołobrzeg. Odnotowano tu wszystkie sześć kategorii użytkowania nowych inwestycji, przy minimalnym udziale obiektów sanatoryjnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze inwestycji deweloperskich. Na obszarze Kołobrzegu realizowana była ponad 1/3 powierzchni obiektów hotelowych, 97% powierzchni hoteli apartamentowych, 33,5% powierzchni apartamentowej MOF-u Kołobrzeg. Na obszarze miasta Kołobrzeg dokonywane były jedynie kompleksowe inwestycje deweloperskie w ramach budownictwa jednorodzinnego i budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. W Kołobrzegu budowany był także jedyny na obszarze badań obiekt tzw. hotelu sanatoryjnego.

Trzy miejscowości (Grzybowo, Sianożęty, Ustronie Morskie) stały się obszarami koncentracji inwestycji o charakterze wyłącznie apartamentowym o całkowitej liczbie ok. 3709 jednostek mieszkalnych mieszczących ok. 10 tys. miejsc noclegowych (odpowiednio po 1283, 970 i 1456 jednostek mieszkalnych).

Miejscowości nieco dalej położone od Kołobrzegu były z kolei zabudowywane bardziej zróżnicowaną bazą noclegową. W Mrzeżynie w budowie były dwa hotele (Zalewski – już funkcjonuje, Lithouse – w budowie), w Rogowie jeden hotel (Shelter – w budowie), natomiast w Dźwirzynie trzy hotele (Senator II, Akces, Gorzelanny – w budowie) liczące łącznie ok. 1531 jednostek mieszkalnych dla blisko 3 tys. gości. Na terenie miasta budowanych było 14 hoteli, obejmujących łącznie 2883 jednostki mieszkalne dla ok. 5700 osób. Skutkiem tych inwestycji jest powiększenie się bazy hotelowej MOF-u Kołobrzeg w sumie o ok. 20 hoteli oferujących łącznie ok. 4300 pokoi. W Raporcie 2021 „Rynek hotelarski w Polsce” – planowane otwarcia condohoteli i obiektów z apartamentami wypoczynkowymi



w latach 2021–2024 w mieście Kołobrzeg obejmują aż 1359 jednostek i jest to największa liczba w tym segmencie w skali kraju (s. 36).

Istotnym problemem jest także analiza struktury budowanej bazy noclegowej, którą można ujmować procentowo według liczby jednostek mieszkalnych lub powierzchni użytkowej. Należy zaznaczyć, że według danych wynikających z tabel 2 i 3 średnia przeciętna powierzchnia użytkowa inwestycji przypadająca na pokój hotelowy jest mniejsza (47 m<sup>2</sup>) niż w przypadku pokoju w hotelu apartamentowym (52 m<sup>2</sup>). Z kolei powierzchnia jednostki mieszkalnej w apartamentowcu jest nieco większa (53 m<sup>2</sup>) niż w hotelach i hotelach apartamentowych, ale mniejsza niż w zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej (67 m<sup>2</sup>). Tym samym występują znaczne różnice w wartościach procentowych udziałów poszczególnych typów bazy noclegowej według liczby jednostek mieszkalnych (tabela 2) i według powierzchni użytkowej w procentach (tabela 3). Odnotowywane różnice między liczbą i powierzchnią procentową poszczególnych typów bazy noclegowej są niewielkie i wahają się w zakresie 1–3% (np. Rogowo – 45,8% liczby i 48,2% powierzchni jednostek mieszkalnych), co świadczy o nieco wyższym udziale większych powierzchniowo lokali, budowanych np. w Rogowie lub w innych miejscowościach MOF-u Kołobrzeg. I tak, najmniejsza powierzchnia przypadająca na jednostkę mieszkalną występowała w Kołobrzegu, a największa w miejscowościach o przewadze bazy apartamentowej.

#### 4. Podsumowanie i wnioski końcowe

Wyniki przeprowadzonych analiz pozwoliły stwierdzić, że mimo stanu zagrożenia pandemią COVID-19 na obszarze nadmorskim całego MOF-u Kołobrzeg realizowana była bardzo znacząca liczba inwestycji nakierowanych na budowę i rozbudowę nowej bazy noclegowej. W latach 2020–2021 w siedmiu miejscowościach nadmorskich MOF-u Kołobrzeg realizowane były aż 94 inwestycje obejmujące 14 065 jednostek mieszkalnych o łącznej powierzchni 748,4 tys. m<sup>2</sup> umożliwiające docelowo zakwaterowanie dla ok. 45 tys. osób. Średnia powierzchnia użytkowa na jedną jednostkę mieszkalną wynosiła 53,2 m<sup>2</sup>. Przeciętna powierzchnia realizowanych inwestycji na jedną osobę wynosiła ok. 16,63 m<sup>2</sup>. W przypadku całego MOF-u Kołobrzeg 58% wszystkich prowadzonych inwestycji, związanych z rozbudową bazy noclegowej, przypadało na apartamentowce (według liczby 58,4%, według powierzchni 57,7%), 14,5% na hotele (odpowiednio 15,5% i 13,8%), 15% na hotele apartamentowe (odpowiednio 15,2%

i 14,8%). Zabudowa o charakterze typowo mieszkaniowym stanowiła nieco ponad 10% wszystkich inwestycji (odpowiednio 9,2% i 11,6%). Należy podkreślić zupełny zanik inwestycji o charakterze sanatoryjnym – ok. 0,5% (odpowiednio 0,7% i 0,4%), co świadczy o wyczerpywaniu się możliwości rozbudowy obiektów o charakterze leczniczo-sanatoryjnym, a istniejąca już ogromna baza (kilkanaście tysięcy łóżek) w najbliższych latach raczej nie wzbogaci się o kolejne obiekty tego typu. Bardzo niewielki udział w inwestycjach na obszarze MOF-u Kołobrzeg ma zorganizowana deweloperska budowa domów jednorodzinnych – ok. 1,3% (odpowiednio 0,9% według liczby jednostek i 1,7% według powierzchni). Prawdopodobną przyczyną takiej sytuacji jest brak odpowiednich cenowo terenów inwestycyjnych, a dodatkowo analogiczne projekty są najczęściej realizowane zwykle jako inwestycje indywidualne. Należy podkreślić, że duże i średnie inwestycje były i są realizowane poza obszarem prowadzonych badań w dalszej odległości od strefy nadmorskiej MOF-u Kołobrzeg (co najmniej kilka kilometrów na południe od miasta Kołobrzeg – Niekanin, Zieleniewo, Korzystno, Stramnica, Charzyno). Można wspomnieć, że jedyna inwestycja deweloperska w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, ujęta w badaniach, jest w rzeczywistości realizowana przy samej granicy miasta Kołobrzeg już na obszarze gminy wiejskiej Kołobrzeg (osiedle Słoneczne Wzgórze w miejscowości Niekanin – zaledwie 1,5 km od ścisłego centrum Kołobrzegu). Osiedle to jest pod względem lokalizacyjnym i funkcjonalnym w pełni związane z miastem (sąsiaduje z zabudową jednorodziną zlokalizowaną już w Kołobrzegu).

Przeprowadzone badania rozwoju bazy noclegowej Kołobrzegu i jego zaplecza w latach 2021–2022 r. pozwoliły dokonać pierwszego podsumowania skutków pandemii COVID-19 dla procesów inwestycyjnych zachodzących wokół największego w skali kraju uzdrowiska i największego podczas stanu pandemii obszaru koncentracji ruchu turystycznego (GUS, 2022, Miedziński, 2021). Prowadzone systematycznie badania rozwoju bazy noclegowej w Kołobrzegu są obok analogicznych badań odnoszących się do Krakowa właściwie jedynym przykładem szczegółowych analiz sytuacji miast turystycznych w okresie pandemii w Polsce (Kowalczyk-Anioł, Pawlusiński, 2021).

Przeprowadzone badania pozwoliły także zaproponować wnioski końcowe do tematu rozwoju i funkcjonowania Kołobrzegu i MOF-u Kołobrzeg podczas stanu pandemii COVID-19 w latach 2020–2021:

1. Miasto-kurort Kołobrzeg dzięki swojej unikalnej w skali kraju pełnej strukturze bazy noclegowej było w stanie dwukrotnie, mimo dwóch lockdownów, podnieść poziom skali wielkości odnotowanego w 2019 r.

- ruchu turystycznego w okresach letniego poluzowania obostrzeń pandemicznych (według oficjalnych danych UM Kołobrzeg, dotyczących opłaty uzdrowiskowej i danych statystycznych GUS).
2. Miasto-kurort Kołobrzeg odnotowało według danych GUS najlepsze efekty intensywności ruchu turystycznego w skali całego polskiego wybrzeża w 2020 i 2021 r., a zwłaszcza w okresie obu sezonów letnich (lipiec i sierpień).
  3. MOF Kołobrzeg jako obszar turystyczny w granicach powiatu kołobrzeskiego w sezonie letnim (w lipcu i sierpniu) w 2021 r. koncentrował aż 6,6% ogółu osobonoclegów w skali kraju, odnotowanych przez GUS.
  4. Według badań samo miasto Kołobrzeg pod koniec 2021 r. dysponowało bazą noclegową o łącznej pojemności ponad 110 tys. miejsc noclegowych zaś na obszarze MOF-u Kołobrzeg pod koniec tego okresu baza ta osiągnęła łączną pojemność 170 tys. łóżek (Bielawska, Miedziński i in., 2022, s. 70). Z przeprowadzonych badań wynika, że na przełomie 2021/2022 r. w budowie było 14 tys. kolejnych jednostek mieszkalnych mieszczących ok. 45 tys. miejsc noclegowych. Z tej liczby 11,5 tys. miejsc przypadało bezpośrednio na obszar administracyjny MOF-u Kołobrzeg (nie wliczając w tym przypadku Mrzeżyna i Rogowa). Należy tym samym podkreślić, że baza noclegowa miasta Kołobrzeg w ciągu najbliższych 2–3 lat zwiększy się o ok. 130 tys. miejsc noclegowych, a na obszarze całego MOF-u Kołobrzeg łączna liczba miejsc noclegowych przekroczy 200 tys. Tym samym wyniki przeprowadzanych przez autora badań sugerują, że pojemność obszaru MOF-u osiągnie ponad 250 tys. osób (w tym: 55 tys. mieszkańców i ponad 200 tys. miejsc noclegowych w siedmiu badanych miejscowościach nadmorskich) (Tabela sumaryczna pojemności miasta i MOF Kołobrzeg, s. 70)<sup>2</sup>.
  5. Stan zagrożenia pandemią COVID-19 spowodował nieomal całkowite wstrzymanie inwestycji o charakterze sanatoryjnym oraz dość istotne ograniczenie tychże o typowym charakterze hotelowym, z jednoczesnym zwiększeniem liczby i skali inwestycji hotelowych typu condohotel, a także o charakterze typowo apartamentowym i mieszkaniowym (z coraz większą liczbą lokali o większej powierzchni).
  6. Wyniki badań wskazują także na bardzo gwałtowny wzrost liczby i skali nowych inwestycji apartamentowych w Sianożętach, Ustroniu Morskim i częściowo w Rogowie oraz dalszej intensyfikacji budownictwa apartamentowego w Kołobrzegu. Miasto jest już na etapie

<sup>2</sup> „Studium możliwości poszerzenia profilu gospodarczego miasta Kołobrzeg”, TOR Zespół Doradców Gospodarczych, Instytut Badawczy IPC (zespoły autorskie), Miedziński Mariusz – współautor, UM Kołobrzeg, 2022, s. 272.

- „dogęszczania tkanki miejskiej” i wyczerpywania zasobów wolnych terenów inwestycyjnych. Jednocześnie inwestorzy systematycznie budują „banki ziemi” w Kołobrzegu w celach kontynuacji starych i nowych inwestycji (Rozprawa doktorska – K. Kania, S. Bielniak, *Determinanty działalności...*, s. 118)<sup>3</sup>, a miasto faktycznie wyprzedaje ostatnie zasoby terenów przeznaczonych pod inwestycje dla nowej bazy noclegowej.
7. Warto podkreślić bardzo silny wzrost liczby i skali nowych inwestycji apartamentowych w Sianożętach i Ustroniu Morskim obejmują łącznie 2426 apartamentów o powierzchni ogólnej zabudowy 146,2 tys. m<sup>2</sup>, co już daje wartość większą niż odnotowana w Kołobrzegu – 144,6 tys. m<sup>2</sup>). Wskazuje to na wyczerpywanie się możliwości dalszego powiększania bazy noclegowej miasta i coraz większego udziału sąsiednich miejscowości w jej rozbudowie MOF-u Kołobrzeg.
  8. Badanie liczby i powierzchni wszystkich inwestycji dotyczących tworzonej bazy noclegowej MOF-u Kołobrzeg pozwala na dość precyzyjne wskazanie udziału poszczególnych miejscowości w zakresie realizowanych inwestycji. Miasto-uzdrowisko Kołobrzeg koncentrowało ok. 50,5% (49,8% liczby i 51,5% powierzchni) wszystkich inwestycji tego typu MOF-u Kołobrzeg, a jego udział systematycznie zmniejsza się na rzecz miejscowości zlokalizowanych wokół miasta Kołobrzeg.
  9. Sześć miejscowości otaczających miasto Kołobrzeg koncentrowało nieomal połowę realizowanych w latach 2020–2021 inwestycji powiększających bazę noclegową. Kluczowe znaczenie mają tu miejscowości Ustronie Morskie (odpowiednio 10,45% i 11,6%) i Rogowo (odpowiednio 11,6% i 11,1%). Nieco mniejszy udział odnotowało Grzybowo (odpowiednio 9,1% i 7,7%), a następnie Dźwirzyno i Sianożęty (odpowiednio 7,1% i 4,9% oraz 6,9% i 8,0%), gdzie powierzchnia jednostek mieszkalnych była dużo mniejsza za sprawą obiektów hotelowych. Najmniejszy udział odnotowano w najdalej zlokalizowanym od Kołobrzegu Mrzeżynie (5,1% i 4,3%).
  10. Ustalone w wyniku badań wielkości, kierunki, lokalizacja i struktura realizowanych inwestycji potwierdza założenie, że inwestorzy w pierwszej kolejności kolonizują główne ośrodki turystyczne, następnie mniejsze sąsiadujące, by w końcu rozpocząć inwestycje w miejscowościach zlokalizowanych najdalej lub miejscowościach

---

<sup>3</sup> Bank ziemi to forma inwestycji polegająca na nabywaniu gruntów, które w przyszłości zostaną wykorzystane w celach rozwojowych. Tworzenie banku ziemi przez deweloperów polega na zakupie gruntów przez nich na długo przed wykorzystaniem gruntu do zabudowy.

najsłabiej rozwiniętych (Miossec, 1976). Możliwy jest także rozwój nowych miejscowości nieomal od zera – „na surowym korzeniu” – czego przykładem jest bardzo szybko nabierające znaczenia Rogowo, które skalą i tempem rozwoju bazy noclegowej wyprzedziło Grzybowo, Dźwirzyno, zrównując się z Ustroniem Morskim pod względem skali przyrostu nowej turystycznej bazy noclegowej.

11. Przestrzeń turystyczna MOF-u Kołobrzeg jest zagospodarowywana zupełnie niezależnie od innych konkurencyjnych wielkoprzestrzennych obszarów turystycznych (Berlin, Trójmiasto, Poznań). Skala i tempo rozwoju MOF-u Kołobrzeg sprawia, że może on być już uznawany nie tylko za w pełni samodzielny region (podregion) turystyczny w porównaniu z innymi regionami turystycznymi, ale wręcz przestaje się on już mieścić w definicji klasycznego regionu wypoczynkowo-rekreacyjnego, zbliżając się przy tym funkcjonalnie i przestrzennie do typu turystycznego regionu metropolitalnego (Liszewski, 2009), gdzie skala wielkości i zróżnicowanie bazy noclegowej rozbudowywanej wewnątrz i wokół Kołobrzegu pozwala określać go mianem aglomeracji, a nawet metropolii turystycznej. W świetle prowadzonych badań i porównań z innymi obszarami turystycznymi MOF Kołobrzeg systematycznie przekształca się w wielkoprzestrzenny, wielofunkcyjny, całoroczny region (subregion) turystyczny o skomplikowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i wyróżniających go walorach środowiskowych i przyrodniczych. Należy przy tym podkreślić, że pomimo dwóch lat pandemii MOF Kołobrzeg dwukrotnie po częściowym otwarciu bazy noclegowej utrzymał, a nawet zwiększył liczbę rejestrowanych osobonoclegów, a wciąż rosnąca liczba nowych inwestycji sprawia, że już ok. 2025 r. może oferować na obszarze od Mrzeżyna do Ustronia Morskiego ok. 200 tys. miejsc noclegowych, a łączna liczba ludności, zwłaszcza w okresie sezonu letniego, będzie osiągać 0,3 mln.
12. Dalsza intensyfikacja rozbudowy bazy noclegowej Kołobrzegu i jego zaplecza mimo stanu pandemii COVID-19 wynika w szczególności z wyjątkowej nadmorskiej lokalizacji miasta w połączeniu z wciąż zachowanymi walorami uzdrowiskowymi i klimatycznymi. Dla inwestorów prywatnych i instytucjonalnych kluczowe stają się również perspektywy bardzo dobrej dostępności komunikacyjnej Kołobrzegu dzięki istnieniu dróg ekspresowych S-6 i S-11, szybkim połączeniom kolejowym typu Pendolino, budowie kolejowej Magistrali Nadbałtyckiej i Magistrali Środkowopomorskiej, przygotowywanej rozbudowie wielofunkcyjnego portu morskiego i funkcjonowaniu dwóch dobrze



- skomunikowanych lotnisk (Goleniów, Bagicz). Perspektywy rozwoju nowych funkcji pozaturystycznych rozbudowującego się miasta wydają się być dla Kołobrzegu nową szansą rozwoju.
13. Dążenie do zmiany zasięgu granic miasta Kołobrzeg z jednoczesnym jego wyjściem poza obszar strefy „C” ochrony uzdrowskiej z rozwojem nowych funkcji pozaturystycznych (port, logistyka transport, przemysł) zaczynają wpływać na działania inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych. Skutkiem tego miasto Kołobrzeg i sześć sąsiadujących z nim obecnie miejscowości nadmorskich już ok. 2024 r. może dysponować bazą noclegową liczącą ponad 200 tys. miejsc noclegowych, stając się prawdopodobnie największym nad Morzem Bałtyckim obszarem koncentracji turystycznej bazy noclegowej.

## Bibliografia

- Aparthotele i condohotele – inwestycje pod lupą UOKiK. Czy doczekamy się dedykowanej regulacji? – Hotelarz. Pobrane z: <https://www.e-hotelarz.pl/artukul/72261/aparthotele-i-condohotele-inwestycje-pod-lupa-uokik-czy-doczekamy-sie-dedykowanej-regulacji/> (2.02.2022).
- Baza danych GUNB. Pobrane z: <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> (2–4.02.2022).
- Bielawska, K., Miedziński, M. i in. (2022). *Studium możliwości poszerzenia profilu gospodarczego miasta Kołobrzeg*, UM Kołobrzeg, s. 272. Pobrane z: [https://i-kolobrzeg.pl/aktualnosc-1423-studium\\_mozliwosci\\_poszerzenia\\_profilu.html](https://i-kolobrzeg.pl/aktualnosc-1423-studium_mozliwosci_poszerzenia_profilu.html) (12.05.2022).
- Comiesięczna informacja dotycząca wpływów z opłaty uzdrowskiej – UM Kołobrzeg. Condohotel. Pobrane z: <https://pl.wikipedia.org/wiki/Condohotel> (2.02.2022).
- Komunikat o sytuacji społeczno-gospodarczej województwa zachodniopomorskiego w grudniu 2021 r. (2022). US Szczecin (2.02.2022).
- 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*, LXXVI, Sectio B, 208. Pobrane z: <https://journals.umcs.pl/b/article/view/12670/9313> (5.02.2022).
- Laskowicz, P. (2021). Sektor turystyczny w obliczu kryzysu spowodowanego wybuchem pandemii COVID-19. *Progress. Journal of Young Researchers*, 9–10, 179. Progress nr 9\_00f.indd (ug.edu.pl). Pobrane z: <https://czasopisma.bg.ug.edu.pl/index.php/Progress/article/view/6496/5707> (4.02.2022).
- Liszewski, S. (2009). Przestrzeń turystyczna Polski. Koncepcja regionalizacji turystycznej. *Folia Turistica. Regiony turystyczne 2009*, nr 21. Pobrane z: [http://www.folia-turistica.pl/attachments/article/430/FT\\_21\\_2009.pdf](http://www.folia-turistica.pl/attachments/article/430/FT_21_2009.pdf) (12.05.2022).
- Miedziński, M. (2020). Rozwój zasobów mieszkaniowych Kołobrzegu i powiatu kołobrzegskiego oraz szacowanie łącznej pojemności noclegowej i turystycznej miasta Kołobrzeg i powiatu kołobrzegskiego. *Rocznik Kołobrzegi*, 161–170. Pobrane z: <https://historiakolobrzegu.pl/images/pliki/rocznik1.pdf> (3.02.2022).
- Miedziński, M. (2021a). Miasto-kurort Kołobrzeg po pierwszym roku pandemii COVID-19. W: M. Makowska-Iskierka, J. Wojciechowska (red.), *Warsztaty z Geografii Turyzmu*, 11:

- Turystyka i krajoznawstwo* (s. 35–59). Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego. Pobrane z: [https://dspace.uni.lodz.pl/xmlui/bitstream/handle/11089/38807/35-59\\_Miedzi%20ski.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://dspace.uni.lodz.pl/xmlui/bitstream/handle/11089/38807/35-59_Miedzi%20ski.pdf?sequence=1&isAllowed=y) (3.02.2022).
- Miedziński, M. (2021b). Rozwój zasobów mieszkaniowych gminy Kołobrzeg i gminy Ustronie Morskie oraz szacowanie łącznej pojemności mieszkaniowej i turystycznej strefy podmiejskiej Kołobrzegu. *Rocznik Kołobrzeski*, 242–253. Pobrane z: <https://historiakolobrzegu.pl/images/pliki/rocznik2.pdf> (3.02.2022).
- Miosec, J. (1976). Un modele de space touristique. *L'Espace Geographique* 6 (1), 191–212. Pobrane z: [https://www.persee.fr/docAsPDF/spgeo\\_0046-2497\\_1977\\_num\\_6\\_1\\_1690.pdf](https://www.persee.fr/docAsPDF/spgeo_0046-2497_1977_num_6_1_1690.pdf) (6.06.2022).
- Polski pacjent zero. Jak się czuje rok po zakażeniu? Pobrane z: <https://www.medonet.pl/koronawirus/koronawirus-w-polsce,koronawirus-w-polsce--kim-byl-pacjent-zero--jak-sie-czuje-,artykul,21379457.html> (2.02.2022).
- Raport 2021 – Rynek hotelarski w Polsce, by BROG B2B Sp. z o.o. S.K. – Issuu, s. 116. Pobrane z: <https://www.horecanet.pl/rynek-hotelarski-w-polsce-raport/> (4.02.2022).
- Rozprawa doktorska – K. Kania, S. Bielniak, *Determinanty działalności land developerskiej w Polsce*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, s. 118. Pobrane z: <https://9lib.org/article/przes%C5%82anki-tworzenia-banku-ziemi-przez-deweloper%C3%B3w.dzx2kn4q> (5.06.2022).
- Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz.U. 2020, poz. 433). Pobrane z: Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii ([sejm.gov.pl](http://sejm.gov.pl)). Pobrane z: [file:///C:/Users/user/Downloads/Rozporz%C4%85dzenie\\_Ministra\\_Zdrowia\\_z\\_dnia\\_20\\_marca\\_2020\\_r\\_w\\_sprawie\\_og%C5%82oszenia\\_na\\_obszarze\\_Rzeczypospolitej\\_Polskiej\\_stanu\\_epidemii.pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/Rozporz%C4%85dzenie_Ministra_Zdrowia_z_dnia_20_marca_2020_r_w_sprawie_og%C5%82oszenia_na_obszarze_Rzeczypospolitej_Polskiej_stanu_epidemii.pdf) (3.02.2022).
- Tabela sumaryczna pojemności miasta i MOF Kołobrzeg, s. 70. Pobrane z: [https://i-kolobrzeg.pl/aktualnosc-1423-studium\\_mozliwosci\\_poszerzenia\\_profilu.html](https://i-kolobrzeg.pl/aktualnosc-1423-studium_mozliwosci_poszerzenia_profilu.html) (12.05.2022).
- Turystyczne obiekty noclegowe na obszarach nadmorskich w lipcu i sierpniu 2021 roku (2021). GUS, s. 6. Pobrane z: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/kultura-turystyka-sport/turystyka/turystyczne-obiekty-noclegowe-na-obszarach-nadmorskich-w-lipcu-i-sierpniu-2021-roku,12,5.html> (3.02.2022).
- Wyszukiwarka publiczna RWDZ – Główny Urząd Nadzoru Budowlanego.

## ROZWÓJ BAZY NOCLEGOWEJ KOŁOBRZEGU I JEGO ZAPLECZA W CZASIE PIERWSZYCH DWÓCH LAT TRWANIA PANDEMII COVID-19

**Abstrakt:** Stan pandemii COVID-19, jaki został ogłoszony w Polsce od dnia 20 marca 2020 r., bardzo znacząco wpłynął na funkcjonowanie i rozwój największego polskiego uzdrowiska, jakim jest Kołobrzeg. Mimo dwóch lockdownów oraz ograniczeń funkcjonowania sektora turystycznego Kołobrzeg nie tylko utrzymał, ale wręcz stał się największym ośrodkiem ruchu turystycznego kraju. W 2021 r. wpływy z opłaty uzdrowiskowej w Kołobrzegu osiągnęły 79,47% kwoty z 2019 r. Kołobrzeg w lipcu i sierpniu 2021 r. koncentrował aż 6,6% wszystkich osobonoclegów całego kraju. Osiągnięte mimo pandemii wyniki funkcjonowania sektora turystyczno-uzdrowiskowego są pośrednim dowodem wyjątkowej siły i stabilności gospodarki turystycznej Kołobrzegu. Bardzo korzystne uwarunkowania przyrodnicze i geograficzne uzdrowiska Kołobrzeg w połączeniu z poprawiającą się wciąż



dostępnością komunikacyjną skutkowały, mimo stanu zagrożenia pandemią COVID-19, dalszą rozbudową bazy noclegowej MOF-u Kołobrzeg. Na badanym obszarze Kołobrzegu i jego zaplecza w latach 2020–2021 realizowane były łącznie 94 inwestycje obejmujące 14 065 jednostek mieszkalnych głównie w hotelach, hotelach apartamentowych, apartamentowcach i zabudowie mieszkaniowej o łącznej powierzchni ok. 748,4 tys. m<sup>2</sup>, umożliwiające pobyt ok. 45 tys. osób. Mimo pandemii COVID-19 skala i różnorodność realizowanych w tym czasie inwestycji pozycjonuje Kołobrzeg i jego zaplecze na czele najszybciej rozbudowywanych miejscowości turystycznych. Miejski Obszar Funkcjonalny Kołobrzeg już ok. 2024 r. będzie dysponował bazą noclegową liczącą ponad 200 tys. miejsc noclegowych, stając się prawdopodobnie największym nad Morzem Bałtyckim obszarem koncentracji turystycznej bazy noclegowej.

**Słowa kluczowe:** Kołobrzeg, uzdrowisko, ruch turystyczny, baza noclegowa, inwestycje turystyczne.

#### DEVELOPMENT OF THE KOŁOBRZEG ACCOMMODATION BASE DURING THE FIRST TWO YEARS OF THE COVID-19 PANDEMIC

**Abstract:** The state of COVID-19 as a pandemic, which was announced in Poland from March 20, 2020, significantly influenced the functioning and development of Kołobrzeg, the largest Polish health resort. Despite two lockdowns and restrictions on the functioning of the tourist sector, Kołobrzeg however not only maintained, but even became the largest tourist center in the country. The recorded receipts from the resort for 2021 were 79.47% of the 2019 figure and this combined with having 6.6% of all beds per person per night in July and August 2021 in the whole of Poland, prove the exceptional concentration and strength of this tourist area. The very favorable natural and geographical conditions of the Kołobrzeg health resort, combined with constantly improving transport accessibility, has resulted in further expansion of the accommodation base of the Kołobrzeg urban area, despite the threats from the COVID-19 pandemic. In the studied area, in 2020/2021, a total of 94 investments were implemented, including 14,065 rooms, mainly in hotels, aparthotels, apartment and residential buildings with a total area of approx 748,400 m<sup>2</sup>, allowing for a further 45,000 people to stay there. The scale and variety of investments in Kołobrzeg have put it at the forefront of the fastest growing resorts despite the COVID-19 pandemic. The city of Kołobrzeg and six neighboring coastal towns will have an accommodation base with a total of over 200,000 beds by around 2024, becoming probably the largest concentration of tourist accommodation facilities on the Baltic Sea.

**Keywords:** Kołobrzeg, health resort, tourist traffic, accommodation, tourist investments.