


Mariusz MIEDZIŃSKI

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

Akademia Pomorska w Słupsku

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

KOLONIZACJA CZY JUŻ URBANIZACJA TURYSTYCZNA? PRÓBA SZCZEGÓŁOWEJ ANALIZY STANU PRZEKSZTAŁCEŃ PRZESTRZENI TURYSTYCZNEJ NA PRZYKŁADZIE DZIELNIC I JEDNOSTEK FUNKCJONALNYCH MIASTA KOŁOBRZEG

1. Wstęp

Kołobrzeg jest terenem bardzo intensywnych procesów przekształcania przestrzeni turystycznej. W mieście dominuje przestrzeń kolonizacji turystycznej, fragmentarycznie przechodząca w przestrzeń urbanizacji turystycznej (Miedziński, 2015b, 2016). Za sprawą niezwykle intensywnego poziomu rozwoju procesów kolonizacyjnych możliwa jest szczegółowa analiza przejścia (przekształcenia) obszaru (na poziomie budynków) z kolonizacji turystycznej w urbanizację turystyczną. Z prowadzonych analiz wynika, że spośród dziewięciu dzielnic Kołobrzegu zmiana taka zachodzi zwłaszcza w dzielnicy Zamoście, która jako jedyna formalnie gwałtownie zwiększa liczbę swoich mieszkańców. Z kolei w pozostałych ośmiu dzielnicach miasta można wyróżnić obszary nowych inwestycji deweloperskich. Budynki powstają najpierw z myślą o wynajmie okresowym jako typowa zabudowa mieszkaniowo-apartamentowa. Są jednak przypadki, że nowi mieszkańcy osiedlają się tam na stałe. Proces ten wydaje się ściśle uwarunkowany koncepcją funkcjonalno-użytkową takich budynków oraz zdolnością adaptacyjną zabudowy. Jest to kluczowy moment przekształcania obszarów początkowo skolonizowanych turystycznie przez deweloperów pod wpływem funkcji turystycznej, gdzie w ramach ostatniej fazy procesu kolonizacji przestrzeń taka (budynek) może ostatecznie stać się

miejszem stałego zamieszkania mieszkańców. Fazę tę możemy nazwać przestrzenią kolonizacyjno-urbanizacyjną, w której zachodzi zjawisko trudnej koegzystencji stałych mieszkańców z osobami zamieszkującymi czasowo w ramach wynajmu okresowego. Zmiany takie mogą (ale nie muszą) prowadzić do zaniku przestrzeni kolonizacji turystycznej i ewolucji w przestrzeń urbanizacji turystycznej. Jest to także proces przekraczania proggu rozwoju miasta w ramach przemian przestrzeni turystycznej (Miedziński, 2021b) oraz zabudowy nowych obszarów miasta w latach 1995–2023 (Miedziński i Sobisz, 2023).

2. Cele, źródła i metody badań

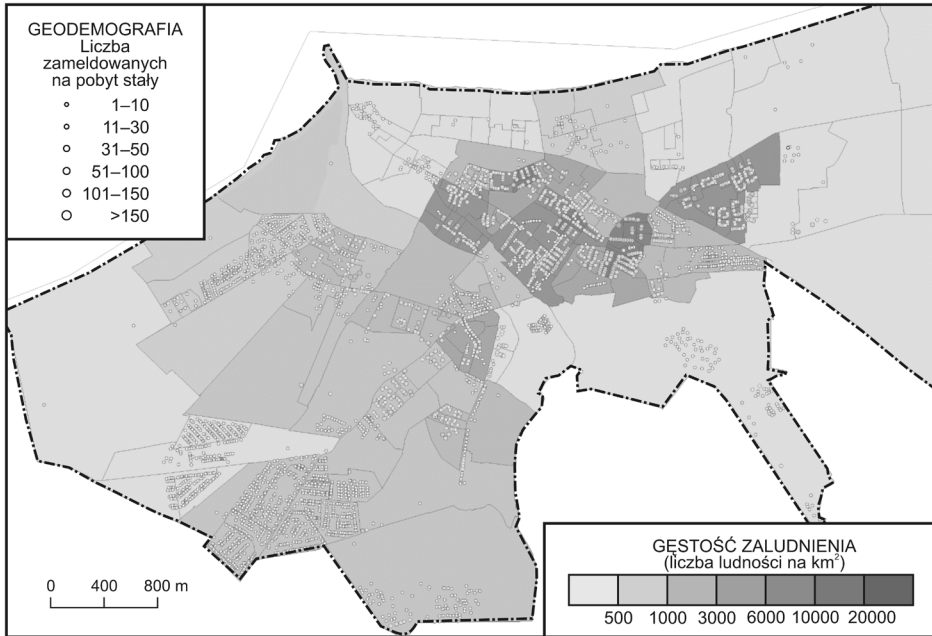
Bardzo intensywne przeobrażenia przestrzeni turystycznej Kołobrzegu połączone z obserwacją różnorodnego wykorzystywania zasobów bazy noclegowej skłoniły autora do podjęcia próby analizy przejścia (przekształcenia) obszarów przestrzeni turystycznej miasta z klasycznej kolonizacji turystycznej w urbanizację turystyczną. Z powodu braku szczegółowych danych z Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) (Miedziński, 2015a) źródłem informacji niezbędnych na potrzeby zbadania takiej zmiany przestrzeni turystycznej są wyniki bardzo szczegółowej analizy sposobu wykorzystywania poszczególnych budynków lub bloków zabudowy oraz analizy zmian liczby mieszkańców w stosunku do wielkości zasobów mieszkaniowych na poziomie dziewięciu dzielnic gminy Miasto Kołobrzeg. Podstawową metodą badań jest prześledzenie danych na temat liczby mieszkańców uzyskanych ze strony internetowej System Informacji Przestrzennej Miasta Kołobrzeg: Geodemografia i Szkolnictwo (b.r.). Opierając się na danych szczegółowych dla adresów statystycznych oraz obrębów spisowych i jednostek statystycznych dla miasta, możliwe było precyzyjne wskazanie liczby mieszkańców według miejsca zameldowania i określenie łącznej liczby stałej ludności dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych na terenie Kołobrzegu. Należy przy tym podkreślić, że istniejący od 2023 r. oficjalny podział miasta na dzielnice (dziewięć jednostek) tylko częściowo pokrywa się z granicami jego obszarów (jednostek) funkcjonalnych. Pomocnicze jednostki administracyjne miasta (dzielnice) nie nawiązują do nich w pełni z przyczyn demograficznych. Tworząc ten podział administracyjny Kołobrzegu, starano się zrównoważyć liczbę mieszkańców dzielnic, przyłączając do obszarów uzdrowiskowych po kilka tysięcy stałych mieszkańców (dotyczy to centralnej i wschodniej dzielnicy uzdrowiskowej).

Administracyjna dzielnica Śródmieście obejmuje teren ograniczony w większości do historycznej starówki oraz fragmentu funkcjonalnego północnego Śródmieścia, którego pozostała część została przyporządkowana do dzielnicy Solne Zdroje, obejmując również całą funkcjonalną centralną dzielnicę uzdrowską (składającą się z dwóch części: zachodniej i wschodniej). Z kolei funkcjonalna wschodnia dzielnica uzdrowska jest administracyjnie przyporządkowana do dzielnicy Ogrody, obejmując częściowo funkcjonalne północne Śródmieście. Dzielnica Lęborskie natomiast zajmuje część funkcjonalnego północnego Śródmieścia i północną część funkcjonalną dzielnicy Rzemieślnicza. Pozostałe dzielnice (Zachodnia, Zamoście, Radzikowo i Rzemieślnicza) są wyznaczone granicami dość dobrze odzwierciedlającymi granice funkcjonalne miasta. Najbardziej czytelny układ granic dzielnic w porównaniu do obszarów funkcjonalnych dotyczy dzielnic Zamoście i Zachodnia, a w nieco mniejszym stopniu Radzikowa i dzielnicy Podczele. Sytuacja ta jest dość istotna do przeprowadzenia analiz potencjału pojemnościowego miasta. Z przyczyn praktycznych w opracowaniu ujęto liczbę ludności stałej, liczbę lokali i pojemność istniejącej bazy noclegowej, a także liczbę lokali i pojemność bazy noclegowej będącej w budowie. Dzięki temu możliwe jest ustalenie łącznej pojemności wszystkich ośmiu obszarów (jednostek) funkcjonalnych Kołobrzegu. Analogicznie podobne zestawienie zostało opracowane dla wszystkich dziewięciu dzielnic jako administracyjnych jednostek pomocniczych miasta.

Wykonane badanie pozwala na określenie skali procesów kolonizacji oraz urbanizacji turystycznej miasta, wskazując tereny poddane procesom dominacji kolonizacji turystycznej, a także możliwym procesom urbanizacji turystycznej. Ważną rolę odgrywają również: obserwowane procesy depopulacji większości obszaru miasta (osiem dzielnic) oraz widoczny w jednej tylko dzielnicy (Zamoście) wzrost stałej liczby mieszkańców w latach 2017–2023 (aż o 58,9% – z 5208 do 8278 osób). Wyniki badań oraz analizy pokazują, że w Kołobrzegu trwa już proces specjalizacji funkcjonalnej, a mieszkańcy koncentrują się w tych częściach miasta, które są położone w dalszej odległości od morza (rysunek 1, s. 78).

3. Charakterystyka demograficzna obszarów (jednostek) funkcjonalnych miasta Kołobrzeg

Na terenie Kołobrzegu można wyróżnić osiem obszarów (jednostek) funkcjonalnych miasta. Są to: cztery obszary (jednostki) uzdrowskie o dominujących lub przeważających funkcjach uzdrowskich



Rysunek 1. Mapa gęstości zaludnienia oraz szczegółowe rozmieszczenie mieszkańców miasta Kołobrzeg według zameldowań na pobyt stały
Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Kołobrzeg. Geodemografia i Szkolnictwo (b.r.)

(centralna dzielnica uzdrowiskowa, zachodnia dzielnica uzdrowiskowa, wschodnia dzielnica uzdrowiskowa, osiedle Podczele), obszar mieszkaniowo-wypoczynkowy dzielnicy Ogrody, dwa obszary śródmiejskie (depopulujące się północne Śródmieście i urbanizujące się południowe Śródmieście) oraz obszar dzielnic Radzikowo i Rzemieślnicza z dominacją zabudowy jednorodzinnej, wypoczynkowej i nową zabudową wielorodzinną.

Kołobrzeg jest bardzo zróżnicowany pod względem rodzaju i ilości całej ogólnodostępnej bazy noclegowej, obejmującej zarówno zasoby mieszkaniowe stale zamieszkane przez mieszkańców miasta, jak i zasoby mieszkań (apartamentów) wykorzystywane dla celów wynajmu długo- i krótkoterminowego. Obok bardzo dużych, oficjalnie rejestrowanych, zasobów mieszkaniowych (27 966 lokali mieszkalnych według GUS, 2021) na obszarze miasta funkcjonuje bardzo rozbudowana, kilkukrotnie większa od zasobów mieszkaniowych i apartamentowych baza turystycznych obiektów noclegowych. W wyniku badań terenowych, realizowanych systematycznie od kilku lat przez autora,

możliwe było zidentyfikowanie łącznie ponad 34 000 jednostek mieszkalnych w bazie hotelowej, sanatoryjnej, wypoczynkowej, apartamentowej, pensjonatowej i mniejszych sezonowych obiektach noclegowych (np. Baltic Camping). Na uwagę zasługuje fakt, że baza ta jest bardzo nierównomiernie rozmieszczona na obszarze całego miasta, a przy tym jej wielkość intensywnie rośnie. Według danych statystycznych GUS zasoby mieszkaniowe Kołobrzegu z końcem 2023 r. przekroczyły liczbę 28 500 mieszkań (*Kołobrzeg w liczbach*, b.r.). Jednocześnie na koniec 2023 r. zgłoszono rozpoczęcie realizacji budowy kolejnych kilkuset lokali mieszkalnych. Na różnych etapach realizacji inwestycji (decyzja o warunkach zabudowy, porządkowanie terenu i prace ziemne, budowa, stan surowy otwarty, stan surowy zamknięty) na koniec 2023 r. było łącznie blisko 12 000 mieszkań, apartamentów i jednostek mieszkalnych w budowanych obiektach noclegowych. Przeprowadzone badania pojemności noclegowej Kołobrzegu pozwalają na określenie bezwzględnej oraz procentowej liczby ludności zameldowanej na stałe w stosunku do pojemności miasta ogółem oraz w podziale na obszary (jednostki) funkcjonalne i dzielnice administracyjne. Pozwala to zarazem na określenie skali zaawansowania procesów kolonizacji turystycznej oraz urbanizacji turystycznej z uwzględnieniem kierunków zmian liczby mieszkańców poszczególnych dzielnic Kołobrzegu w latach 2017–2023.

Analiza na poziomie całego miasta wykazała, że udział mieszkańców w całościowej pojemności noclegowej miasta, biorąc pod uwagę wszystkie dostępne zasoby: mieszkaniowe, turystycznej bazy noclegowej oraz obiektów będących jeszcze w budowie, zmierza do ok. 21,7%, tym samym – teoretycznie – w szczycie np. sezonu letniego mieszkańcy Kołobrzegu stanowią już tylko ok. 1/5 wszystkich osób zamieszkujących wobec pomieszkujących¹ (tabela 1, s. 80 i tabela 2, s. 81). Największy udział liczby mieszkańców dotyczy obszarów (jednostek) funkcjonalnych Ogrody oraz północne Śródmieście (odpowiednio po: 64,6% i 64,4%), natomiast w przypadku dzielnic najwyższy udział mieszkańców odnosi się do Rzemieślniczej, Śródmieścia i Lęborskiego (odpowiednio: 96,7%, 70,1% i 67,6%). Z kolei najmniejszy udział mieszkańców odnotowują obszary (jednostki) funkcjonalne: wschodnia dzielnica uzdrowiskowa i centralna dzielnica uzdrowiskowa (odpowiednio: 0,1% i 1,8%). W przypadku dzielnic najmniejszy udział mieszkańców dotyczy Solnych Zdrojów oraz Zachodniej (odpowiednio: 8,0% i 11,4%). Szczegóły rozkładu przestrzennego zawarto na rysunkach 2 i 3 (s. 83).

¹ Pomieszkować – ‘mieszkać gdzieś nie na stałe’ (Polskie Wydawnictwo Naukowe, b.r.).

Tabela 1. Pojemność noclegowa obszarów (jednostek) funkcjonalnych Kołobrzegu w zakresie liczby ludności, pojemności lokali do wynajmu oraz lokali w budowie

Obszary (jednostki) funkcjonalne Kołobrzegu	Ludność stała	Ludność w procentach ogółem	Liczba lokali do wynajmu	Pojemność lokali do wynajmu	Liczba lokali w budowie	Pojemność lokali w budowie	Ogółem
Zachodnia dzielnica uzdrowiskowa	3 170	11,4	6 121	19 150	1 850	5 550	27 870
Centralna dzielnica uzdrowiskowa	838	1,8	11 423	38 680	2 243	6 829	46 347
Wschodnia dzielnica uzdrowiskowa	19	0,1	3 189	11 700	1 565	4 695	16 414
Os. Podczele	1 558	14,3	2 309	7 855	500	1 500	10 913
Dzielnica Ogrody	5 477	64,6	500	1 500	500	1 500	8 477
Północne Śródmieście	16 912	64,4	2 226	6 510	840	2 820	26 242
Południowe Śródmieście	7 187	22,7	6 272	16 980	2 350	7 450	31 617
Radzikowo/Rzemieślnicza	5 446	28,7	2 667	6 955	2 150	6 450	18 962
Razem	40 607	21,7	34 707	10 9330	11 998	36 794	186 842

Źródło: opracowanie własne.

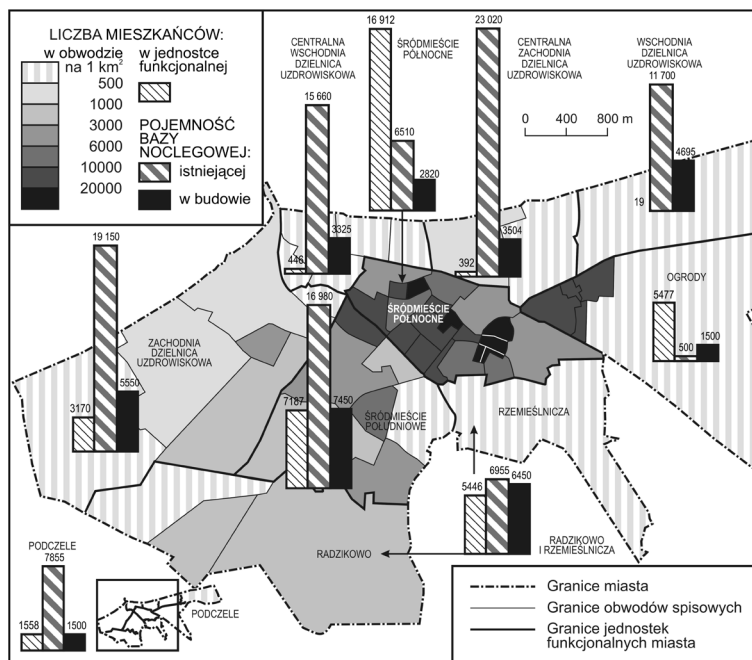
Tabela 2. Pojemność noclegowa dzielnic (jednostek pomocniczych) Kołobrzegu w zakresie liczby ludności, pojemności lokali do wynajmu oraz lokali w budowie

Dzielnice Kołobrzegu (jednostki pomocnicze)	Ludność stała	Ludność w procentach ogółem	Liczba lokali do wynajmu	Pojemność lokali do wynajmu	Liczba lokali w budowie	Pojemność lokali w budowie	Ogółem
Zachodnia	3 170	11,4	6 121	19 150	1 850	5 550	27 870
Solne Zdroje	4 269	8,0	12 423	41 680	2 343	7 129	53 078
Ogrody	6 587	25,1	3 989	13 500	2 065	6 195	26 282
Podczele	1 558	14,1	2 309	7 855	500	1 600	11 013
Śródmięście	6 622	70,1	600	2 180	200	650	9 452
Lęborskie	5 768	67,6	316	1 000	540	1 770	8 538
Zamoście	7 187	22,7	6 272	16 980	2 350	7 450	31 617
Radzikowo	4 557	25,4	2 667	6 955	2 150	6 450	17 962
Rzemieślnicza	889	96,7	10	30	0	0	919
Razem	40 607	21,7	34 707	109 330	11 998	36 794	186 842

Źródło: opracowanie własne.

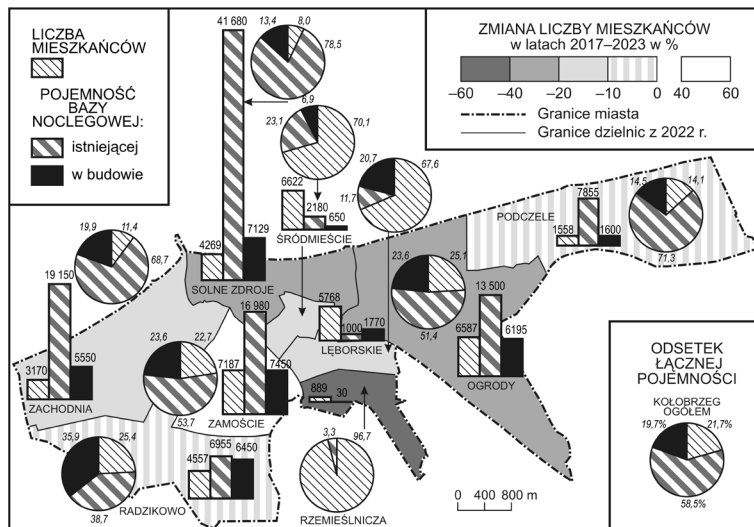
Przeprowadzone analizy zmian liczby mieszkańców (osób zameldowanych na stałe) w latach 2017–2023 wykazują spadek ogólnej liczby stałych mieszkańców Kołobrzegu o 4487 osób (o 9,9%). Największe ubytki liczby mieszkańców w tym okresie dotyczyły dzielnic: Rzemieślnicza (–56,5%), Solne Zdroje (–38,7%), Ogrody (–22,7%), Zachodnia (–18,8%), Lęborskie (–13,3%) oraz Śródmieście (–13,1%). Spadek odnotowano również w kolejnych dwóch dzielnicach: Podczele (–9,5%) i Radzikowo (–5,7%). Można więc się spodziewać, że w najbliższych latach nastąpi dalszy proces kolonizacji turystycznej wymienionych dzielnic miasta. Jedyną dzielnicą Kołobrzegu, gdzie w latach 2017–2023 odnotowano bardzo silny wzrost liczby stałych mieszkańców, jest Zamoście (wzrost aż o 58,9%).

Dzielnica Zamoście od wielu lat jest obszarem bardzo dużego przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych i apartamentowych, który w ciągu najbliższych 2–3 lat powinien pozwolić na wzrost pojemności noclegowej tego rejonu miasta o ok. 7500 osób w ramach będących w budowie ok. 2350 lokali mieszkalnych. Zakładając dalszy wzrost liczby mieszkańców o ok. 50%, w ciągu 6 lat możliwe jest, że nowi stali mieszkańcy zasiedlą ok. 2/3 nowych zasobów mieszkaniowych, zwiększając liczbę mieszkańców dzielnicy do ok. 12 000 osób. Prawdopodobnie w tym przypadku 1/3 nowych zasobów mieszkaniowych będzie wynajmowana w ramach wynajmu krótkoterminowego lub zatrzymana w celach inwestycyjnych (jako nowe zasoby niezamieszkałe). W przypadku przeniesienia funkcji centralnych miasta (budowa Zintegrowanego Centrum Administracyjnego Kołobrzegu) może nastąpić wielkoskalowy wzrost liczby stałych mieszkańców dzielnicy Zamoście z 7187 do ok. 21 000 osób, dzięki czemu dzielnica ta może w przyszłości koncentrować połowę stałych mieszkańców Kołobrzegu. Jednocześnie w dawnych śródmiejskich dzielnicach (Solne Zdroje, Śródmieście i Lęborskie) może nastąpić spadek liczby mieszkańców z 22 437 (w 2017 r.) do niespełna 12 218 (w 2035 r.). Tym samym udział stałych mieszkańców może obniżyć się z 33,3% w 2017 r. do niecałych 17,8% w 2035 r. Tak wysoka skala depopulacji nieomal wszystkich dzielnic miasta (poza dzielnicą Zamoście) może doprowadzić już ok. 2035 r. do prawie całkowitej dominacji przestrzeni turystycznych na terenie większości Kołobrzegu. W przypadku dalszego utrzymania się skali i kierunków procesów demograficznych wśród mieszkańców w latach 2023–2035 może nastąpić depopulacja dzielnic uzdrowiskowych z postępującym spadkiem liczby mieszkańców w tradycyjnie postrzeganej dotychczas śródmiejskiej części miasta (Śródmieście, Lęborskie i Ogrody), a jedyną dzielnicą, w której udział liczby stałych mieszkańców może wzrosnąć, będzie prawdopodobnie Zamoście (tabela 3, s. 84).



Rysunek 2. Pojemność noclegowa obszarów (jednostek) funkcjonalnych Kołobrzegu

Źródło: autor



Rysunek 3. Pojemność noclegowa dzielnic (jednostek pomocniczych) Kołobrzegu

Źródło: autor

Tabela 3. Próba obliczenia prognozowanych zmian pojemności noclegowej dzielnic (jednostek pomocniczych) Kołobrzegu na podstawie liczby ludności oraz wielkości pojemności noclegowej wynajmowanej

Dzielnice Kołobrzegu	Ludność 2017/2023	Zmiana w pro- centach	Ludność 2029/2035	Zmiana pomiędzy 2023 a 2035	Zmiana w procentach	Pojemność noclegowa 2023/2035	Zmiana udziału w procentach
Zachodnia	3 894/3 163	-18,8	2 568/2 086	-1 077	-34,1	27 870/37 067	11,4/5,6
Solne Zdroje	5 797/3 556	-38,7	2 180/1 336	-2 220	-62,4	53 078/58 386	8,0/2,3
Ogrody	7 063/5 457	-22,7	4 218/3 261	-2 196	-40,2	26 282/39 423	25,1/8,3
Podczele	1 723/1 559	-9,5	1 411/1 277	-282	-18,1	11 013/22 026	14,1/5,8
Śródmieście	8 669/7 534	-13,1	6 547/5 689	-1 845	-24,5	9 452/10 397	70,1/54,7
Lęborskie	7 971/6 908	-13,3	5 989/5 193	-1 715	-24,8	8 538/9 332	67,6/55,3
Zamoście	5 208/8 278	+58,9	13 154/20 901	+12 623	+152,5	31 617/41 102	22,7/50,9
Radzikowo	4 195/3 957	-5,7	3 731/3 519	-438	-11,1	17 962/21 554	25,4/16,3
Rzemieślnicza	671/292	-56,5	127/55	-237	-81,1	919/1 011	96,7/90,0
Razem	45 191/40 704	-9,9	39 926/43 317	+2 613	+6,4	186 862/24 358	21,7/18,0

Źródło: opracowanie własne.

Prowadzone badania skali oraz kierunków przekształceń przestrzeni turystycznej Kołobrzegu dotyczą w szczególności zmian liczby mieszkańców zamieszkujących poszczególne dzielnice miasta oraz postępującego od kilkudziesięciu lat przyrostu wszystkich możliwych rodzajów ogólnodostępnej turystycznej bazy noclegowej.

Rejestrowana skala faktycznej wielkości realizowanych inwestycji deweloperskich oraz hotelowych zdaniem władz miasta oraz jego mieszkańców przybiera dość niepokojący charakter, o czym świadczą bardzo stanowcze decyzje dotyczące ograniczenia wysokości nowych budynków do 30 m n.p.t. Na przełomie 2023 i 2024 r. w Kołobrzegu prowadzono kilkanaście niezmiernie ważnych inwestycji deweloperskich oraz hotelowo-sanatoryjnych. Na szczególną uwagę zasługuje dziewięć z nich (o wybitnej lub większościowej przewadze kolonizacji turystycznej):

- hotel apartamentowy „Baltic Wave” jako 1 budynek 15-kondygnacyjny (+ 3 kondygnacje podziemne) – 468 jednostek mieszkaniowych,
- hotel „Woźniak” – zespół budynków hotelowych 6-kondygnacyjnych (+ 2 kondygnacje podziemne) – do 800 jednostek mieszkaniowych,
- hotel apartamentowy „Harmony Resort” jako zespół 2 budynków 6-kondygnacyjnych (ok. 280 lokali),
- osiedle apartamentowe „Wyspa Solna” – 4 budynki 9–10-kondygnacyjne (+ 2 kondygnacje podziemne) – 350 lokali,
- osiedle apartamentowe „Okopowa 7” jako 1 „podwójny” budynek 11-kondygnacyjny (170 lokali),
- osiedle apartamentowe „WDW” jako 8–10 budynków 8–10-kondygnacyjnych (ok. 600 lokali),
- osiedle mieszkaniowe „Fale Bałtyku” jako 7 zespołów blokowych 5–6-kondygnacyjnych (1400 lokali),
- osiedle apartamentowe „Centrum Park” – 3 budynki 8-kondygnacyjne z halą garażową (ok. 200 lokali),
- osiedle mieszkaniowe „Solna” – 2 budynki 8–10-kondygnacyjne (+ 2 kondygnacje podziemne) – ok. 600 lokali.

Istotne są też dwie duże inwestycje o przewadze występowania procesów związanych z urbanizacją turystyczną, zlokalizowane na obszarze dzielnic Zamoście i Radzikowo, które są bardziej oddalone od Morza Bałtyckiego:

- osiedle mieszkaniowe „Czarna Perła” – budynki 5–6-kondygnacyjne (+ 1 kondygnacja podziemna) – ok. 450 lokali,
- osiedle mieszkaniowe „Witkowice” – zespół budynków 5–6-kondygnacyjnych – ok. 1100 lokali.

Wskazane inwestycje realizowane na przełomie 2023 i 2024 r. obejmują łącznie ponad 5500 lokali mieszkalnych, apartamentowych i hotelowych jednostek mieszkalnych dla ok. 15 000 osób. Na uwagę zasługuje raczej niespotykana w miastach średniej wielkości skala inwestycji (od kilkuset do ponad tysiąca jednostek mieszkalnych). W sześciu przypadkach istotna jest ich realizacja w formie zabudowy średniowysokiej, osiągającej wysokość powyżej 25 m. Tym samym można się spodziewać, że w panoramie miasta w ciągu kilku lat przybędzie co najmniej 20 kolejnych budynków średniowysokich (powyżej ośmiu kondygnacji), a ich łączna liczba w mieście znacząco przekroczy 100. Świadczy to o bardzo silnej presji inwestycyjnej, wspieranej dodatkowo wyjątkowo dużymi w ostatnich latach wzrostami cen nieruchomości (gruntów inwestycyjnych, mieszkań, apartamentów, lokali usługowych, domów mieszkalnych). Jednocześnie z całą pewnością można stwierdzić, że Kołobrzeg, według stanu z początku 2024 r., był największym i najbardziej zróżnicowanym rynkiem nieruchomości na zachodnim wybrzeżu kraju, a najbliższe porównywalne rynki nieruchomości, na których oferuje się po co najmniej kilka tysięcy ofert kupna i sprzedaży, znajdują się wyłącznie w Trójmieście, Poznaniu i Szczecinie. W sumie na całym terenie Kołobrzegu na początku 2024 r. na różnych etapach realizacji było prawie 10 000 mieszkań, apartamentów oraz jednostek mieszkalnych w turystycznej bazie noclegowej, a większość inwestycji (80–90%) wciąż jest związana z procesami kolonizacji turystycznej.

Kołobrzeg po przejściu kryzysu pandemii COVID-19 w latach 2019–2022 całkowicie odbudował swój potencjał turystyczny i gospodarczy (Miedziński, 2021a, 2022), wręcz poprawił swoją ogólną sytuację jako największe uzdrowisko w Polsce i utrzymał rangę jednego z trzech największych centrów turystycznych w skali kraju (obok Warszawy i Krakowa), obsługując według danych GUS ruch turystyczny porównywalny z całym Trójmiastem. Korzystna sytuacja gospodarcza miasta oraz dobre wyniki finansowe samorządu sprawiają, że Kołobrzeg jest wciąż rosnącym pod względem wielkości terenem bardzo intensywnego rozwoju i przekształceń nadmorskiej przestrzeni turystycznej.

4. Podsumowanie i wnioski końcowe

Oficjalne dane statystyczne GUS (2021) na podstawie wyników Narodowego Spisu Powszechnego z 2021 r. oraz bieżących statystyk dotyczących liczby oddawanych do użytku mieszkań pokazują, że w Kołobrzegu na

koniec 2022 r. znajdowało się łącznie 27 966 mieszkań o powierzchni 1 674 814 m² ogółem, w tym 18 373 lokale zamieszkałe o powierzchni 1 187 223 m². Na jeden lokal zamieszkały przypadało średnio 2,4 osoby, a statystyczny mieszkaniec miał do dyspozycji powierzchnię 27 m². Różnica między liczbą mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych wskazuje, że na terenie miasta na koniec 2022 r. znajdowały się aż 9593 lokale mieszkalne niezamieszkałe o łącznej powierzchni 487 591 m². Zakładając tylko przeciętną powierzchnię oraz liczbę mieszkań, możliwe jest oszacowanie pojemności niezamieszkałych zasobów mieszkaniowych Kołobrzegu. Tym samym na koniec roku 2022 niezamieszkałe zasoby mieszkaniowe miasta mogły teoretycznie pomieścić 22 821 osób według liczby mieszkań lub 17 951 osób według ich przeciętnej powierzchni. Pozwala to oszacować ogólną statystyczną pojemność miasta wyłącznie na podstawie liczby zidentyfikowanych przez GUS zasobów mieszkaniowych na ok. 20 386 osób. Należy zauważyć, że dane statystyczne GUS nie obejmują tzw. apartamentów w budynkach apartamentowych zlokalizowanych na terenie strefy ochrony uzdrowiskowej „A”², gdzie dla wszystkich nowych inwestycji apartamentowych realizowanych w Kołobrzegu nie ma możliwości oficjalnego zamieszkania (zameldowania), a same lokale są sprzedawane jako lokale usługowe. W skali miasta jest to co najmniej kolejne kilka tysięcy lokali apartamentowych lub usługowych. Zakładając, że zwykle w ruchu turystycznym korzystający z lokali bardzo elastycznie i ekonomicznie podchodzą do wynajmu lokali na pobyt krótkookresowy, można pozwolić sobie na stwierdzenie, że tzw. wynajmowana turystyczna pojemność noclegowa w zasobach mieszkaniowych miasta jest znacznie większa i może być nawet o połowę większa (umowne dostawki), co pozwala już same tylko oficjalnie zarejestrowane zasoby mieszkaniowe przeznaczone na wynajem krótkoterminowy oszacować według pojemności na co najmniej 30 000 osób (1/3 więcej). Nie powinno więc dziwić stwierdzenie, że Kołobrzeg jako największe polskie uzdrowisko oraz największe na wybrzeżu obok Gdańska centrum ruchu turystycznego jest obszarem bardzo znaczącej okresowej (zwłaszcza sezonowej) koncentracji ludności, a zarazem miejscem wielu interesujących przemian przestrzeni turystycznej, w którym zachodzą niezwykle intensywne

² Kołobrzeg podzielony jest na trzy obszary stref ochrony uzdrowiskowej: „A”, „B” i „C” (*Uchwała nr XXXI/421/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 8 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Kołobrzeg*). Zgodnie z art. 38a, ust. 1, lit. a *Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych*: „W strefie «A» ochrony uzdrowiskowej zabrania się [...] 1) budowy... a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych”.

procesy kolonizacji turystycznej, a w przypadku wybranych terenów miasta (dzielnice Zamoście i Radzikowo) dotychczasowa podprzestrzeń kolonizacji turystycznej ustępuje podprzestrzeni urbanizacji turystycznej. Doświadczenia z funkcjonowania Kołobrzegu podczas pandemii COVID-19 (Miedziński, 2021a, 2022) oraz dostrzeżenie przez władze i mieszkańców wyjątkowej monofunkcyjności turystyczno-uzdrowskiej miasta sprawiły, że rozpoczęto procesy i inwestycje zmierzające do jego głębokich przekształceń funkcjonalnych i społeczno-gospodarczych. Przygotowywana i rozpoczęta realizacja kilku kluczowych wielkich projektów funkcjonalno-przestrzennych i społeczno-gospodarczych (zmiana granic miasta, utworzenie strefy aktywności logistyczno-przemysłowej, przebudowa i rozbudowa portu morskiego, rozwój portu serwisowego i eksploatacyjnego na potrzeby morskiej energetyki wiatrowej i odnawialnych źródeł energii, przebudowa węzła kolejowego i układu komunikacyjnego, uczestnictwo w konkursie o uzyskanie statusu Europejskiej Stolicy Kultury 2029) może bardzo mocno pobudzić dalszy rozwój niemal wszystkich istniejących już funkcji turystycznych, uzdrowskich, wypoczynkowych, konferencyjno-kongresowych i kulturowych miasta, a przy tym będą miały szanse rozwinąć się jego funkcje portowe, logistyczne, przemysłowe, komunikacyjne i usługowe (Miedziński, 2023). Zakładany w wyniku dalszego rozwoju i przebudowy Kołobrzegu bardzo duży wzrost liczby nowych wysokopłatnych pozaturystycznych miejsc pracy może nie tylko nasilić dalsze procesy kolonizacji turystycznej, ale też w szczególności zaktywizować bardzo trudny do uruchomienia w miastach średnich proces urbanizacji (w tym urbanizacji turystycznej), co z kolei mogłoby doprowadzić do przewyciężenia kryzysu demograficznego i ludnościowego Kołobrzegu. Oczekiwany znaczny wzrost liczby stałych mieszkańców miasta (o co najmniej kilka tysięcy osób) byłby dodatkowym impulsem do rozwoju usług spędzania czasu wolnego, wypoczynku i istniejących już funkcji turystyczno-wypoczynkowych, a przy tym rozwoju zupełnie nowych, bezpiecznych dla uzdrowiska, sektorów gospodarki (przemysł 4.0 i 5.0, logistyka, port morski, transport, usługi). Dywersyfikacja funkcjonalna miasta może być narzędziem do znaczącej przebudowy funkcjonalnej i przestrzennej Kołobrzegu, pozwalającej na przekształcenie go z monofunkcyjnego turystyczno-uzdrowskiego miasta średniego o wrażliwej na kryzysy gospodarcze w nowoczesny wielofunkcyjny i szeroko zdywersyfikowany funkcjonalnie ośrodek miejski, odgrywający docelowo główną rolę na zachodnim wybrzeżu kraju i Pomorzu Środkowym (z otaczającymi miejscowościami integrowałby on cały obszar wzrostu „Wybrzeże Zachodnie”). Dalszy rozwój i dywersyfikacja

gospodarcza Kołobrzegu z pewnością nie zahamują postępującej kolonizacji miasta i jego zaplecza, ale mogą przyczynić się do wzmożenia procesów częściowej urbanizacji turystycznej terenów miasta, które w przeszłości zostały skolonizowane turystycznie.

Obserwowane przejście (przekształcenie) obszaru na poziomie poszczególnych budynków i części miast z przestrzeni kolonizacji turystycznej w przestrzeń urbanizacji turystycznej ma charakter punktowy i dotyczy w szczególności terenów koncentracji zabudowy apartamentowej lub apartamentowo-hotelowej z możliwością długookresowego zamieszkania (poza strefą „A” uzdrowisk) lub pomieszkiwania długookresowego bez możliwości stałego zameldowania (np. w budynkach apartamentowych lub hotelach apartamentowych w strefach „A” uzdrowisk).

Oprócz Kołobrzegu zjawiska tego typu można z pewnością zaobserwować również w innych największych uzdrowiskach (jak Świnoujście, Sopot, Krynica Zdrój) oraz najatrakcyjniejszych fragmentach centrów turystycznych miast wielkich (Warszawy, Krakowa, Gdańska i Wrocławia) i mniejszych (np. Zakopanego, Karpacza), gdzie na obszarach koncentracji klasycznej zabudowy apartamentowej i hotelowo-apartamentowej zamiast typowego krótkoterminowego wynajmu turystycznego (w przestrzeni kolonizacji turystycznej) pojawia się zjawisko pomieszkiwania, a nawet zamieszkania długookresowego. Brak obowiązku meldunkowego w połączeniu z możliwością korzystania z bardzo rozbudowanej infrastruktury usługowej tych miejsc sprawia, że można tu zidentyfikować zupełnie nową formę „pogranicza” zagospodarowania i funkcjonowania przestrzeni turystycznej skolonizowanej urbanizacyjnie, przechodzącej punktowo w zurbanizowaną przestrzeń turystyczną (początkowo pojedyncze, stale zamieszkałe mieszkania w poszczególnych budynkach, a następnie budynki i zabudowa fragmentów miast, gdzie część, połowa lub większość mieszkań jest już stale zamieszkana), jako proces przejścia z kolonizacji turystycznej w kolonizację urbanizacyjną przestrzeni turystycznej.

Tym samym Kołobrzeg jest najważniejszym obok Trójmiasta obszarem przekształceń przestrzeni turystycznej w północnej Polsce i ma potencjał, by wykorzystując osiągnięte znaczenie turystyczno-uzdrowiskowe oraz na bazie rozwijającego się portu morskiego, podjąć działania zmierzające do dywersyfikacji dotychczasowych funkcji i rozwoju wielofunkcyjnego ośrodka miejskiego o zrównoważonej i odpornej na kryzysy gospodarce. Działania te mają za zadanie umożliwić postpandemiczne przekształcenie profilu gospodarczego miasta Kołobrzeg, wzmacniając jego możliwości rozwoju oraz rezyliencję miejską.

Bibliografia

- Główny Urząd Statystyczny. (2021). *NSP 2021 – wyniki ostateczne*. <https://stat.gov.pl/spisy-powszechne/nsp-2021/nsp-2021-wyniki-ostateczne/>
- Kołobrzeg w liczbach (mapy, GUS, nieruchomości, noclegi, szkoły, atrakcje, region, kody pocztowe, bezrobocie, wypadki drogowe). (b.r.). Polska w liczbach.pl. Pobrane 25 stycznia 2024 r. z <https://www.polskawliczbach.pl/Kolobrzeg>
- Miedziński, M. (2015a). Niedoskonałości GUS w zakresie turystyki na przykładzie bazy noclegowej polskich powiatów nadmorskich. W: M. Makowska-Iskierka (red.), *Warsztaty z geografii turystyki. T. 6: Badania nad turystyką. Jeden cel, różne podejścia* (s. 101–116). 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. (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. (2021a). Miasto-kurort Kołobrzeg po pierwszym roku pandemii COVID-19. W: M. Makowska-Iskierka, J. Wojciechowska (red.), *Warsztaty z geografii turystyki. T. 11: Turystyka i krajoznawstwo* (s. 35–59). Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego. <https://doi.org/10.18778/8220-576-3.02>
- Miedziński, M. (2021b). 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). Oficyna Wydawnicza Arboretum.
- Miedziński, M. (2022). Rozwój bazy noclegowej Kołobrzegu i jego zaplecza w pierwszych dwóch latach trwania pandemii COVID-19. W: M. Makowska-Iskierka, J. Wojciechowska (red.), *Warsztaty z geografii turystyki. T. 12: Percepcja turystyki w przestrzeni i w czasie pandemii COVID-19* (s. 33–55). Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego. <https://doi.org/10.18778/8220-907-5.02>
- Miedziński, M. (2023). Miasto kurort Kołobrzeg w drodze do zmiany granic, przebudowy układu transportowego oraz rozszerzenia profilu gospodarczego. W: M. Makowska-Iskierka, J. Wojciechowska (red.), *Warsztaty z geografii turystyki. T. 13: Turystyka w badaniach podstawowych* (s. 51–75). Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego. <https://doi.org/10.18778/8331-251-4.03>
- Miedziński, M., Sobisz, Z. (2023). Przekształcenia przestrzenno-urbanistyczne Kołobrzegu jako przykład antropopresji w polskiej strefie nadmorskiej. W: M. Miedziński, E. Wiśniewski (red.), *Ochrona wód i wybrzeża Morza Bałtyckiego w obliczu zagrożeń ekologicznych* (s. 84–99). Regionalne Stowarzyszenie Turystyczno-Uzdrowiskowe Kołobrzeg.
- Polskie Wydawnictwo Naukowe. (b.r.). Pomieszkiwać. W: *Słownik języka polskiego*. Pobrane 25 stycznia 2024 r. z <https://sjp.pwn.pl/slowniki/pomieszkiwac%C4%87.html>
- System Informacji Przestrzennej Miasta Kołobrzeg. Geodemografia i Szkolnictwo. (b.r.). [Mapa]. Pobrane 15 stycznia 2024 r. z <https://mapy.gis.kolobrzeg.pl/imapclient/?gmap=msGeod>

Uchwała nr XXXI/421/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 8 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrawiska Kołobrzeg. https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU_Z/2013/1945/original/akt.pdf

Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych. Dz.U. 2005, nr 167, poz. 1399. <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20051671399>

KOLONIZACJA CZY JUŻ URBANIZACJA TURYSTYCZNA? PRÓBA SZCZEGÓŁOWEJ ANALIZY STANU PRZEKSZTAŁCEŃ PRZESTRZENI TURYSTYCZNEJ NA PRZYKŁADZIE DZIELNIC I JEDNOSTEK FUNKcjONALNYCH MIASTA KOŁOBRZEG

Abstrakt: Kołobrzeg jest największym uzdrowiskiem w Polsce, a jednocześnie jednym z najważniejszych centrów ruchu turystycznego w skali kraju (obok Warszawy, Krakowa i Trójmiasta). Wielkość odnotowywanego ruchu turystycznego wynika z wyjątkowo intensywnej w tym mieście koncentracji turystycznej bazy noclegowej oraz ze stopnia zaawansowania wciąż trwających procesów kolonizacji turystycznej. W świetle badań od lat prowadzonych przez autora artykułu na terenie Kołobrzegu część obszaru podprzestrzeni kolonizacji turystycznej przekształcana jest w podprzestrzeń urbanizacji turystycznej. Badania procesu przemian przestrzeni turystycznej na obszarze gminy Miasto Kołobrzeg wymagały korzystania ze szczegółowych danych geodemograficznych dotyczących lokalizacji adresów meldunkowych oraz rozmieszczenia ludności według rejonów statystycznych i obwodów spisowych. Uzyskane dane geodemograficzne wpisują się w problematykę prowadzonych od lat badań skali i kierunków rozbudowy turystycznej bazy noclegowej oraz lokalizacji i wykorzystywania do celów noclegowych istniejących zasobów mieszkaniowych i apartamentowych. Działania te umożliwiły geolokalizację miejsc i obszarów zameldowań mieszkańców oraz przeanalizowanie kierunków zmian rozmieszczenia ludności dla dziewięciu dzielnic miasta w latach 2017–2023. Następstwem przeprowadzonych szczegółowych badań dla tego okresu jest również zawarta w pracy próba ekstrapolacji skali i kierunków zmian miejsc zamieszkania mieszkańców Kołobrzegu oraz możliwych zmian pojemności turystycznej bazy noclegowej na terenie miasta w latach 2023–2035. Wyniki wykonanych badań potwierdziły zaawansowanie przemian przestrzeni turystycznej Kołobrzegu i postępującą specjalizację funkcjonalną poszczególnych dzielnic i obszarów funkcjonalnych miasta. Należy podkreślić, że te przeobrażenia przestrzeni turystycznej Kołobrzegu są związane bardzo ściśle ze zmianami jego profilu społeczno-gospodarczego oraz z przekształceniami funkcjonalnymi. Kołobrzeg jest tym samym szczególnie interesującym studium przypadku szybkiego rozwoju społeczno-gospodarczego monofunkcyjnego dotychczas miasta średniego, które – pomimo negatywnych skutków pandemii COVID-19 oraz różnorodnych zmian zachodzących w otoczeniu społeczno-gospodarczym i politycznym (np. wojna w Ukrainie) – stale zwiększa swoje znaczenie społeczno-gospodarcze w skali kraju, a zwłaszcza na Pomorzu Środkowym i Pomorzu Zachodnim.

Słowa kluczowe: Kołobrzeg, przestrzeń turystyczna, kolonizacja turystyczna, urbanizacja turystyczna

COLONIZATION OR URBANIZATION: TOWARDS A DETAILED
ANALYSIS OF THE TRANSFORMATION OF TOURISM SPACE BASED ON
THE DISTRICTS OF KOŁOBRZEG

Abstract: The city of Kołobrzeg is the largest health resort in Poland and at the same time one of the most important tourist centers (along with Warsaw, Krakow and Tricity). The volume of recorded tourism results from the exceptionally intense concentration of accommodation facilities and the level tourist colonization reached. In the light of research conducted in Kołobrzeg, part of the area of tourist colonization subspace is being transformed into tourist urbanization subspace. Research on the process of transformation required the use of detailed geodemographic data regarding the location of registration addresses and the distribution of population according to statistical units and census districts. The obtained geodemographic data are consistent with the issues of research on the scale of the expansion of the tourist accommodation base, as well as the location and use of existing housing and apartment resources across time. This has made it possible to geolocate places and areas of registration for residents and examine changes in the population distribution for nine districts in the years 2017–2023. As a result of the detailed research, an attempt is made to extrapolate the expansion of Kołobrzeg for residents and possible changes in the capacity of tourist accommodation: 2023–2035. The results confirmed changes to tourist space and the progressive functional specialization of individual districts. It should be emphasized that ongoing changes in its tourist space are closely related to changes in the city's socio-economic profile and its functional transformation. Kołobrzeg is therefore a very interesting case study of the rapid socio-economic development of a previously monofunctional medium-sized settlement which, despite the negative effects of the COVID-19 pandemic and changes taking place in the socio-economic and political environment (e.g. the war in Ukraine), is constantly expanding its importance on a national scale and in particular in Central and Western Pomerania.

Keywords: Kołobrzeg, tourist space, tourist colonization, tourist urbanization