



Studium możliwości poszerzenia profilu gospodarczego miasta Kołobrzeg

Dokument przygotowany przez konsorcjum firm:



Lider konsorcjum:

Zespół Doradców Gospodarczych TOR Sp. z o.o.

Sielecka 35

00-738 Warszawa

www.zdgtor.pl



Partner:

Instytut Badawczy IPC sp. z o.o.

ul. A. Ostrowskiego 9

53-238 Wrocław

www.instytut-ipc.pl

Skład autorski i redakcyjny:

Kamila Bielawska

Bartosz Jarecki

Marek Karłowski

Bartłomiej Kasiuk

Artur Kotliński

Jean-Luc Levoux

dr Mariusz Miedziński

Maciej Mysona

Krzysztof Ruciński

Jarosław Sawicki

Marcin Wojtowicz

SPIS TREŚCI

SŁOWNIK POJĘĆ I TERMINÓW	4
1 GOSPODARCZA PRZYSZŁOŚĆ KOŁOBRZEGU – CZAS DECYZJI	5
1.1 MONOKULTURA TURYSTYCZNA JAKO WYZWANIA DLA MIASTA	9
2 DIAGNOZA Z ELEMENTAMI BENCHMARKINGU	16
2.1 ZAŁOŻENIA DIAGNOSTYCZNE	17
2.2 PRZESTRZEŃ DLA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU KOŁOBRZEGU.....	18
2.2.1 Układ przestrzenny	18
2.2.2 Ochrona środowiska	34
2.2.3 Uzdrowisko.....	38
2.2.4 SWOT – Przestrzeń.....	44
2.3 EDUKACJA.....	45
2.4 GOSPODARKA KOŁOBRZEGU	49
2.4.1 Rynek pracy i bezrobocie	54
2.4.2 Polityka gospodarcza.....	62
2.4.3 Port w Kołobrzegu.....	62
2.4.4 Branża turystyczno-uzdrowiskowa	65
2.4.5 Potencjał innych sektorów.....	72
2.4.6 Gospodarka Kołobrzegu na tle innych ośrodków	76
2.4.7 Rynek mieszkaniowy.....	79
2.4.8 Kołobrzeg na tle innych ośrodków basenu Morza Bałtyckiego	85
2.4.9 Poziom dywersyfikacji gospodarczej miasta	88
2.4.10 SWOT – Gospodarka i edukacja	92
2.5 ANALIZA OTOCZENIA MIASTA KOŁOBRZEG	93
2.5.1 Podstawowe informacje	93
2.5.2 Dokumenty planistyczne i strategiczne	109
2.5.3 Bagicz (gmina Ustronie Morskie).....	112
2.5.4 Błotnica, Przećmino	116
2.5.5 Bogucino, Obroty	122
2.5.6 Budzistowo.....	125
2.5.7 Czernin (gmina Dygowo)	127
2.5.8 Kądzierzno	130
2.5.9 Korzystno.....	134

2.5.10	<i>Niekanin, Stramnica</i>	138
2.5.11	<i>Rościcino</i>	143
2.5.12	<i>Zieleniewo</i>	147
3	SCENARIUSZE ROZWOJOWE DLA KOŁOBRZEGU	152
3.1	CO NALEŻY UWZGLĘDNIĆ PRZY FORMUŁOWANIU SCENARIUSZY ROZWOJOWYCH?.....	153
3.1.1	<i>Efektywność energetyczna, kryzys klimatyczny i degradacja Morza Bałtyckiego</i>	154
3.1.2	<i>Wyniki badań społecznych</i>	157
3.1.3	<i>Zadania komunalne i usługi publiczne</i>	158
3.2	RELACJE KOŁOBRZEGU Z OTOCZENIEM.....	160
3.2.1	<i>Aglomeracja i deglomeracja</i>	161
3.2.2	<i>Ranga osadnicza Kołobrzegu</i>	164
3.3	POLITYKA GOSPODARCZA	170
3.3.1	<i>Regionalne i inteligentne specjalizacje</i>	171
3.3.2	<i>Instrumenty polityki gospodarczej</i>	177
3.4	SCENARIUSZ 0 – STATUS QUO	182
3.5	SCENARIUSZ A – WARIANT PODSTAWOWY	184
3.6	SCENARIUSZ B – WARIANT POŚREDNI.....	185
3.7	SCENARIUSZ C – WARIANT ROZSZERZONY	187
3.8	SCENARIUSZ D – WARIANT MAKSYMALNY	188
4	OCENA KONSEKWENCJI REALIZACJI SCENARIUSZY	191
4.1	SCENARIUSZ 0 – STATUS QUO	192
4.2	SCENARIUSZ A – WARIANT PODSTAWOWY	193
4.3	SCENARIUSZ B – WARIANT POŚREDNI.....	194
4.4	SCENARIUSZ C – WARIANT ROZSZERZONY	196
4.5	SCENARIUSZ D – WARIANT MAKSYMALNY	198
4.6	ANALIZA WIELOKRYTERIALNA – WSKAZANIE OPTIMALNEGO SCENARIUSZA	200
4.6.1	<i>Gospodarka</i>	201
4.6.2	<i>Przestrzeń</i>	205
4.6.3	<i>Infrastruktura społeczna, budżet, efektywność finansowa</i>	210
4.6.4	<i>Relacje z interesariuszami</i>	213
4.6.5	<i>Wynik analizy</i>	215
5	WDRAŻANIE OPTIMALNEGO SCENARIUSZA	220
5.1	UWARUNKOWANIA I KONSEKWENCJE PRAWNE PROCESU POSZERZENIA GRANIC	221
5.1.1	<i>Uwarunkowania</i>	221
5.1.2	<i>Konsekwencje</i>	223

5.2	NIEZBĘDNE NAKŁADY I DZIAŁANIA INWESTYCYJNE	226
5.2.1	<i>Działania inwestycyjne</i>	227
5.2.1	<i>Koszty stałe</i>	228
5.3	HARMONOGRAM DZIAŁAŃ PROCEDURALNYCH	229
5.4	KONSEKWENCJE ADMINISTRACYJNE I POLITYCZNE	231
5.5	DZIAŁANIA KOMUNIKACYJNE I PROMOCYJNE	232
6	DOBRE I ZŁE PRAKTYKI	236
6.1	DOŚWIADCZENIA INNYCH MIAST	237
6.1.1	<i>Krosno</i>	237
6.1.2	<i>Rzeszów</i>	239
6.1.3	<i>Opole</i>	240
6.1.4	<i>Zielona Góra</i>	241
6.1.5	<i>Koszalin</i>	243
6.2	SYSTEM P+R JAKO NARZĘDZIE POLITYKI TRANSPORTOWEJ NA POZIOMIE OBSZARU FUNKCJONALNEGO	245
7	ZAŁĄCZNIKI I DODATKOWE DANE	251
7.1	BAZA NOCLEGOWA	251
8	SPIS ILUSTRACJI, WYKRESÓW I TABEL	263
8.1	SPIS ILUSTRACJI	263
8.1	SPIS WYKRESÓW	265
8.2	SPIS TABEL	266

SŁOWNIK POJĘĆ I TERMINÓW

- **BPO** – Business Process Outsourcing, outsourcing procesów biznesowych,
- **HoReCa** – łączne określenie sektora hotelarskiego oraz gastronomicznego,
- **IOB** – Instytucje Otoczenia Biznesu,
- **IT** – Information Technology – branża technologii informacyjnych,
- **MOF** – Miejski Obszar Funkcjonalny,
- **MPZP, Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** – (wiążący) akt prawa miejscowego określający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu,
- **NOF** – Nadmorskie Obszar Funkcjonalny,
- **Obszar funkcjonalny** należy rozumieć jako obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju,
- **R&D** – prace badawczo-rozwojowe,
- **Smart City** – inteligentne miasto, koncepcja rozwoju oparta o zaangażowanie wiedzy, technologii i mieszkańców,
- **SSC** – Shared Services Centers, centra usług wspólnych,
- **SUIKZP, Studium** – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, główny dokument planistyczny dla obszaru gminy,
- **Rozlewanie się miasta, suburbanizacja** – proces, w którym ludność i podmioty gospodarcze przemieszczają się z obszarów miejskich do okolicznych stref podmiejskich. Proces ma negatywne konsekwencje dla miasta centralnego w wielu aspektach. Urban sprawl to forma morfologiczna suburbanizacji, charakteryzująca się rozdzielaniem funkcji, trudnymi warunkami poruszania się pieszo czy rowerem.



1 GOSPODARCZA PRZYSZŁOŚĆ KOŁOBRZEGU – CZAS DECYZJI

Podstawową i dominującą gałęzią gospodarki miasta Kołobrzeg jest dziś działalność uzdrowiskowo-turystyczna. Kluczowym zadaniem stojącym przed Gminą Miasto Kołobrzeg jest poszerzenie profilu gospodarczego miasta. Od ponad 20 lat Kołobrzeg zmagają się z narastającymi problemami demograficznymi – depopulacją, starzeniem się społeczeństwa, kurczącym się potencjałem reprodukcyjnym, ujemnym saldem migracji, ujemnym przyrostem naturalnym, niskim wskaźnikiem dzietności, prognozowanym postępującym procesem starzenia się społeczeństwa. Drenaż zasobów ludzkich wzmacnia negatywne zjawiska występujące na terenie miasta w sferze społecznej oraz gospodarczej, w tym fiskalnej miasta. Status uzdrowiskowy miasta oraz gospodarka oparta na turystyce, przy jednoczesnym odejściu na przestrzeni ostatnich 20-30 lat od innych dodatkowych funkcji gospodarczych, stanowią istotny problem. Pandemia COVID-19 znacznie uwypukliła te wyzwania rozwojowe.

W sferze gospodarczej miasta bardzo wyraźnie zauważalne są powiązania pomiędzy posiadanymi potencjałami i barierami rozwoju miasta. Można mówić w tym zakresie o istnieniu sprzężeń zwrotnych. Kołobrzeg posiada w swoich zasobach istotne atuty do kreowania rozwoju i zmian w sferze gospodarczej. Należą do nich między innymi: lokalizacja nadmorska, bliskość drogi ekspresowej S6 oraz szeroko rozumiana działalność portowa.

Do najważniejszych barier rozwoju miasta należy zaliczyć niską przedsiębiorczość w sferach innych niż turystyczna, brak instytucji otoczenia biznesu oraz brak terenów inwestycyjnych. Kluczową barierą są także deficyty specjalistycznych kadr.

Bazując na dotychczasowych analizach rozwojowych, wyznaczając cele strategiczne, samorząd poszukuje odpowiedzi na następujące wyzwania rozwojowe:

- Jak przełamać monokulturę gospodarczą i rozwinąć inne branże w mieście (jakie), jednocześnie wykorzystując potencjał portu w Kołobrzegu?
- Jak wzmacniać główną specjalizację miasta (przy widocznym już dziś deficycie kadr, małej innowacyjności branży turystyczno-uzdrowiskowej), godząc sprzeczne interesy (coraz więcej obiektów hotelarskich, coraz mniej przestrzeni zielonej, coraz więcej turystów, coraz większa presja na środowisko i pogorszenie jakości życia) i pamiętając, że to właśnie turystyka napędza ekonomię i budżet miasta?

Dywersyfikacja gospodarki miasta została wymieniona wśród najważniejszych i fundamentalnych zagadnień dla polityki rozwoju miasta zgodnie z zapisami Strategii Smart City Miasta Kołobrzeg¹. Studium możliwości poszerzenia profilu gospodarczego miasta Kołobrzeg to pierwszy krok do realizacji Strategii Smart City.

¹ Dokument przyjęto do realizacji Zarządzeniem nr 97/21 Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 15.09.2021 roku.

Głównym celem opracowania jest:

ocena możliwości rozwojowych Kołobrzegu z uwzględnieniem działań na rzecz zmiany granic administracyjnych miasta wraz ze wskazaniem kierunków rozwoju w wymiarze przestrzennym i gospodarczym z uwzględnieniem zadań publicznych.

Konieczność poszukiwania drogi dywersyfikacji Kołobrzegu wynika bezpośrednio także z innych niż Strategia Smart City Miasta Kołobrzeg dokumentów strategicznych:

- w Strategii Rozwoju Nadmorskiego Obszaru Funkcjonalnego wymieniono wśród słabych stron lokalnej gospodarki rozproszenie i dominację podmiotów gospodarczych małej wielkości, brak alternatyw dla rozwoju poza sektorem turystycznym, brak spójnego systemu wspierania przedsiębiorczości, niski poziom inwestycji w działalność badawczo-rozwojową i kulturę innowacyjną, niski potencjał kapitału ludzkiego potrzebnego do pozyskania wielkich inwestorów zewnętrznych, ograniczenia rozwojowe portu czy niewielką liczbę silnych wizerunkowo imprez promujących region. Wśród szans w dokumencie wymienia się potencjalną lokalizację nowej strefy logistycznej – pozyskiwanie nowych inwestorów dla budowy obiektów przemysłowych, handlowych i logistycznych².
- Potrzeba dywersyfikacji działalności gospodarczej i kontroli jej intensywności została zauważona także w Gminnym Programie Rewitalizacji dla Miasta Kołobrzeg na lata 2018-2028³.

Konieczność wypracowania studium poszerzenia profilu gospodarczego Kołobrzegu wynika także bezpośrednio z głosów opinii publicznej i radnych miasta, co potwierdzają badania realizowane w ramach projektu.

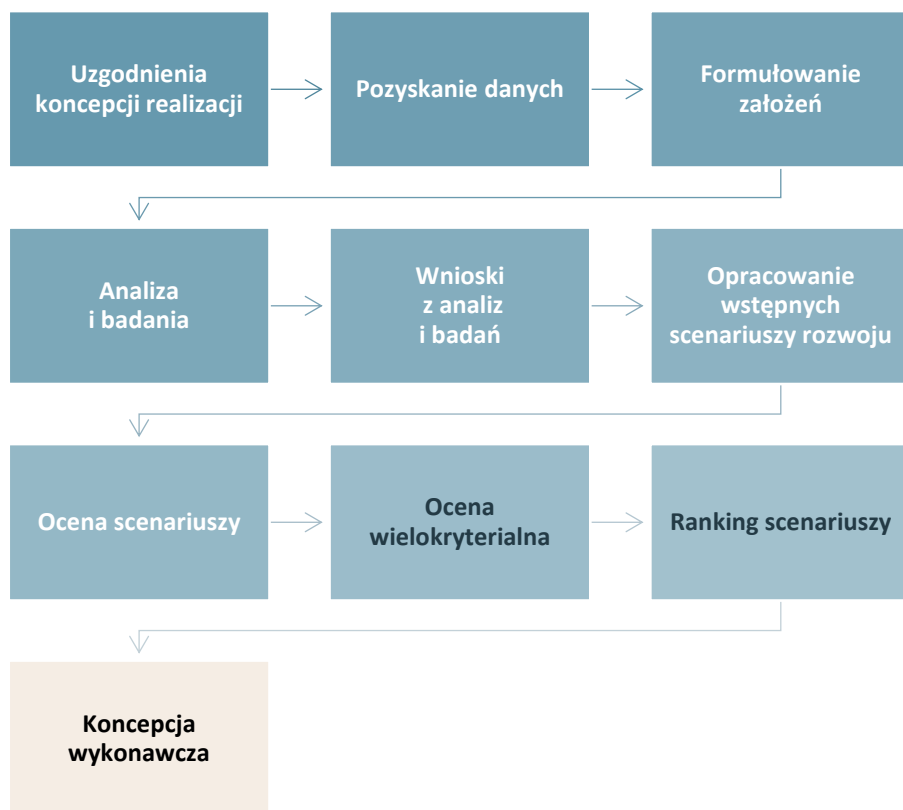
**Opracowanie to jest niezależnym studium eksperckim
i nie jest oficjalnym stanowiskiem władz miasta.**

Budowa dokumentu jest wynikiem realizacji procesu, który opisano poniżej.

² Strategia rozwoju Nadmorskiego Obszaru Funkcjonalnego obejmującego Gminę Miasto Kołobrzeg, Gminę Kołobrzeg oraz Gminę Ustronie Morskie, s.96-97.

³ Mówi o tym cel szczegółowy 2 Programu – Kreowanie rozwoju gospodarczego poprzez wzmocnienie działań na rzecz dywersyfikacji i strefowania działalności gospodarczych – s.236.

Rysunek 1. Proces tworzenia dokumentu



1.1 MONOKULTURA TURYSTYCZNA JAKO WYZWANIA DLA MIASTA

Problem rozwojowy Kołobrzegu w postaci nadmiernej zależności lokalnej gospodarki od turystyki dotknął w historii wiele miast, regionów, a nawet całych niewielkich państw. W Polsce problem nadmiernej zależności obszarów śródmiejskich miasta od turystyki omówiono szeroko na przykładzie Krakowa⁴. Polscy badacze nazywają to zjawisko hipertrofią turystyki miejskiej⁵. Kompleksowe opracowania czy artykuły publicystyczne poświęcone tej kwestii dotyczą zarówno dużych miast⁶, jak i niewielkich miejscowości nadmorskich, czy górskich.

Choć z badań wynika, że zależność od turystyki jest skorelowana z wyższym niż przeciętnie wzrostem gospodarczym⁷, istnieje istotna grupa mieszkańców miejscowości turystycznych, którzy nie są beneficjentami tego typu monokultury gospodarczej. Rosnące koszty życia (w szczególności w sferze mieszkaniowej) w minionej dekadzie doprowadziły do serii protestów przeciwko masowej turystyce: w dużych miastach, takich jak Rzym, Wenecja, Barcelona (gdzie przyjęło to nawet formę ataku aktywistów na autobus turystyczny⁸) czy znacznie mniejszy chorwacki Dubrownik.

To sygnał ostrzegawczy. Każde miasto, które poświęca się na ołtarzu masowej turystyki, zostanie opuszczone przez swoich mieszkańców, kiedy nie będzie ich stać na mieszkania, żywność czy zaspokajanie codziennych potrzeb⁹.

Choć trudno jest bezpośrednio odnosić sytuację w Kołobrzegu do powyższych przykładów, warto o dywersyfikacji gospodarczej miasta rozmawiać w szerszym, także zagranicznym i ogólnopolskim kontekście – wyciągając wnioski z błędów innych i adaptując najlepsze praktyki do lokalnych uwarunkowań. Cytaty z badań FGI przeprowadzonych w 2020 r. na potrzeby Strategii Smart City Miasta Kołobrzeg potwierdzają, że problematyka tego studium jest **kluczowym rzeczywistym wyzwaniem dla miasta**:

⁴ J. Kowalczyk-Anioł, *Tourismification of the housing resources of historical inner cities*, The case of Krakow. *Studia Miejskie*, 35, 2019, s. 9-25. <https://doi.org/10.25167/sm.1014>.

Walas B., Turystyczny najem krótkoterminowy w ocenie interesariuszy lokalnych a jego rola w zarządzaniu marką miejsca, „Biuletyn KPZK PAN, Zeszyt 275”, rok 2019.

⁵ J. Kowalczyk-Anioł, *Hipertrofia turystyki miejskiej – geneza i istota zjawiska*. „Konwersatorium Wiedzy o Mieście”, 32(4), 2019, s. 7-18. <https://doi.org/10.18778/2543-9421.04.01>.

⁶ UrbanNext, *Touristification: How Tourism and Gentrification are Changing the Cities around the World* <https://urbannext.net/touristification-how-tourism-and-gentrification-are-changing-the-cities-around-the-world/>.

⁷ M. Holzner, Tourism and economic development: The beach diseased, „Tourism Management”, Volume 32/ 4, 2011, s. 922-933.

⁸ A. Gaiani, A. Tsatsou, A. Menghini, B. Aliaj, C. Boano, I.A. León & J. Fransen, „Tourists Go Home!” – Tourism Overcrowding And “Tourismophobia” In European Cities (Can Tourists And Residents Still CoHabit In The City?), 2018.

⁹ cyt. Ada Colau – od 2015 r. alka (burmistrz/prezydent) Barcelony.

To takie jest symboliczne, że przetoczyła się fala hejtu przez Internet [...] kiedy ostatni autokar z turystami zagranicznymi wyjechał z Kołobrzegu ze względu na zamknięcie granic, to gremialnie wszyscy się cieszyli, że w końcu przysłowiowi kolokwialni Niemcy opuszczają Kołobrzeg i teraz będzie spokój. No i po czym nastąpiła cisza i covid pokazał tak naprawdę, że bez tego przysłowiowego Niemca miasto nie jest w stanie funkcjonować i dać pracę swoim mieszkańcom.

To stwórzmy kilka tysięcy miejsc pracy, które by były wystarczająco atrakcyjne, żeby ludzie po prestiżowych uczelniach, czy jakichś tam uczelniach, chcieli pracować w Kołobrzegu.

No, ale ja powiem tak, no też, no nie oszukujmy się, że doczekamy się takiego zjawiska, że młodzi ludzie, cały w ogóle wiek produkcyjny będzie przyjeżdżał do nas w poszukiwaniu pracy, bo przecież wiadomo, że tej pracy w Kołobrzegu nie ma.

Ja kupowałem mieszkanie, to wiem, jakie ceny są w Kołobrzegu, nierealne dla młodego człowieka, to musiałyby być mieszkania do wynajmu, ale jeżeli będzie wynajem od osoby prywatnej, to też będzie taki wysoki czynsz, że ten młody też nie będzie chciał.

Powinniśmy kształcić w różnych innych kierunkach, bo nie możemy się tylko na jednym filarze, że tak powiem, opierać w mieście, bo koronawirus pokazał nam, że nie wolno tak robić.

U nas wszystko jest drogie. Owoce drogie, wszystko drogie. Nam nie dopłacają do pensji, a oni przyjeżdżają na wakacje to człowiek się tam, też jak jedziemy w góry to się szarpnie i się kupuje. A my cały rok płacimy za to. I owoce, i warzywa, i wszystko u nas jest bardzo drogie, pomimo że wszystko podrożało, a jeszcze u nas wyjątkowo.

Kołobrzeg staje się miastem emerytów, że młodzi ludzie z Kołobrzegu uciekają, no bo wszystko zaczyna się sprowadzać do tego, że co? Że z jednej strony mamy uzdrowisko, z drugiej strony mamy turystykę. I co dalej? To właśnie, nie ma żadnej oferty innej pracy, tak? [...] Że dzieje się tak, że nasze dzieci rozpoczynają studia i po prostu już po studiach do Kołobrzegu nie wracają, bo niby do czego mają wrócić?

Do kluczowych wyzwań związanych z rozwojem turystyki należą dwa procesy: gentryfikacja i turystyfikacja.

Gentryfikacja – proces przemian w miastach polegający na rewitalizacji zaniedbanych i zniszczonych dzielnic, a następnie przekształcaniu ich w przestrzeń skomercjalizowaną, droższą, co często skłania dotychczasowych mieszkańców do wyprowadzki¹⁰.

Turystyfikacja – zmiany w sferze publicznej spowodowane potrzebami turystów¹¹.

Rozwój turystyki i zaspokajanie potrzeb mieszkańców nie są same w sobie sprzecznymi celami. Korekta przyjętego modelu staje się kluczowa dopiero w momencie, w którym dalszy rozwój turystyki w istotnym stopniu negatywnie wpływa na jakość życia mieszkańców. Należy zauważyć, że jest to pewnego rodzaju sprzężenie zwrotne – pogorszenie jakości życia dla stałych mieszkańców i odpływ ludności sprawia, że branża turystyczna może mieć problemy z kadrami odpowiedniej jakości. Bardziej zrównoważony charakter miejskiej gospodarki jest więc także w długofalowym interesie podmiotów gospodarczych z branży HoReCa.

Z podsumowania badań naukowych poświęconych tej kwestii wynikają następujące trendy¹²:

- rozwój turystyki ewoluował w wielu miastach z kategorii szans do kategorii zagrożeń, zwłaszcza w wymiarze społecznym;
- turystyka zaczyna być postrzegana jako czynnik, który wzmacnia dysproporcję pomiędzy dobrą kondycją gospodarczą miast a coraz bardziej negatywną sytuacją społeczną;
- turystyfikacja jest wielowymiarowa i wielofazowa;
- rozwój miejskiej turystyki związany jest z innymi procesami – m.in. gentryfikacją i finansjalizacją.
- kształtowanie przestrzeni turystycznej wypiera lokalne społeczności na różne sposoby;
- organizacje i podmioty z branży turystycznej uzyskują status „zbyt dużych, by upaść” – ich losy stają się losami miasta, ich cele – celami miasta.

Konsekwencją nadmiernej zależności gospodarki miasta od wybranej grupy podmiotów może stać się upowszechnienie zjawiska pogoni za rentą.

¹⁰ Dobryśownik.pl.

¹¹ Słownik języka polskiego PWN.

¹² J. Kowalczyk-Anioł, Hipertrofia turystyki miejskiej – geneza i istota zjawiska..., ibidem.

Mechanizm przechwytywania nienależnych korzyści – pogoń za rentą

Mechanizm przechwytywania nienależnych korzyści, pogoń za rentą (ang. *rent seeking*) to zjawisko korzystania przez podmioty zewnętrzne lub wybrane, uprzywilejowane grupy inwestorów i mieszkańców z korzyści wynikających z miejskich procesów inwestycyjnych i rewitalizacyjnych, w których kosztach partycypowali wszyscy mieszkańcy.

Podmioty poszukujące renty w aktywny sposób lobbują za takimi rozwiązaniami i inwestycjami realizowanymi przez sektor publiczny, które zmaksymalizują ich indywidualne zyski. W kontekście zagospodarowania miast turystycznych może to być np. zmiana lokalnych regulacji prawnych i planów miejscowych tak, by np. monopolizować lokalny rynek nieruchomości i czerpać korzyści z miejskich inwestycji w wyższym stopniu niż konkurencja. Jest to tzw. aktywne poszukiwanie renty. Poszukiwanie renty jest działaniem w pełni legalnym, jednak szkodliwym z punktu widzenia całego funkcjonowania miasta.

Kolejnym przejawem potencjalnie niekorzystnego zjawiska związanego ze wzrostem znaczenia turystyki jest ekspansja funkcji turystycznych na tereny klasycznych osiedli mieszkaniowych, która odbywa się za sprawą wzrostu popularności cyfrowych form najmu krótkoterminowego.

Najem krótkoterminowy

W ostatnich latach rozpowszechniły się platformy pozwalające na wynajmowanie mieszkań lub ich części poprzez aplikacje mobilne. Ich nieuregulowany status pozwolił w wielu miejscach w Europie prowadzić osobom fizycznym *de facto* działalność hotelarską – często bez spełnienia żadnych wymogów, np. sanitarnych, czy też sposób omijający obowiązki podatkowe.

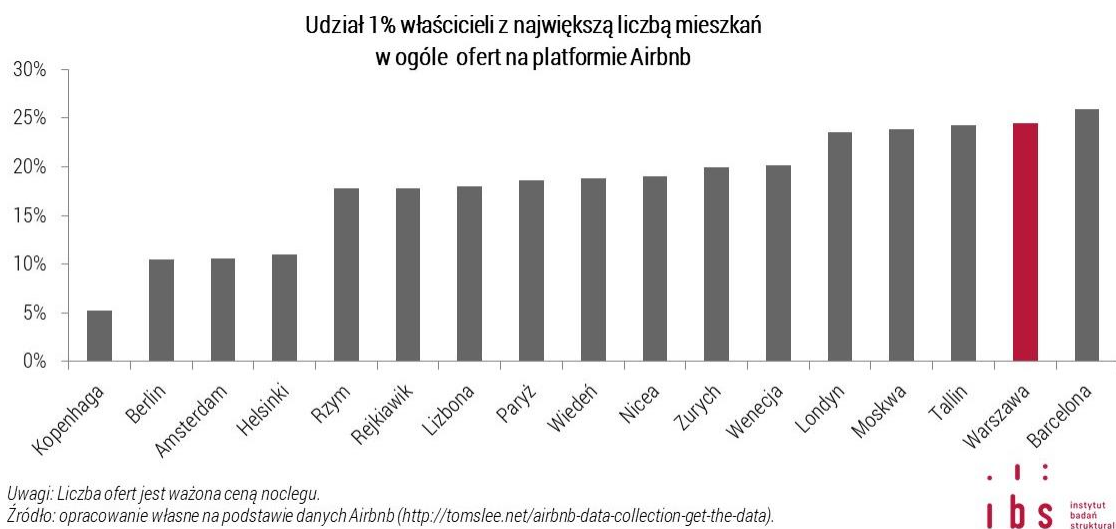
W niektórych miejscach świata ten fenomen stał się na tyle silny, że w klasycznych budynkach mieszkalnych, nieprzeznaczonych w aktach planowania przestrzennego na cele noclegowe, funkcja turystyczna stała się znaczną lub wiodącą funkcją nieruchomości.

To zjawisko ma wpływ na zmiany na rynku nieruchomości – efektywnie wypycha ono stałych mieszkańców miasta z obszarów najbardziej atrakcyjnych turystycznie na rzecz turystów. W miastach o najwyższym poziomie atrakcyjności turystycznej niemal każda nieruchomość potencjalnie może stać się przestrzenią noclegową dla turystów. To z kolei sprawia, że młodzi mieszkańcy miast turystycznych *de facto* nie są w stanie kupić w miejscowościach turystycznych nieruchomości.

Doprowadziło to na całym świecie do fali protestów przeciwko najmowi krótkoterminowemu (Barcelona, Nowy Jork, New Jersey i inne) – a w konsekwencji do rozpoczęcia debaty publicznej o problemie i reform prawnych.

Polskie miasta należą do czołówki miast, gdzie Airbnb wykorzystywane jest w celu faktycznego prowadzenia działalności hotelarskiej w celu ominięcia przepisów – dla przykładu, 1% właścicieli oferuje prawie 25% mieszkań w Warszawie (należy przypuszczać, że w innych ośrodkach jest podobnie, jednak w wielu miastach tego rodzaju działalność nie jest w żaden sposób badana).

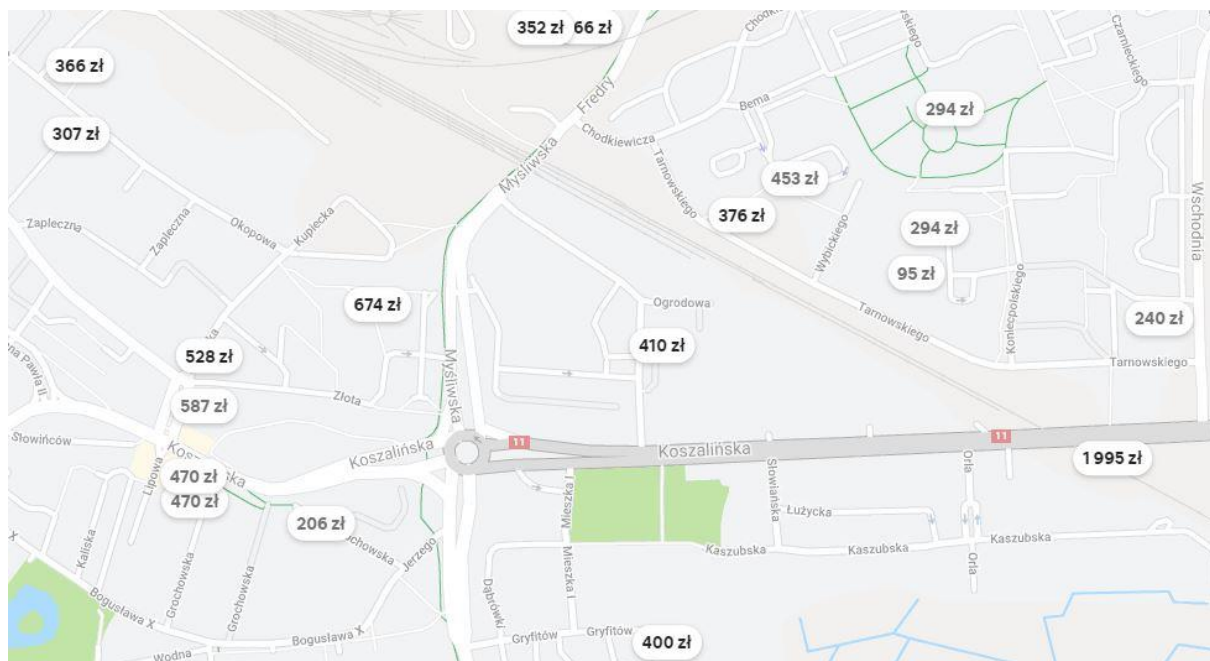
Rysunek 2. Koncentracja własności mieszkań na Airbnb w wybranych miastach



Źródło: Instytut Badań Strukturalnych

Zjawisko to nie omija także Kołobrzegu. Wiele ofert najmu krótkoterminowego w Kołobrzegu nie wspomina np. o konieczności poniesienia opłaty uzdrowskiej.

Rysunek 3. Ekspansja oferty turystycznej na tereny o profilu mieszkaniowym w Kołobrzegu (Airbnb)



Źródło: Widok w aplikacji Airbnb, dostęp: 11 sierpnia 2021 r.

Jak miasta na świecie i w Polsce ograniczają najem krótkoterminowy?

- Barcelona wprowadziła ograniczoną liczbę licencji na najem krótkoterminowy; następnie wprowadziła karę w wysokości 60 000 euro za niezarejestrowane oferowanie wynajmu na platformach. Po kontrolach w 2016 r. okazało się, że 6 275 spośród 15 881 miejsc noclegowych oferowanych przez platformy społecznościowe funkcjonuje

nielegalnie. Maksymalną karę zwiększono do 600 000 euro. Miasto utworzyło także poradnik dla wynajmujących¹³. Podobne kary wprowadził Berlin i inne miasta.

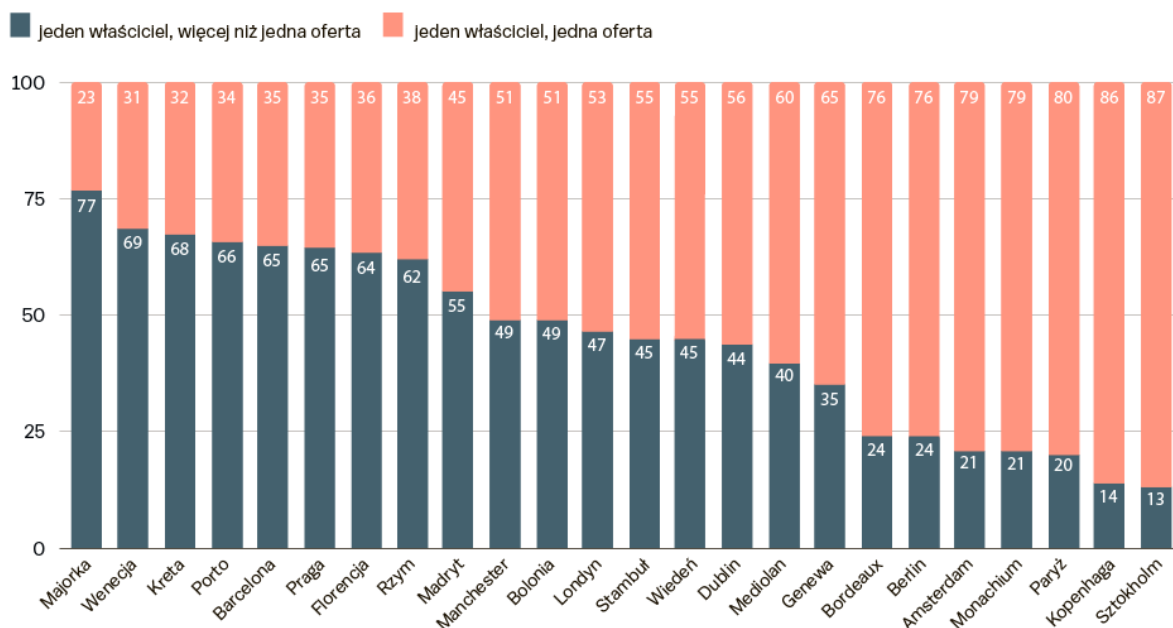
- Samorządy podpisują z platformami umowy, które pozwalają na wymianę danych i ograniczanie nierejestrowanego wynajmu.
- W wyniku presji samorządów po zmianie przepisów we Francji całą nieruchomość można wynajmować jedynie przez 120 dni w roku; w Holandii – 60.
- Biuro Rozwoju Gospodarczego Miasta Stołecznego Warszawy w 2019 r. zamówiło raport „Airbnb w Warszawie. Charakterystyka rynku i wyzwania dla miasta”.
- We wrześniu 2020 r. Kraków i Airbnb po raz pierwszy w Europie Środkowo-Wschodniej podpisały porozumienie, którego wynikiem jest dostęp miasta do danych o turystyce z platformy i wspólne propagowanie idei zrównoważonej turystyki.

Wpływ kontroli i zaostrzonych przepisów na rynek najmu krótkoterminowego jest wyraźnie widoczny – w miastach o wyższym reżimie kontroli Airbnb częściej funkcjonuje w modelu „jeden właściciel, jedna oferta”:

Rysunek 4. Struktura rynku najmu krótkoterminowego

Gospodarze i hotelarze

Jaką częścią ofert dysponują gospodarze, którzy wystawiają wiele nieruchomości?



Źródło: BIQData za insideairbnb.com, <https://biqdata.wyborcza.pl/biqdata/7,159116,25107984,airbnb-w-warszawie-kto-tu-rzadzi-i-ile-mozna-zarobic-infografika.html>, dostęp: 11 sierpnia 2021 r.

¹³ D. von Briel, S. Dolnicar, *The evolution of Airbnb regulations*, in S. Dolnicar (Ed.) *Airbnb before, during and after COVID-19*, University of Queensland, 2021, DOI: <https://doi.org/10.6084/m9.figshare.14195972>.

Gig economy – praca dorywcza jako główne źródło utrzymania

Wraz ze wzrostem znaczenia technologii i branż, które pozwalają zatrudniać pracowników w ramach zleceń i projektów, coraz większa część pracowników na świecie nie ma stałego zatrudnienia. Choć idea *gig economy* opiera się zasadniczo na dobrowolności, warunki ekonomiczne zmuszają pracowników do podejmowania tego rodzaju zadań zamiast klasycznej pracy etatowej. Do klasycznych przykładów tego rodzaju zawodów należą:

- kierowcy taksówek zamawianych za pomocą platform cyfrowych,
- dostawcy jedzenia zamawianego za pomocą platform cyfrowych,
- sezonowi pracownicy branży turystycznej, hotelarskiej i rekreacyjnej czy handlowej.

Osoby pracujące w ten sposób zostały w najcięższy sposób doświadczone przez kryzys branży turystycznej związany z pandemią COVID-19, tracąc możliwość zarobku z dnia na dzień. Tego rodzaju pracownicy nie zostali objęci wsparciem rządowym w Polsce.

Monokultura gospodarcza Kołobrzegu wraz z trendami na rynku pracy i wzrostem znaczenia technologii sprzyja rozwojowi tego rodzaju form zatrudnienia i w szczególnym stopniu uderza w zdolność młodych osób do trwałego związania się z miejscem zamieszkania.

Zintegrowane zarządzanie obszarami przybrzeżnymi

Zintegrowane zarządzanie obszarami przybrzeżnymi – ang. *Integrated Coastal Zone Management* (ICZM) – to dynamiczny, wielowymiarowy i stopniowy proces mający na celu zrównoważone zarządzanie obszarami nadmorskimi.

Obejmuje pełny cykl zbierania informacji, planowania, podejmowania decyzji, zarządzania i monitorowania wdrażania. ICZM zakłada wykorzystanie technik partycypacyjnych i współpracę ze wszystkimi interesariuszami w celu określenia celów polityki i sposobów jej realizacji. Celem zintegrowanego zarządzania obszarami przybrzeżnymi jest długoterminowe zrównoważenie celów środowiskowych, ekonomicznych, społecznych i kulturalnych w ramach granic obszarów funkcjonalnych. Zarządzanie w myśl tej koncepcji jest zintegrowane ponad granicami jednostek administracyjnych i obejmuje zarówno tereny lądowe, jak i morskie.

Źródło: EEA Glossary, CEC Communication 2000/547 ICZM



2 DIAGNOZA Z ELEMENTAMI BENCHMARKINGU

2.1 ZAŁOŻENIA DIAGNOSTYCZNE

By móc ocenić rzeczywiste możliwości rozwojowe Kołobrzegu, w całym procesie diagnostycznym należy odwoływać się do doświadczeń i danych na temat innych ośrodków. Wynika to z trzech podstawowych pytań:

- Czy ośrodki turystyczne i uzdrowiskowe skazane są na monokulturę gospodarczą i jaka jest jej skala?
- Jaka jest rzeczywista ranga osadnicza Kołobrzegu?
- Czy można jednocześnie być dużym ośrodkiem turystycznym i skutecznie rozwijać inne branże?

Trudność znalezienia odpowiedzi na te pytania i wyjątkowy w skali Polski charakter Kołobrzegu sprawiają, że należy odnosić rozwój miasta także do przykładów zagranicznych, przy pełnej świadomości odmiennych rozwiązań prawnych. W kontekście procesu poszerzenia granic i pozyskiwania nowych terenów inwestycyjnych przez polskie miasta w ostatnim rozdziale publikacji opisano przypadki doświadczeń innych krajowych ośrodków.

Choć Kołobrzeg w większości ogólnopolskich porównań¹⁴ zestawiany jest z mniejszymi ośrodkami o profilu turystycznym, ze względu na wyraźną przewagę potencjału Kołobrzegu nad większością grupy porównawczej i dynamikę rozwoju, zasadne wydaje się także porównanie Kołobrzegu z jednostkami z innych grup porównawczych i miastami regionu. W tym kontekście najbardziej adekwatną grupę porównawczą stanowią miasta stanowiące rdzenie obszarów funkcjonalnych miast subregionalnych (o podobnym potencjale ludnościowym czy gospodarczym) lub najmniejsze miasta na prawach powiatu. Kołobrzeg zamieszkiwało więcej osób od czterech najmniejszych miast na prawach powiatu – Świnoujścia, Krosna, Tarnobrzegu i Skierniewic. Zebrany w poniższej diagnozie materiał nie jest pełnym obrazem sytuacji Kołobrzegu – tego rodzaju diagnozy znalazły się w innych, bardziej ogólnych dokumentach strategicznych miasta. Wyselekcjonowane kategorie danych w poniższej analizie podporządkowano głównym celom opracowania.

Uzupełnieniem ocen eksperckich były zrealizowane na próbie $n = 843$ dorosłych mieszkańców Gminy i Miasta Kołobrzeg badania społeczne. Miały one na celu zdiagnozowanie opinii mieszkańców miasta Kołobrzeg oraz części sołectw gmin Kołobrzeg, Ustronie Morskie oraz Dygowo na temat warunków życia w ich miejscowości oraz możliwości poszerzenia granic administracyjnych miasta.

Tematyka badania obejmowała zagadnienia takie jak:

- obecna ocena wybranych aspektów jakości życia w gminie / mieście,
- opinia o zmianach, które zaszły w tych dziedzinach w czasie ostatnich 5 lat,

¹⁴ Jako punkt wyjścia zastosowano dobór grup porównawczych na podstawie klasyfikacji funkcjonalnej przygotowanej przez prof. P. Śleszyńskiego i prof. T. Komornickiego z Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk.

- nastawienie respondentów do możliwości przyłączenia ich miejscowości do Kołobrzegu / poszerzenia granic miasta,
- przyczyny ewentualnego negatywnego lub pozytywnego nastawienia,
- ocena tego, które elementy życia w miejscowości mogą być ważne w kontekście zmian granic administracyjnych miasta.

Wynikom badania poświęcone zostały odrębne raporty, jednak wnioski z badań stanowią podstawę dla wnioskowania w zakresie scenariuszy rozwojowych.

2.2 PRZESTRZEŃ DLA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU KOŁOBRZEGU

2.2.1 UKŁAD PRZESTRZENNY

Uwarunkowania historyczne i ranga osadnicza

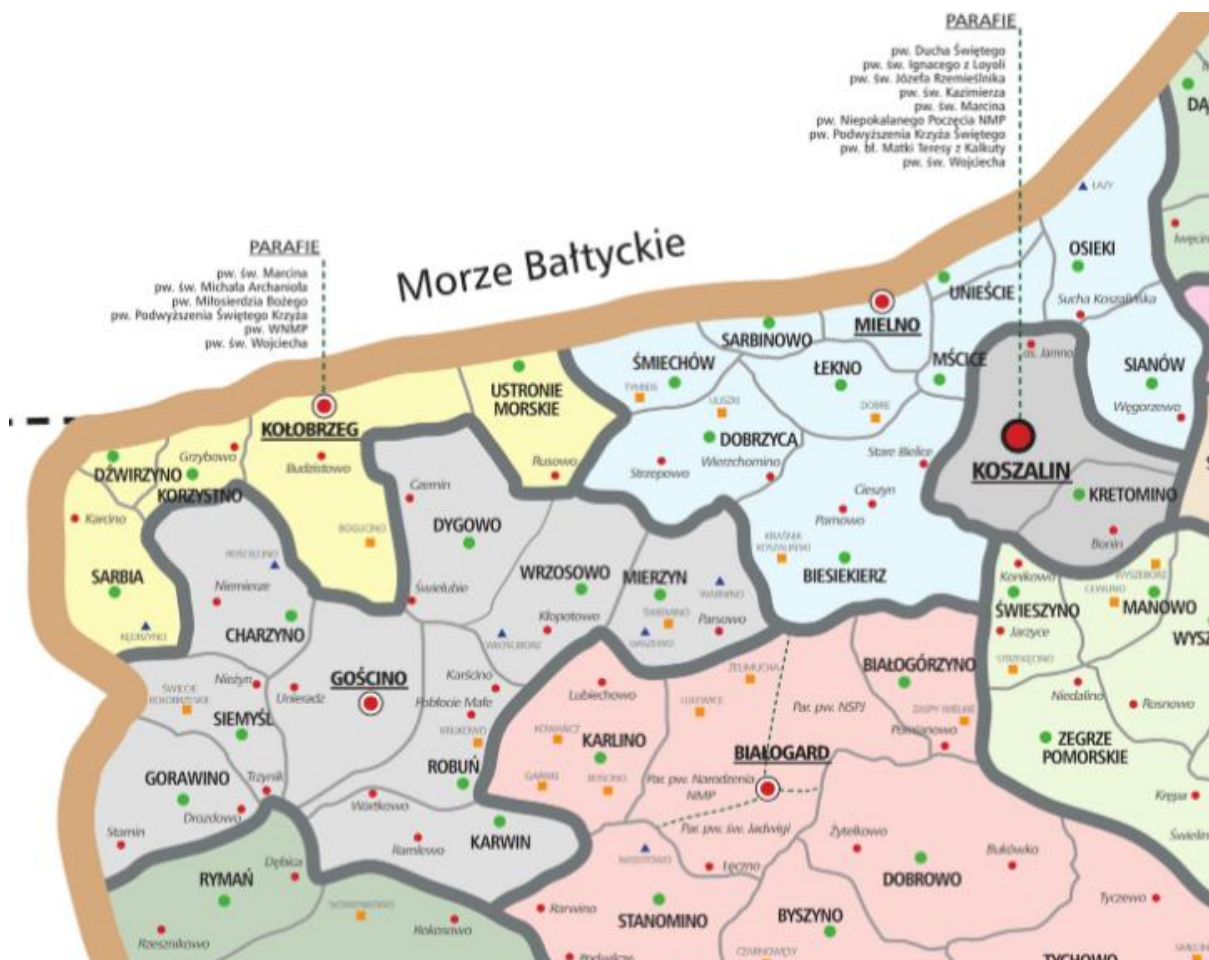
Bardzo istotnym czynnikiem decydującym o funkcjonowaniu danego obszaru administracyjnego w przestrzeni fizyczno-przyrodniczej i społeczno-gospodarczej jest lokalizacja i przynależność do ściśle określonych struktur administracyjno-przestrzennych. Zgodnie z aktualnym podziałem administracyjnym kraju miasto Kołobrzeg jest siedzibą władz powiatu kołobrzесьkiego i ma status gminy miejskiej. Powiat kołobrzесьki o powierzchni niespełna 726 km² obejmuje, obok gminy miasta Kołobrzeg, gminę miejsko-wiejską Gościno oraz gminy wiejskie: Kołobrzeg, Siemyśl, Rymań, Dygowo i Ustronie Morskie. Należy podkreślić, że **miasto Kołobrzeg oraz gminy obecnego powiatu kołobrzесьkiego nieomal nie zmieniały swoich granic administracyjnych od 45 lat (1976 r.)**, przy jednoczesnym bardzo znaczącym wzroście liczby ludności miasta i gminy Kołobrzeg, a także bardzo dużym wzroście pojemności turystycznej bazy noclegowej.

Tabela 1. Dane historyczne dla Kołobrzegu i jego otoczenia

Nazwa miasta/gminy	Powierzchnia 1976 r. (km ²)	Ludność XII 1976 r.	Powierzchnia 2020 r. (km ²)	Ludność XII 2020 r.
Gmina Miasto Kołobrzeg	25,43	32 522	25,67	46 198
Gmina Dygowo	128,86	5 132	128,52	5 609
Gmina Gościno (razem z miastem Gościno)	115,66	4 769	128,52	5 133
Gmina Kołobrzeg	145,14	5 714	144,03	10 964
Gmina Rymań	146,62	3 987	146,15	3 904
Gmina Siemyśl	107,11	3 697	107,31	3 875
Gmina Ustronie Morskie	57,38	3 289	56,98	3 617
Razem (obecny powiat kołobrzесьki)	726,20	59 110	724,66	79 300
Razem MOF Kołobrzeg (m. K-g + gm. K-g + gm. U.M.)	227,95	41 525	226,68	60 779

Źródło: (2020) GUS, (1977) Charakterystyka miast i gmin w województwie koszalińskim, Urząd Wojewódzki, Wojewódzka Komisja Planowania w Koszalinie, Koszalin, kwiecień 1977

Rysunek 6. Podział administracyjny Diecezji Koszalińsko-Kołobrzeskiej wokół Dekanatu Kołobrzeskiego



Źródło: Diecezja Koszalińsko-Kołobrzaska (diecezjakoszalin.pl)

Procesy gospodarcze miasta zawsze odbywają się w fizycznej przestrzeni, a jakość planowania przestrzennego i uwarunkowania z niego wynikające mają fundamentalny wpływ na możliwość prowadzenia pewnych rodzajów działalności gospodarczej. Nie dotyczy to tylko działalności przemysłowej – także specjaliści z najbardziej pożądaných sektorów coraz częściej selekcionują miasta pod kątem jakości przestrzeni.

Kluczowym z punktu widzenia świadomego kształtowania polityki rozwoju miasta parametrem jest stopień pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Planowanie przestrzenne jest także podstawowym narzędziem realizacji polityki uzdrowskowej.

Tabela 2. Udział powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni ogółem

Miasto	2010	2015	2019
Białogard	100,0	100,0	100,0
Darłowo	98,6	97,1	97,3
Kołobrzeg	35,9	42,2	41,7
Powiat m. Koszalin	28,5	35,7	42,7

Miasto	2010	2015	2019
Powiat m. Krosno	31,4	49,8	60,6
Powiat m. Ostrołęka	63,0	69,9	74,1
Powiat m. Sopot	38,6	45,7	66,1
Powiat m. Szczecin	38,6	47,5	55,0
Powiat m. Świnoujście	30,3	49,3	48,2
Stargard	35,0	38,9	39,7
Szczecinek	68,5	77,9	79,0
Świdwin	100,0	100,0	100,0

Należy ocenić, że w latach 2010-2019 przyrost powierzchni objętej mpzp w Kołobrzegu nie był wystarczający. Wzrost intensywności prac nad planami miejscowymi jest jednym z podstawowych założeń Strategii Smart City dla Kołobrzegu:

Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów najbardziej zagrożonych procesem niekontrolowanej urbanizacji w celu eliminacji decyzji o warunkach zabudowy jako instrumentu polityki przestrzennej, w szczególności w obszarze ochronnym uzdrowiska.

Za sprawą silnej presji inwestorów w mieście zauważalne jest wypieranie niemal wszelkich innych rodzajów działalności poza turystyczną lub z nią związaną z obszarów, które w SUIKZP nie są przeznaczone pod działalność branży HoReCa.

Rysunek 7. Zabudowa mieszkaniowa przy ul. Rybackiej sprawia, że połączenie funkcji portowej z turystyczną jest coraz trudniejsze





Źródło: Materiały własne wykonawcy

Presja inwestycyjna widoczna jest szczególnie w zachodniej części miasta, która należy do obszaru przekroczeń poziomu docelowego benzo(a)pirenu¹⁵. Przekroczenie to należy wiązać z występującą tam zabudową jednorodzinną i korzystaniem z wysokoemisyjnych sposobów ogrzewania. Kluczowym zadaniem władz dla tej części miasta powinna być modernizacja lub wymiana źródeł ciepła na niskoemisyjne i przyjazne środowisku. Podobne problemy dotyczące głównie stanu jakości powietrza są corocznie odnotowywane na obszarach zwartej zabudowy jednorodzinnej i szeregowej (Dzielnica Zachodnia, Radzikowo, Witkowice, okolice ul. Kaszubskiej, VI Dywizji Piechoty, Bolesława Krzywoustego) a także wokół pojedynczych budynków zlokalizowanych w dzielnicach uzdrowiskowych (np. Chopina, Bociania, Klonowa). Likwidacja tego typu źródeł zanieczyszczeń powinna być priorytetem działań miasta w zakresie poprawy jakości powietrza na terenie miasta Kołobrzeg.

Bardzo dużym problemem w Kołobrzegu jest nadmierny ruch pojazdów samochodowych i brak skutecznej polityki organizacji parkingów buforowych, co sprawia, że w sezonie turystycznym przestrzeń miasta jest zdegradowana przez ogromną liczbę parkujących i przemieszczających się w warunkach kongestii samochodów. Choć można uznać to za zjawisko neutralne dla gospodarki, zatłoczenie na drogach w mieście zaczyna stanowić istotne zagrożenie dla prowadzenia działalności gospodarczych (opóźnienia realizacji zleceń transportu

¹⁵ Program ochrony powietrza wraz z planem działań krótkoterminowych dla strefy zachodniopomorskiej ze względu na przekroczenie poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10 i poziomu docelowego benzo(a)pirenu.

ludzi i ładunków, ograniczona dostępność do usług poprzez brak miejsc parkingowych). Najgorsza sytuacja dotyczy obszaru miasta między Latarnią Morską, ul. Solną i Reymonta (wielogodzinne blokowanie ruchu przez setki pojazdów samochodowych). Istotnym problemem są także kongestie ruchu związane z rozbudową nowych obiektów noclegowych, osiedli mieszkaniowych. Szczególnymi obszarami występowania problemów są następujące odcinki i skrzyżowania:

- Zdrojowa/Reymonta,
- Jagiellońska/Reymonta,
- Portowa/ Solna/ Wojska Polskiego,
- Zwycięzców/Solna,
- Dworcowa/Jagiellońska,
- Jedności Narodowej/ Łopuskiego,
- Śliwińskiego/ Łopuskiego/ Lotnicza,
- ul. Toruńska między Rondem Borowinowym i Rondem Solankowym,
- Mazowiecka/ Św. Macieja/ Artyleryjska,
- Armii Krajowej/ Łopuskiego,
- Rzeczna/ Kamienna/ Budowlana,
- ul. Kamienna (Bogusława X),
- Jedności Narodowej/ Sienkiewicza,
- 6 Dywizji Piechoty/ Św. Wojciecha,
- Jedności Narodowej/ Wylotowa.

Systemowe rozwiązania w zakresie zmian w wyżej wymienionych obszarach mogą doprowadzić do przynajmniej częściowego ograniczenia problemów związanych z kongestią ruchu pojazdów samochodowych.

Rysunek 8. Deficyt systemowych rozwiązań w zakresie polityki transportowej i parkingowej prowadzi do kongestii i degradacji przestrzeni



Źródło: Materiały własne wykonawcy

Za istotny potencjał przestrzenny Kołobrzegu należy uznać związaną z drogą ekspresową S6 dobrą dostępność komunikacyjną miasta, w szczególności w relacji z Koszalinem, Szczecinem i Berlinem. Z punktu widzenia polityki zrównoważonego rozwoju należy wskazać także na duży potencjał przebiegu linii kolejowych 402 i 404 (możliwość realizacji inwestycji podłączonych do sieci kolejowej) i lokalizacji dworca kolejowego w mieście (potencjał przewozów kolejowych pozostaje jednak niewykorzystany – dostępność pieszą dworca przedstawiono na mapie poniżej).

Rysunek 9. Dostępność piesza dworca kolejowego w Kołobrzegu



Źródło: Opracowanie własne, podkład © autorzy OpenStreetMap

Bardzo istotnym problemem miasta jest kolizja coraz bardziej obciążonego systemu drogowego z siecią linii kolejowych. Projektowana obecnie modernizacja przebiegu linii 402 i 404 docelowo zakłada rozbudowę infrastruktury kolejowej do układu 3 dwutorowych linii kolejowych, co może, przy wzmożonym ruchu pociągów pasażerskich i towarowych, doprowadzić do dalszych problemów z przepustowością układu komunikacyjnego. Obecnie funkcjonujący system jednopoziomowych przejazdów przez torowiska kolejowe, w przypadku ich zamykania co kilka/kilkanaście minut, może skutkować paraliżem komunikacyjnym miasta.

Niezbędne jest zatem opracowanie koncepcji lokalizacji i finansowania bezkolizyjnych przejazdów dwupoziomowych ponad/pod liniami kolejowymi 402 i 404. Najbardziej korzystnym komunikacyjnie dla miasta rozwiązaniem mogłaby być budowa 5 przejazdów dwupoziomowych w następujących 5 lokalizacjach:

- ul. Koszalińska (wiadukt kolejowy z zagłębionym przejazdem drogowym),
- ul. Myśliwska (wiadukt drogowy nad liniami kolejowymi 402 i 404 do dzielnic uzdrowskich ze zjazdem na Osiedle Ogrody),
- ul. Reymonta (rozbudowany wiadukt kolejowy z zagłębionym skrzyżowaniem i przejazdem pod torami kolejowymi w ul. Reymonta do zachodniej części dzielnicy uzdrowskiej i dzielnicy portowej),

- ul. Jedności Narodowej (wiadukt kolejowy do Dzielnicy Zachodniej z zagłębionym sąsiednim skrzyżowaniem Solna/ Jedności Narodowej) połączony dojazdami z przystankiem kolejowym Kołobrzeg Stadion na linii 402,
- ul. Grzybowska (wiadukt kolejowy nad zagłębioną ul. Grzybowską połączony z projektowanym przystankiem kolejowym Kołobrzeg Radzikowo).

W okresie szczytów natężenia ruchu podczas sezonu letniego (lipiec–sierpień) występuje bardzo silne przepełnienie systemu drogowego miasta połączone z jego niewydolnością transportową. Na ogromne przepełnienie sieci dróg nakładają się dodatkowo: szczyt komunikacyjny popołudniowy (15.00-17.00), częste zamykanie przejazdów kolejowych oraz niezwykle wzmożony ruch pieszych i rowerzystów przemieszczających się między poszczególnymi obszarami miasta, a zwłaszcza kilkoma przejściami przez tereny i linie kolejowe. W sąsiedztwie tych miejsc wzdłuż ciągów drogowych dochodzi do częściowego paraliżu ruchu i całkowitej blokady ruchu pojazdów, czego pośrednim skutkiem jest zupełne załamywanie się systemu transportu zbiorowego (autobusowego), gdzie opóźnienia ruchu poszczególnych autobusów potrafią sięgać w niektóre dni w godzinach popołudniowych nawet kilkudziesięciu minut. Można wręcz stwierdzić, że sytuacja ta stanowi zagrożenie dla życia i zdrowia ludności i gospodarki, gdyż służby ratownicze i publiczne nie są w stanie dotrzeć na miejsca zdarzeń w określonym przepisami czasie. Tym samym w okresie szczytu sezonu turystycznego system komunikacyjny miasta Kołobrzeg na znacznej części sieci osiąga stan załamania funkcjonalnego i jest na skraju zapaści technicznej¹⁶. Sytuacja ta wymaga podjęcia pilnych działań, wiążących się z powzięciem poważnych decyzji polityczno-gospodarczych (takimi jak: budowa parkingów buforowych, dalsza przebudowa systemu drogowego i systemu przejazdów drogowo-kolejowych, zmianami jakościowymi w sieci linii komunikacji miejskiej, a docelowo pracami koncepcyjnymi w kierunku dalszego zwiększenia roli transportu szynowego w obsłudze komunikacyjnej miasta).

¹⁶ W postępowaniu na Plan Mobilności Miejskiej dla KKBOF Komunikacja Miejska w Kołobrzegu Sp. z o.o. w odpowiedzi na pytanie o statystyki opóźnień zawarła: *Z uwagi na sezonowość miasta opóźnienia kursów występują nagminnie. W związku z powyższym nie są prowadzone takowe statystyki.*

Rysunek 10. Wykaz projektów PKP na Pomorzu Zachodnim – w tym w Kołobrzegu



Źródło: PKP PLK

Rysunek 11. Przewidywany ruch pociągów PKP IC na liniach kolejowych



Źródło: PKP PLK, CPK, 2020

Istotne znaczenie dla Kołobrzegu będą miały prace na ciągu transportowym Trójmiasto – Szczecin (tzw. magistrała nadbałtycka) – jej konsekwencją będzie istotna poprawa dostępności transportowej miasta i znaczące zwiększenie roli transportu zbiorowego w obsłudze komunikacyjnej miasta. Przebudowa linii kolejowych sprawi, że zmieni się dostępność transportowa wybranych fragmentów miasta (w pobliżu nowych przystanków kolejowych oraz zwiększenie dostępności pieszej stacji Kołobrzeg). W grudniu 2021 roku zarządca sieci kolejowej PKP PLK ogłosił przetarg na budowę 3 przystanków kolejowych na terenie miasta: K-g Radzikowo (przy. Grzybowskiej), K-g Fredry (przy. ul. Fredry) i K-g Koszalińska (przy. Ul. Koszalińskiej). Przystanki te mają być zbudowane do 31.12.2023 r. Lokalizacja tych przystanków nie wyklucza możliwości lokalizacji przystanków: K-g Podczele, K-g Mazowiecka a perspektywnie K-g Kądzieno, K-g Niekanin/Mirocice oraz K-g Port. Zmiany w zakresie

dostępności kolejowej Kołobrzegu mogą mieć istotne znaczenie z punktu widzenia działalności logistycznej portu, nawet jeśli regularny bezpośredni wjazd pociągów towarowych w obszar portowy nie będzie możliwy. Z racji dążenia do minimalizacji emisji z transportu, pożądany jest model wykorzystania transportu kolejowego w łańcuchach dostaw.

Rysunek 12. Nowa lokalizacja bocznic towarowej i ładowni dla Kołobrzegu



Źródło: IDOM, UM Kołobrzeg

Rysunek 13. Nowa infrastruktura dworca kolejowego oraz koncepcja przejścia nad torami kolejowymi w ciągu ul. Myśliwskiej z północną obwodnicą Śródmieścia Kołobrzegu



Źródło: IDOM, UM Kołobrzeg

Rysunek 14. Nowa infrastruktura linii 402 z przystankiem Kołobrzeg Stadion



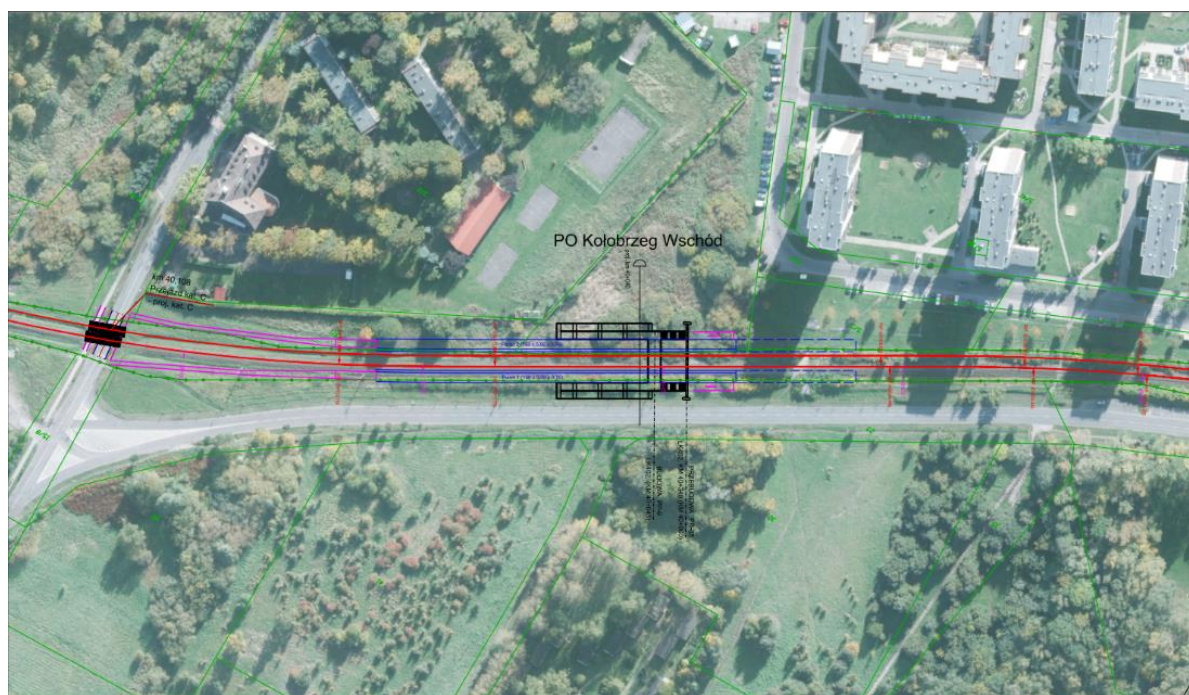
Źródło: IDOM, UM Kołobrzeg

Rysunek 15. Nowa infrastruktura linii 402 z przystankiem Kołobrzeg Radzikowo



Źródło: IDOM, UM Kołobrzeg

Rysunek 16. Nowa infrastruktura linii 402 z przystankiem Kołobrzeg Ogrody



Źródło: IDOM, UM Kołobrzeg

Analiza opracowanych projektów nowej infrastruktury kolejowej wskazuje na bardzo znaczącą przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury kolejowej (linie kolejowe, torowiska, bocznice, perony, przystanki kolejowe), co w praktyce oznacza powiększenie skali oddziaływania i podziału miasta siecią kolejową. Dotychczasowe projekty zakładają budowę co najwyżej tylko jednego przejazdu bezkolizyjnego z układem pieszo-drogowym i rowerowym (ul. Myśliwska). Pozostałe przejazdy są na obecnym etapie zaprojektowane jako jednopoziomowe. Sytuacja ta, w połączeniu ze znacząco większą liczbą ludności przebywającej w Kołobrzegu, będzie prowadziła do nieuchronnego konfliktu funkcjonalno-przestrzennego. Mając na uwadze tak znaczące założenia rozbudowy systemu transportu kolejowego, należy podjąć kroki zmierzające do zmniejszenia występujących zagrożeń.

2.2.1.1 Oferta inwestycyjna

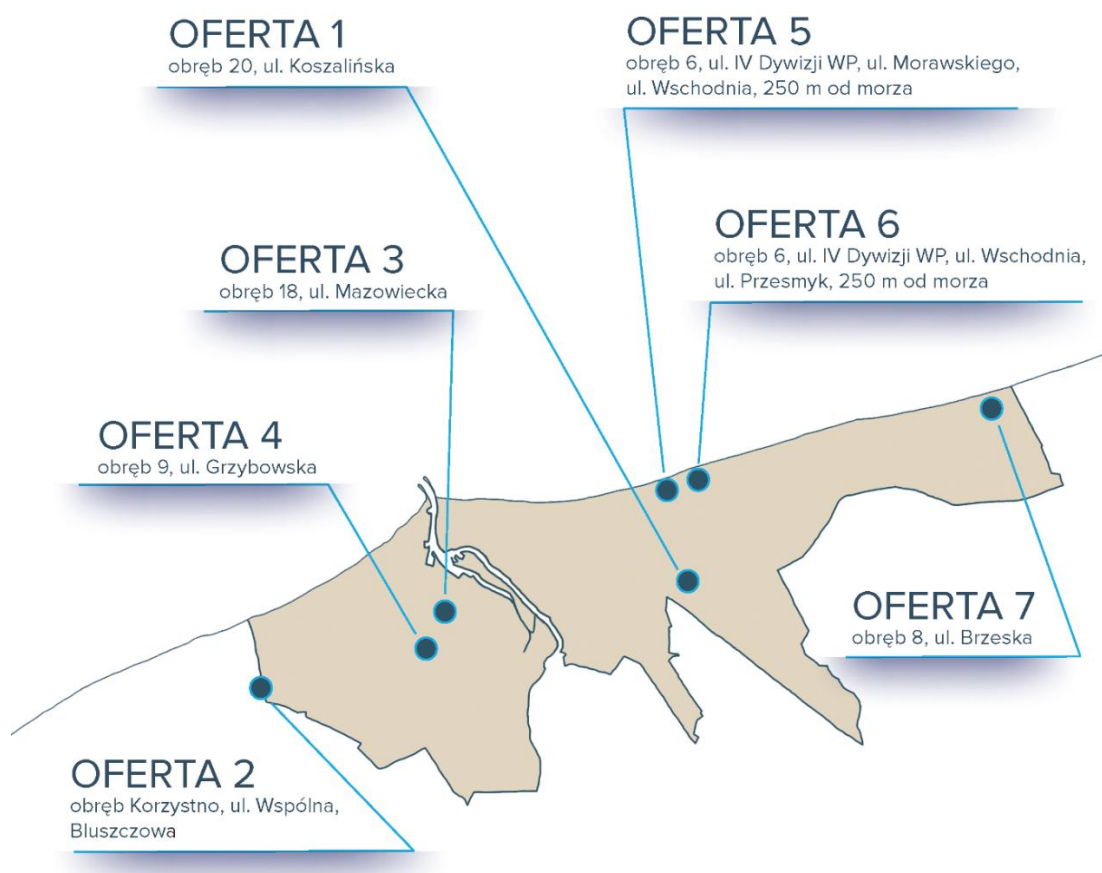
Kołobrzeg w ofercie inwestycyjnej z 2021 r. wyróżnił 7 głównych terenów inwestycyjnych w mieście. Za najistotniejsze z punktu widzenia dywersyfikacji gospodarczej miasta należy uznać tereny 1, 2 i 3.

Głównym obszarem inwestycyjnym położonym na terenie Kołobrzegu są działki zlokalizowane przy ul. Koszalińskiej. Pozostają one w bezpośrednim sąsiedztwie kopalni borowiny – potencjał tego terenu ograniczony jest wyzwaniami dotyczącymi ochrony środowiska, a kwestia zagospodarowania terenu w przeszłości była elementem sporów¹⁷

¹⁷ <https://kolobrzeg.naszemiasto.pl/kolobrzaska-borowina-radni-pytali-o-zagrozenia-dostali/ar/c1-7911357>.

(wcześniej funkcjonowało tam Centrum Atrakcji Wojskowych Bastion). Obecnie procedowany jest plan miejscowy dla tego obszaru.

Rysunek 17. Oferta inwestycyjna Kołobrzegu



Źródło: Oferta inwestycyjna Kołobrzegu: Miasto możliwości, 2021

Rysunek 18. Obszar inwestycyjny nr 1



Źródło: Oferta inwestycyjna Kołobrzegu: Miasto możliwości, 2021

Deficyt wolnych gruntów inwestycyjnych na obszarze miasta sprawia, że kluczowe działki inwestycyjne Kołobrzegu znajdują się poza granicami administracyjnymi miasta – w obrębie wsi Korzystno (obszar nr 2).

Rysunek 19. Obszar inwestycyjny nr 2



Źródło: Oferta inwestycyjna Kołobrzegu: Miasto możliwości, 2021

Zgodnie z mpzp uzbrojony obszar przeznaczony jest pod produkcję, magazyny, składy lub usługi. Należy jednak zauważyć, że obszar ten położony jest zaledwie 1,5 km od morza, w sporej odległości od najbliższego węzła z drogą ekspresową S6, a w bezpośrednim otoczeniu działek inwestycyjnych powstają obiekty noclegowe. Położenie poza obszarem miasta sprawia, że Kołobrzeg nie dysponuje władztwem planistycznym, które pozwala w zintegrowany sposób zarządzać obszarem.

Rysunek 20. Obszar inwestycyjny nr 2 – wizualizacja podziału działek



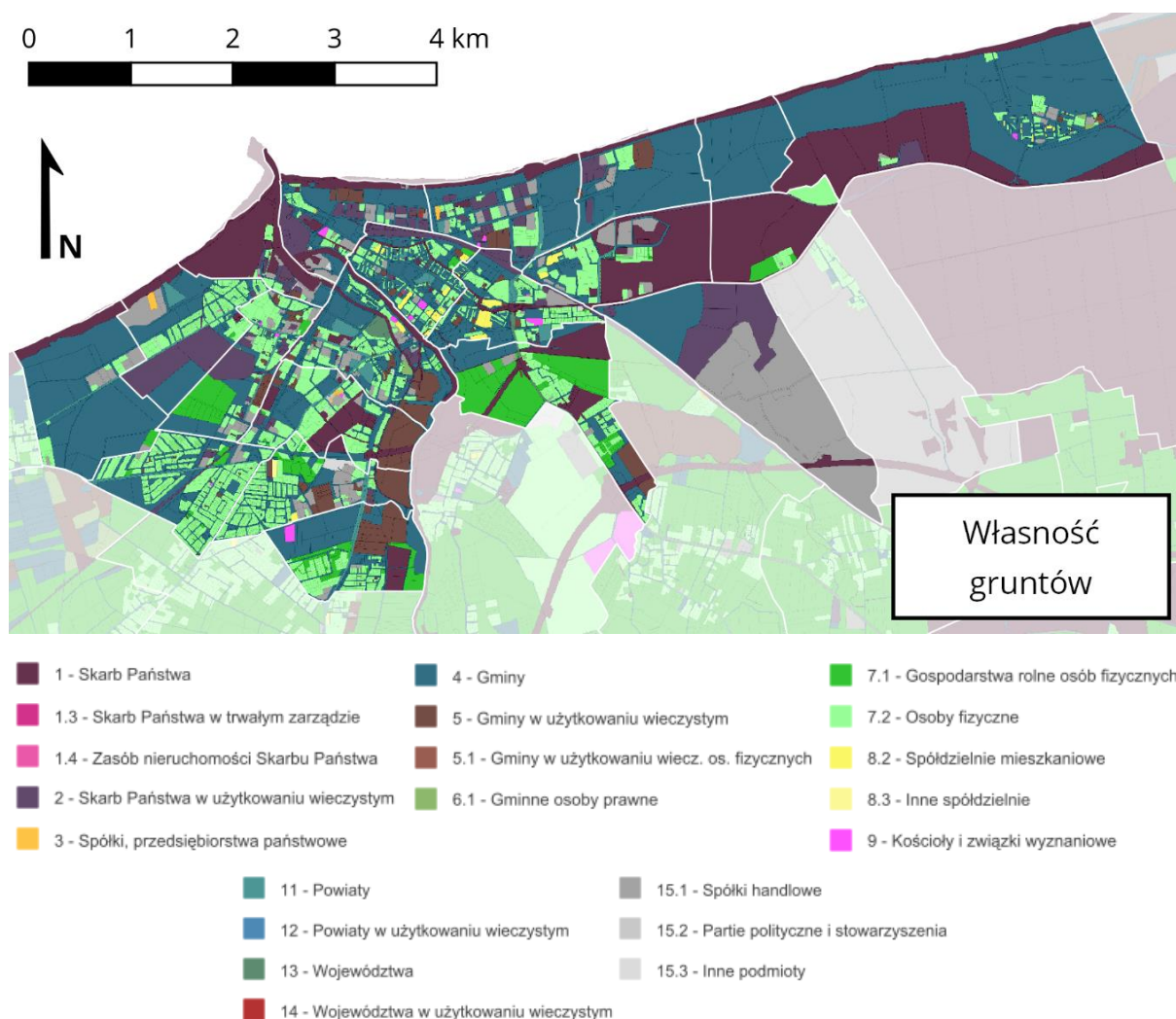
Rysunek 21. Obszar inwestycyjny nr 3



Źródło: Oferta inwestycyjna Kołobrzegu: Miasto możliwości, 2021

Obszar inwestycyjny nr 3 przeznaczono w mpzp pod usługi, handel, gastronomię, rozrywkę, usługi turystyczne, biura – plan zmieniano w kierunku galerii handlowej z hipermarketem. Pozostałe tereny inwestycyjne miasta związane były z funkcjami bezpośrednio odnoszącymi się do turystyki i jej obsługi lub innych rodzajów usług typowych dla miasta tej wielkości. Ogólne uwarunkowania Kołobrzegu pod względem struktury własności gruntów przedstawia poniższa mapa.

Rysunek 22. Mapa własności gruntów w Kołobrzegu



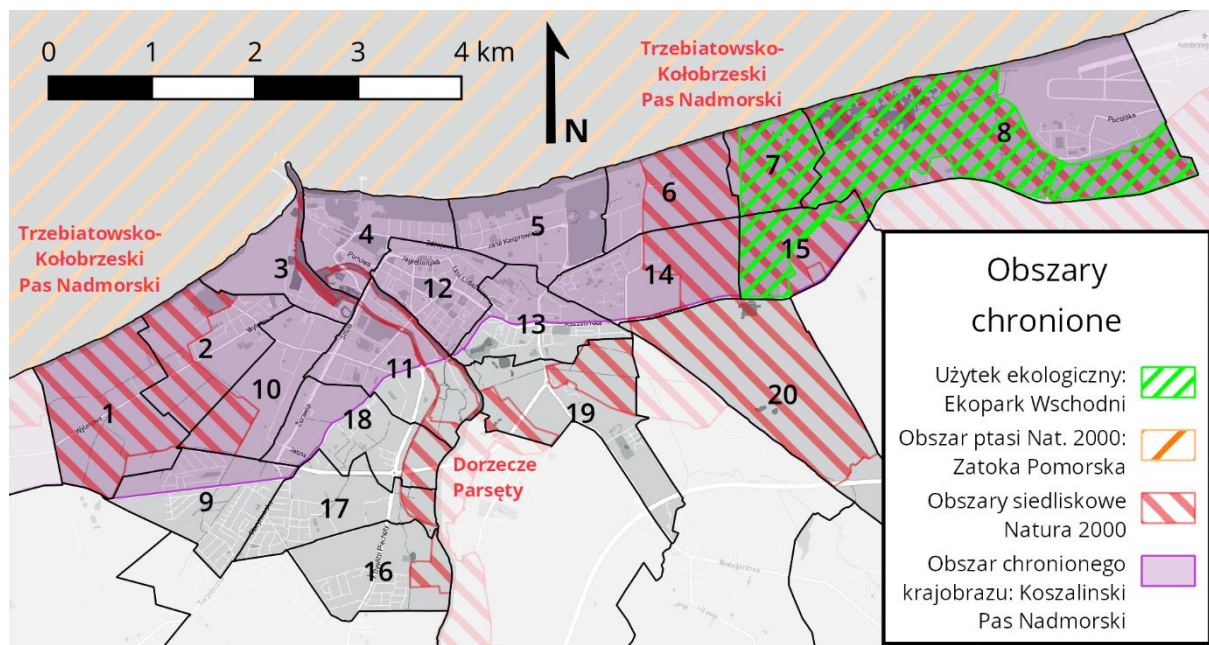
Źródło: Opracowanie własne na podstawie webEWID powiatu kołobrzесьkiego

2.2.2 OCHRONA ŚRODOWISKA

Formy ochrony przyrody występujące w Kołobrzegu mają istotny wpływ na możliwości kształtowania profilu gospodarczego miasta. Kołobrzeg położony jest przeważająco w obszarze chronionego krajobrazu o nazwie Koszaliński Pas Nadmorski. Na terenie miasta zlokalizowano użytek ekologiczny Ekopark Wschodni. Wschodnia, zachodnia i południowa część miasta to obszary siedliskowe Natura 2000, specjalnej ochronie podlega także całe dorzecze Parsęty. Rozwój przestrzenny Kołobrzegu wzdłuż linii brzegowej prowadzi do realizacji inwestycji na terenach Natura 2000 – co w oczywisty sposób negatywnie wpływa na walory środowiskowe miasta. Za główny walor turystyczny Kołobrzegu można uznać morze i tereny zieleni w bezpośrednim jego sąsiedztwie, co sprawia, że liczba dodatkowych obiektów noclegowych, które można zlokalizować w najbardziej atrakcyjnej części miasta, jest ograniczona. Prowadzi to do ekspansji zabudowy powstającej z myślą o celach turystycznych w lokalizacjach, w których pierwotnie zaplanowano inne funkcje.

Potrzeba dywersyfikacji gospodarczej miasta wynika także ze względów środowiskowych – dalszy (tj. w perspektywie kilkudziesięciu lat) wzrost oparty o lokalizację dużych obiektów noclegowych i usługowych przy linii brzegowej nie jest możliwy bez istotnej degradacji terenów zieleni – co z kolei jest zagrożeniem dla uzdrowskiego charakteru miasta.

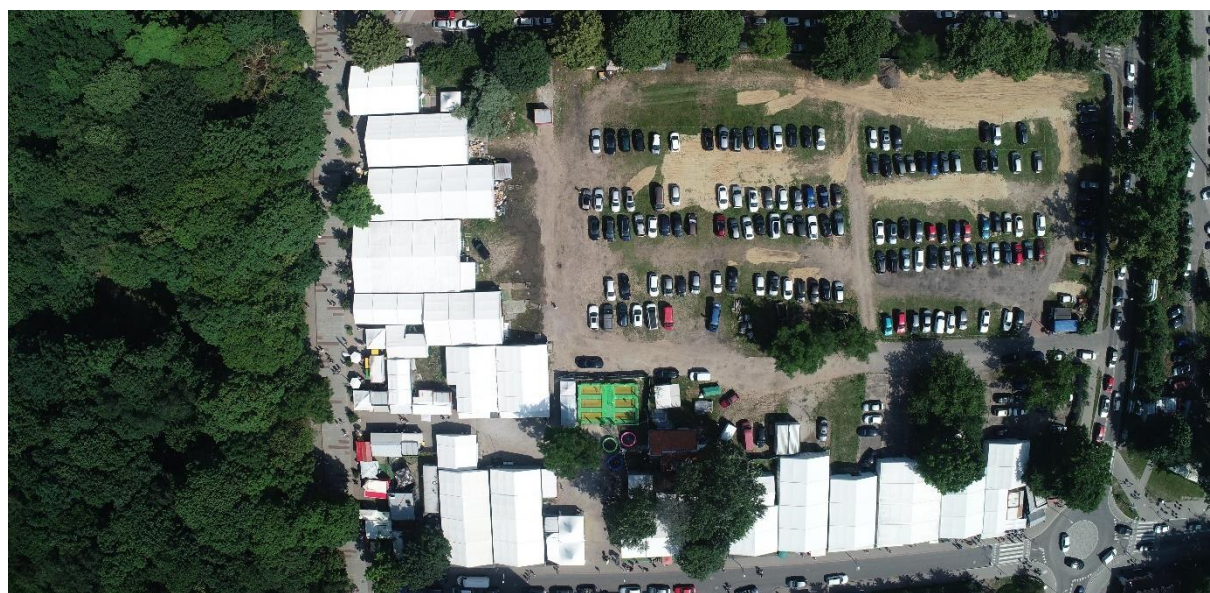
Rysunek 23. Mapa obszarów ochrony przyrody na terenie Kołobrzegu



Źródło: Opracowanie własne na podstawie GDOŚ, podkład © autorzy OpenStreetMap

W kontekście przestrzeni i ochrony środowiska należy zwrócić uwagę także na coraz wyższą świadomość ekologiczną kolejnych pokoleń turystów (także, a może przede wszystkim, zagranicznych) – to, co dla pewnej generacji turystów dziś jest akceptowalnym standardem poszanowania dla środowiska, może stać się widokiem nieakceptowalnym w przyszłości.

Rysunek 24. Parkowanie na klepisku w strefie ochrony uzdrowskiej A



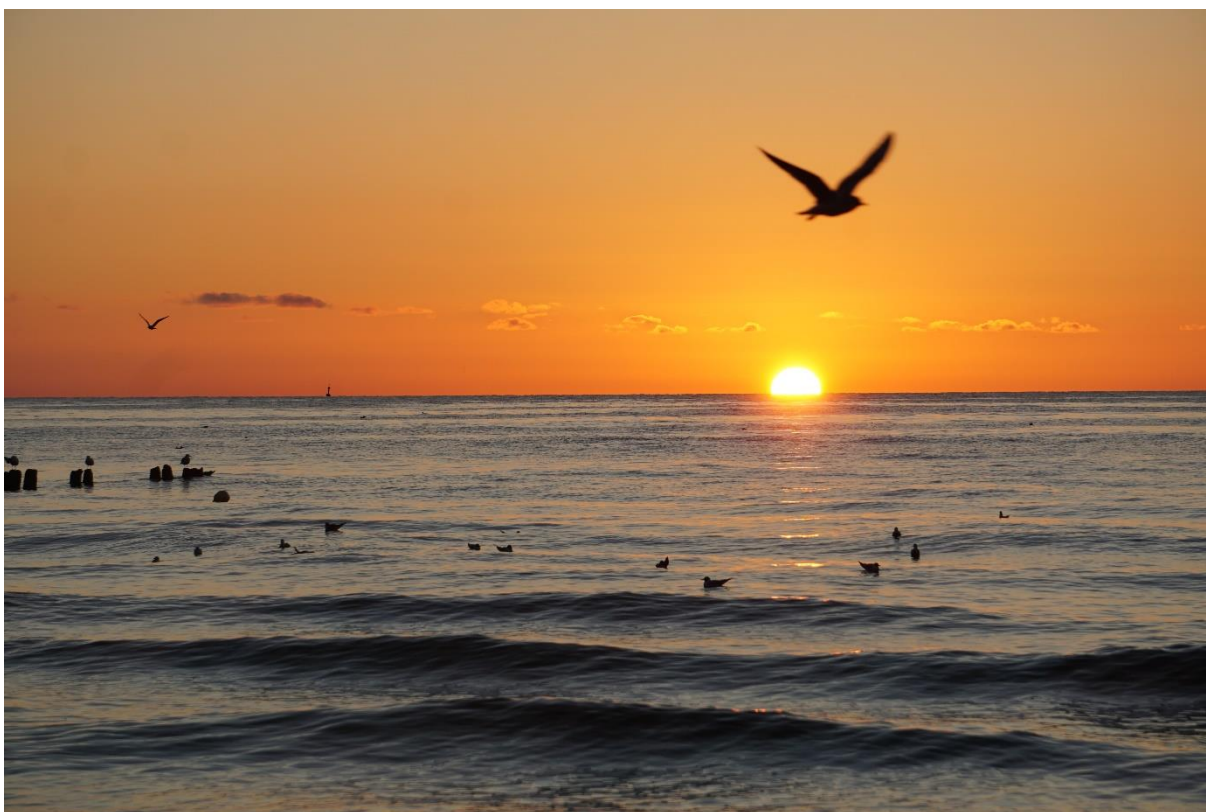
Rysunek 25. Ekspansja funkcji parkingowej na trawniki i boiska sportowe przy Moście Portowym



Źródło: Materiały ZDG TOR

Choć nie można w sposób bezpośredni przeliczyć wysokiej jakości terenów zieleni czy ochrony nadmorskiej fauny (choć zajmuje się tym nauka o usługach ekosystemów) na wpływy podatkowe i zyski księgowe, z perspektywy miasta uzdrowskiego jakość środowiska należy uznać za główny produkt miasta – oznacza to konieczność zaostreżenia reżimu prowadzenia polityki przestrzennej w perspektywie najbliższych dziesięcioleci ze względu na uwarunkowania środowiskowe (wynika to także z polityki Unii Europejskiej i zmian na gruncie prawa krajowego).

Rysunek 26. Krajobraz Ekoparku Wschodniego i Morza Bałtyckiego

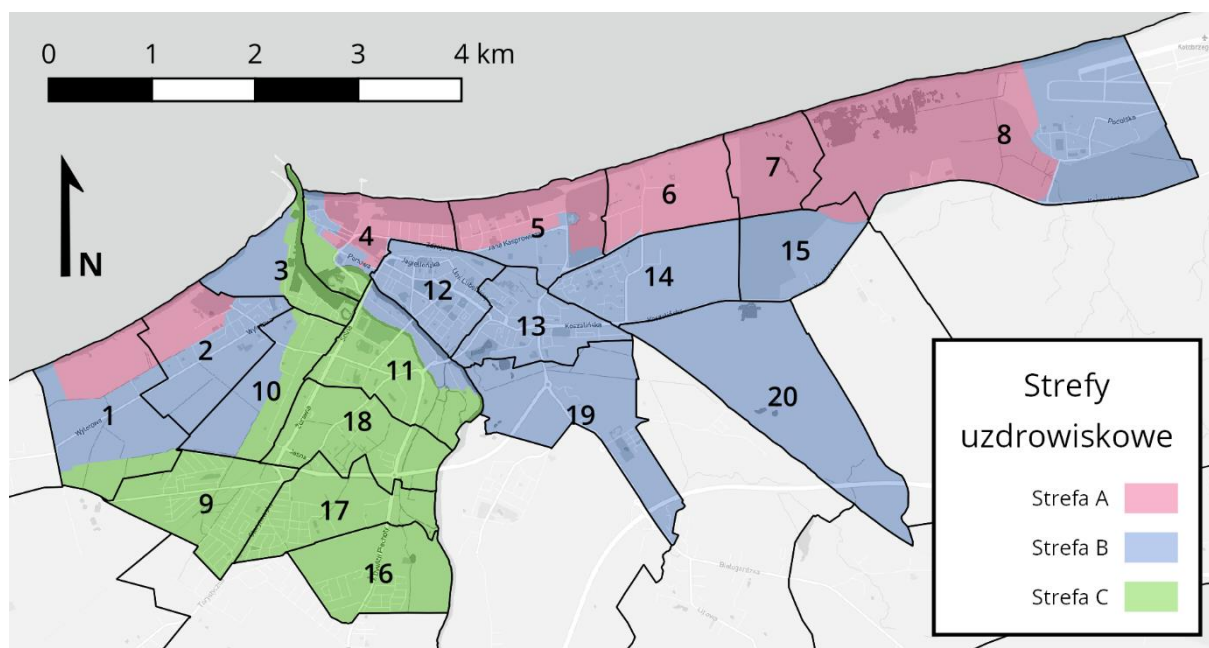


Źródło: Zdjęcia autorstwa Krzysztofa Rucińskiego

2.2.3 UZDROWISKO

Kluczowe znaczenie dla możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w Kołobrzegu mają przepisy Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1301 t.j.), zwanej dalej ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym. Z przepisów wynika wymóg wydzielenia trzech stref ochrony uzdrowiskowej: A, B, C.

Rysunek 27. Mapa stref uzdrowiskowych w Kołobrzegu



Źródło: Opracowanie własne, podkład © autorzy OpenStreetMap

Strefa A

Na podstawie art. 38 pkt 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym w strefie A ochrony uzdrowiskowej procentowy udział terenów zielonych nie może wynieść mniej niż 65%. W związku z powyższym, dla potrzeb Statutu Uzdrowiska Kołobrzeg uchwalonego Uchwałą Nr L/673/10 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 29 września 2010 r. (Dz. Urz. z dnia 12 listopada 2010 r., Nr 113, poz.2081) procentowy udział terenów zieleni został obliczony na podstawie stosunku powierzchni wszystkich terenów zieleni występujących w strefie A do całkowitej powierzchni tej strefy. Tak zastosowana metoda obliczeń procentowego udziału wskaźnika zieleni pozwala na jego stałe zachowanie właściwie bez względu na stan zaawansowania procesów inwestycyjnych w strefie ochronnej A uzdrowiska. W związku z powyższym, według tak przeprowadzonych obliczeń wykazano, że procentowy udział terenów zieleni na terenach stref Aw i Az jest wyższy niż minimalnie ustawowo wymagany i wynosi 76%¹⁸.

W strefie A zabrania się między innymi budowy:

¹⁸ [Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.](#)

- zakładów przemysłowych,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych,
- garaży wolnostojących,
- obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m²,
- stacji paliw oraz punktów dystrybucji produktów naftowych,
- autostrad i dróg ekspresowych,
- parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych większej niż 15% miejsc noclegowych w szpitalach uzdrowiskowych, sanatoriach uzdrowiskowych i pensjonatach, nie większej jednak niż 30 miejsc postojowych, oraz parkingów naziemnych przed obiektami usługowymi o liczbie miejsc postojowych nie większej niż 10,
- obiektów budowlanych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności takich jak: warsztaty samochodowe, wędzarnie, garbarnie, z wyjątkiem obiektów budowlanych służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska, w szczególności takich jak: sieć wodno-kanalizacyjna, sieć gazowa, kotłownie gazowe, wiercenia wykonywane w celu ujmowania wód leczniczych,
- zapór piętrzących wodę na rzekach oraz elektrowni wodnych i wiatrowych,
- uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych i składów opału,
- uruchamiania pól biwakowych i campingowych, budowy domków turystycznych i campingowych,
- prowadzenia targowisk, z wyjątkiem punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę,
- prowadzenia działalności rolniczej w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2021 r. poz. 685 z późn. zm.);
- utrzymania zwierząt gospodarskich w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich (Dz. U. z 2021 r. poz. 36),
- organizacji rajdów samochodowych i motorowych,
- organizowania imprez masowych w rozumieniu Ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2171), zakłócających proces leczenia uzdrowiskowego albo rehabilitacji uzdrowiskowej, i działalności o charakterze rozrywkowym zakłócającej ciszę nocną w godz. 22.00-6.00, z wyjątkiem imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych,
- pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
- wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych,
- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych,

- prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Strefa B

W strefie ochrony uzdrowiskowej B procentowy udział terenów zieleni nie może być mniejszy niż 50% – wskaźnik ten osiągnięto, jednak ze względu na dynamiczny rozwój zabudowy w strefie i popyt inwestorów na realizację inwestycji na terenach zieleni, konieczny jest dalszy monitoring tego wymogu. Studium precyzuje, że „w tym przypadku rekompensatę zieleni przeznaczonej pod różnego rodzaju inwestycje stanowić będzie również zieleń towarzysząca i powszechnie występująca w różnego typu zabudowie zlokalizowanej obecnie i przyszłościowo w strefie ochronnej B, dotychczas niebrana pod uwagę przy rozliczaniu wskaźnika tej strefy.”

W strefie B zabrania się:

- budowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:
 - stacji paliw, bliżej niż 500 m od granicy strefy A ochrony uzdrowiskowej,
 - parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych,
 - wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu,
 - budowy lub innych czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, d oraz pkt 2, 9, 11 i 12 – tj. zakładów przemysłowych, obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m², uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych i składów opału; pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze; prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych; prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Strefa C

W strefie ochronnej C udział terenów biologicznie czynnych powinien wynosić nie mniej niż 45% obszaru.

W strefie C zabrania się:

- budowy zakładów przemysłowych,
- pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu oraz wyrębu drzew leśnych

i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu.

Powyższe ograniczenia są kluczowe dla przyszłości zagospodarowania przestrzennego miasta i wyznaczają fizyczne granice wzrostu dla funkcji turystycznej. Dalsza urbanizacja strefy uzdrowskiej stanowi fundamentalne zagrożenie dla statusu uzdrowiska. Ze studium wynika, że jedynie 1,7% obszaru miasta to zabudowa portowa i przemysłowa – z czego w przeważającej części są to tereny już zagospodarowane, co sprawia, że wiele typów inwestycji nie jest możliwych do realizacji. Między innymi te kwestie są przesłanką do proponowanego poszerzenia granic miasta. Zakaz „budowy zakładów przemysłowych i prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu” i możliwe sposoby ich interpretacji sprawiają, że **rozwój miasta o ludności na poziomie 50 000 o zróżnicowanej bazie gospodarczej jest niezwykle trudny przy obecnych warunkach prawnych**. W historii miasta pojawiały się groźby utraty statusu uzdrowiska¹⁹, istotne w tym kontekście są także wyniki kontroli Najwyższej Izby Kontroli (179/2016/P/16/091/LSZ) w kwestii spełniania wymogów określonych dla uzdrowisk.

Należy uznać, że nadrzędnym celem tego dokumentu jest stworzenie takiego scenariusza rozwoju, który pozwoli utrzymać miastu status uzdrowiska w dłuższej perspektywie przy zapewnieniu jednocześnie stabilnych perspektyw rozwoju gospodarczego. W tym kontekście należy zauważyć, że obszary uzdrowisk znajdują się także na terenie miast o dużo bardziej zdywersyfikowanej strukturze gospodarki. Do tego rodzaju miast należą:

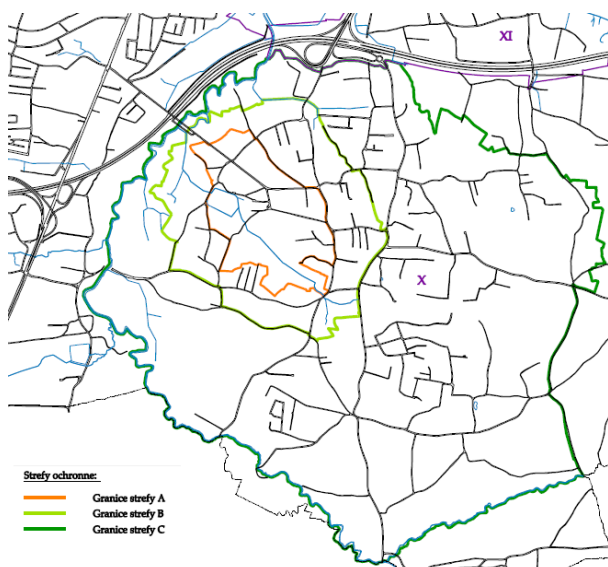
- Jelenia Góra (Uzdrowisko Cieplice),
- Inowrocław,
- Kraków (Swoszowice).

W większości powyższych przypadków strefy uzdrowskie stanowią jedynie niewielką część miasta, a nie jak w wypadku Kołobrzegu – jego cały obszar.

¹⁹

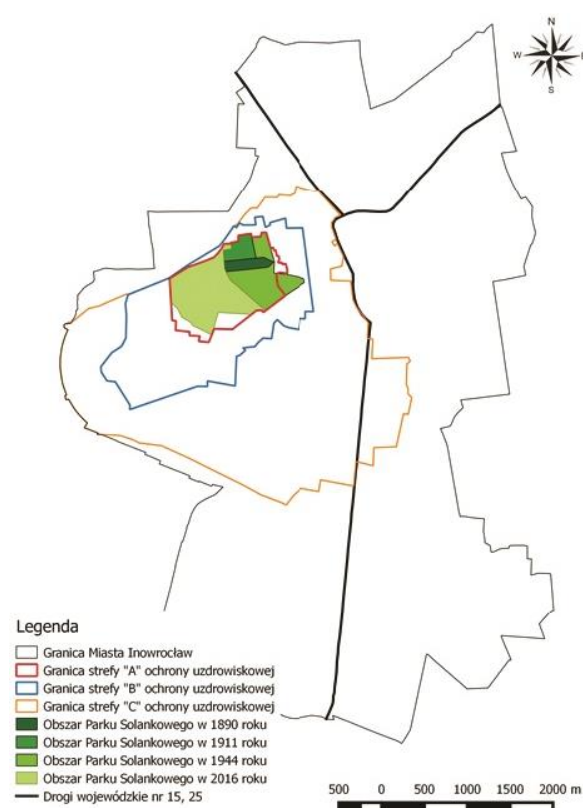
<https://samorzad.pap.pl/kategoria/archiwum/kolobrzeg-walczy-o-status-uzdrowiska>
<https://www.rp.pl/Zadania/301259891-NIK-skontrolowala-uzdrowiska-Zadne-nie-powinno-miec-takiego-statusu.html>.

Rysunek 28. Granice stref ochrony uzdrowiska Kraków Swoszowice



Źródło: Uchwała nr L/931/16 Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany Uchwały Nr XLII/737/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie realizacji Planu Rozwoju dla Osiedla Uzdrowisko Swoszowice

Rysunek 29. Granice stref ochrony uzdrowiskowej a granice miasta w Inowrocławiu



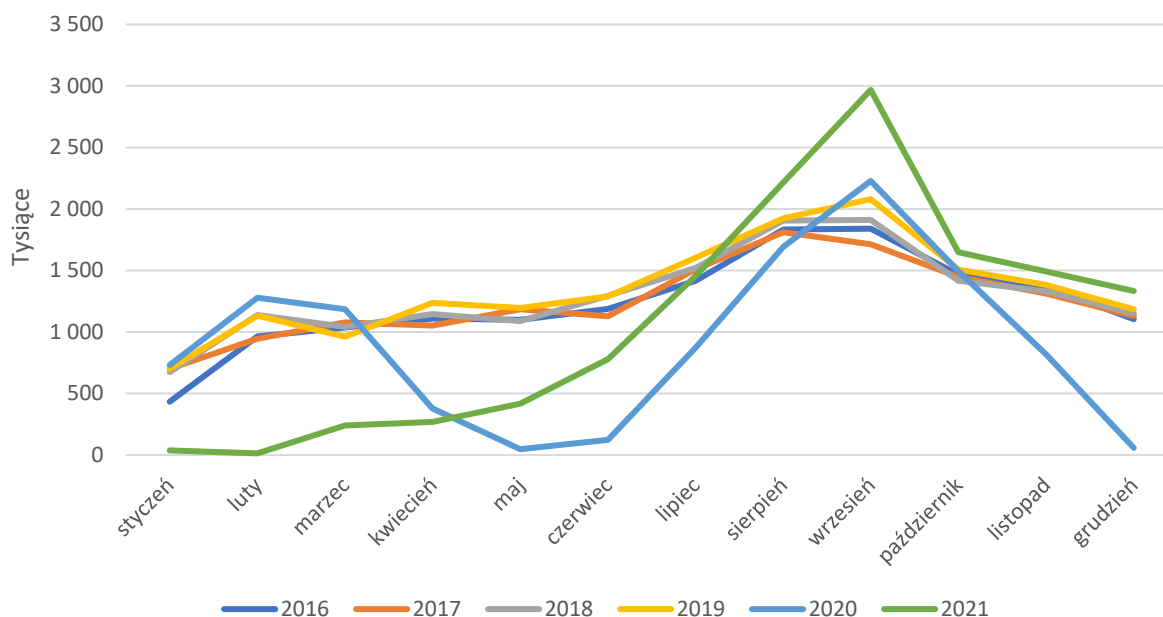
Źródło: M. Meller, *Ocena zmian przestrzennych w wielkości parku zdrojowego w miejscowości uzdrowiskowej Inowrocław od XIX wieku*, [w:] „Przestrzeń/Urbanistyka/ Architektura” 2019, s. 33-48, doi: <https://doi.org/10.4467/00000000PUA.19.025.11499>

Rozległy charakter uzdrowiska w Kołobrzegu prowadzi do wzrostu dochodów z tytułu opłaty uzdrowiskowej i tym samym wzrostu wysokości dotacji uzdrowiskowej. Przepisy o strefach ochrony uzdrowiskowej sprawiają jednak, że uniemożliwia to funkcjonowanie wielu rodzajów innej działalności w mieście. Kluczowym pytaniem dla formułowania scenariuszy rozwojowych w tym kontekście jest:

- Czy dochody z tytułu opłaty i dotacji uzdrowiskowej na całym obszarze miasta przekraczają potencjalne korzyści (pośrednie i bezpośrednie) z tytułu innego modelu gospodarczego?

Dotacja uzdrowiskowa przez lata była pewnym źródłem dochodu dla Kołobrzegu – jednak, jak pokazała pandemia COVID-19, kryzys znacznie lepiej zniósł ośrodki o bardziej zdywersyfikowanej strukturze gospodarki. Należy podkreślić, że monokultury turystyczne w skali makro zdecydowanie silniej odczuły na przestrzeni ostatnich dziesięcioleci skutki wszystkich tąpnięć na światowych rynkach.

Wykres 1. Wpływy z opłaty uzdrowiskowej w Kołobrzegu wg miesięcy za lata 2016-2021 (tys. zł)



Źródło: Urząd Miasta Kołobrzeg - Wydział Księgowości i Sprawozdawczości (WKS), opracowanie własne

Tabela 3. Wpływy z opłaty uzdrowiskowej wg miesięcy za lata 2016-2021 (w zł)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020/19 w % 2019 = 100%	2021/20 w % 2020 = 100%	2021/2019 (różnica w zł)	2021/19 2019 = 100%
styczeń	434 146,67	702 346,03	675 122,34	702 355,97	733 687,49	37 806,89	104,46	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	14 378,80	112,78	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	123,21	20,38	-720 405,86	25,11
kwiecień	1 1089 71,90	1 053 691,16	1 145 605,78	1 237 627,87	379 213,68	270 931,00	30,64	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	4,04	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	9,65	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	54,46	166,79	-147 062,11	90,83
sierpień	1 831 992,10	1 811 441,38	1 906 998,42	1 922 973,39	169 3244,36	2 216 806,40	88,05	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	107,11	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	99,23	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	59,19	182,2	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	5,02	2241,79	148 625,90	112,53
razem	14 864 930,00	15 022 850,57	15 623 823,97	16 204 795,88	10 918 697,85	12 878 691,93	67,38	117,95	- 3 326 103,95	79,47

Źródło: Urząd Miasta Kołobrzeg - Wydział Księgowości i Sprawozdawczości (WKS), opracowanie własne

Miasto Kołobrzeg jest uprawnione do pobierania opłaty uzdrowiskowej. W latach 2016-2019 średnie comiesięczne wpływy do budżetu miasta przekraczały 1 mln zł, osiągając 2 mln zł we wrześniu 2019 r. Od momentu ogłoszenia stanu pandemii COVID-19 i rozpoczęcia zamykania

działalności podmiotów związanych z sektorem turystyczno-uzdrowiskowym nastąpiło dramatyczne załamanie wpływów do budżetu miasta Kołobrzeg z tego tytułu. W latach 2020 i 2021 nastąpiło bardzo duże zróżnicowanie wpływów z opłaty uzdrowiskowej przy ich bardzo dużej zmienności miesięcznej (od 14 378,80 zł w II 2021 do 2 967 897,62 w IX 2021 r. Skrajne wahania wpływów z tego tytułu były utrudnieniem w realizacji bieżących wpływów budżetowych z tego tytułu. W zakresie miesięcy styczeń-grudzień wpływy za 2020 rok osiągnęły poziom 67,38 % z roku 2019 i 79,47 % w roku 2021 w porównaniu z rokiem 2019. Kołobrzeg w sumie przez 2 lata poniósł straty tylko z tytułu opłaty uzdrowiskowej łącznie na poziomie – 8,5 mln zł nie licząc tu subwencji uzdrowiskowej. Łączne wpływy za 2021 rok były mniejsze o 20,5 % niż w rekordowym roku 2019. Świadczy to ciągłym stanie kryzysowym efektywności finansowej gospodarki turystycznej miasta i znaczącym uzależnieniu części jego budżetu od efektywności funkcjonowania gospodarki turystycznej i uzdrowiskowej (należy podkreślić, że wpływy z tytułu tzw. opłaty uzdrowiskowej stanowiły w 2019 r. ok. 10 % dochodów budżetu miasta Kołobrzeg i podobne wielkości zakładano w latach 2020 i 2021).

2.2.4 SWOT – PRZESTRZEŃ

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> Nadmorskie położenie i wyjątkowe uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe Lokalizacja miasta przy drogach ekspresowych: S6 i S11 Sprzyjająca dostępność komunikacyjna dla rozbudowy infrastruktury kolejowej i transportu kolejowego (projektowana Magistrała Nadbałtycka) Spójna oferta inwestycyjna miasta Znaczące zachowane rezerwy terenowe pod inwestycje transportowe (sieć drogowa, sieć kolejowa, port morski, lotnisko) Zwarty intensywny charakter zabudowy miasta w optymalny sposób wykorzystujący wszelką dostępną infrastrukturę techniczną (sieci, przyłącza, drogi itp.) Czytelny układ i podział funkcjonalno-przestrzenny miasta 	<ul style="list-style-type: none"> Brak rezerw terenowych pod inwestycje o profilu niezgodnym z wiodącą specjalizacją miasta Postępujący proces suburbanizacji miasta na obszary poza jego granicami, który prowadzi do pogłębienia zależności od samochodów Problemy z organizacją parkowania w mieście Niedostateczny stopień pokrycia mpzp Presja inwestorów na zagospodarowanie terenów pod funkcję turystyczno-uzdrowiskową kosztem innych funkcji Brak systemowych rozwiązań w zakresie zrównoważonego transportu Ograniczenia wynikające z regulacji uzdrowiskowych Niedostosowanie sieci osiedli do struktury funkcjonalno-przestrzennej Kołobrzegu Niedostosowanie sieci transportu zbiorowego (autobusowego) do potrzeb

	i struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> • Możliwości poszerzenia granic miasta o obszary w pełni zagospodarowane i powiązane funkcjonalno-przestrzennie z miastem Kołobrzeg • Wzmocnienie reżimu planowania przestrzennego w Polsce • Koordynacja działań planistycznych z innymi gminami • Prowadzenie rozmów z PKP PLK nt. problematyki przebudowy węzła kolejowego Kołobrzegu z bezkolizyjnymi przejazdami pod siecią kolejową • Modernizacja i dalszy rozwój wielofunkcyjnego portu morskiego • Modernizacja i rozbudowa lotniska w Podczelu-Bagiczu • Utworzenie MOF liczącego w rdzeniu (miasto Kołobrzeg) ponad 50 000 mieszkańców i potencjalnie uzyskanie statusu miasta na prawach powiatu 	<ul style="list-style-type: none"> • Wyczerpanie atrakcyjnych rezerw terenów możliwych do wskazania pod inwestycje turystyczne • Ryzyko utraty części walorów klimatycznych w strefie uzdrowiskowej w wyniku nadmiernej presji inwestycyjnej i budowlanej • Ryzyko występowania ekstremalnych zjawisk pogodowych w wyniku zmian klimatu (cofki sztormowe, powodzie miejskie, trąby wodne i powietrzne) • Ryzyko podtopień najniżej położonych części obszarów miasta po podniesieniu się poziomu morza do lat 50. połowy XXI w. (zakładany wzrost poziomu morza o ok. 0,3-0,4 m w ciągu najbliższych 30 lat) i wzmożonych powodzi sztormowych

2.3 EDUKACJA

Edukacja ma fundamentalne znaczenie dla budowy zdywersyfikowanej gospodarki Kołobrzegu. Gmina Miasto Kołobrzeg jest organem prowadzącym 7 przedszkoli publicznych, 8 szkół podstawowych i Szkoły Podstawowej dla Dorosłych. Działa także 5 przedszkoli niepublicznych, 1 niepubliczny punkt przedszkolny i 1 niepubliczna szkoła podstawowa.

Tabela 4. Podstawowe statystyki na temat edukacji w Kołobrzegu

	Liczba dzieci		Liczba oddziałów	
	Ogółem	W tym niepełnosprawne	Ogółem	W tym integracyjne
Przedszkola miejskie	1 038	51	50	9
Oddziały przedszkolne w szkołach	252	10	12	1
Razem	1 290	61	62	10

Źródło: Raport o stanie miasta za 2020 rok, s.75

Tabela 5. Stan organizacji szkół podstawowych w roku szkolnym 2019/2020

	Liczba dzieci		Liczba oddziałów	
	Ogółem	W tym o specjalnych potrzebach edukacyjnych	Ogółem	W tym integracyjne
Szkoły podstawowe	3 642	158	205	23
Szkoła Podstawowa dla Dorosłych	15	1	1	
Razem	3 657	159	206	23

Źródło: Raport o stanie miasta za 2020 rok, s. 75

Tabela 6. Stan organizacji placówek niepublicznych wpisanych do ewidencji prowadzonej przez Gminę w roku szkolnym 2019/2020

	Liczba dzieci		Liczba oddziałów	
	Ogółem	W tym o specjalnych potrzebach edukacyjnych	Ogółem	W tym integracyjne
Przedszkola niepubliczne	309	25	21	2
Niepubliczny punkt przedszkolny (od 1.01.2020 r.)	14	2	1	
Szkoła Podstawowa niepubliczna	141	4	8	
Razem	464	31	30	2

Źródło: Raport o stanie miasta za 2020 rok, s.75

Struktura zatrudnienia nauczycieli wg. stopnia awansu zawodowego wskazuje na wysoki udział nauczycieli z najwyższymi stopniami awansu zawodowego, przy relatywnie niewielkim udziale liczby nauczycieli z najniższym stopniem awansu zawodowego. Porównując liczbę nauczycieli zatrudnionych w latach 2018-2020 należy zauważyć zjawisko odmładzania kadr zatrudnianych w szkołach w których organem prowadzącym jest gmina miasto Kołobrzeg.

Tabela 7. Zatrudnienie nauczycieli wg stopnia awansu zawodowego w 2020 r.

Nauczyciele					
Ogółem	Bez stopnia	Stażysta	Kontraktowy	Mianowany	Dyplomowany
535 (540)	4 (5)	46 (25)	93 (100)	106 (124)	286 (286)
Struktura zatrudnienia wg stopnia awansu zawodowego	0,83%	8,49%	17,99%	19,95%	52,74%

(x) - nauczyciele zatrudnieni w 2018 r.

Źródło: Raport o stanie miasta za 2020 rok, s.75

Tabela 8. Średnie wyniki egzaminu ósmoklasistów w roku szkolnym 2019/2020

Wyszczególnienie	J. polski	Matematyka	J. angielski	J. niemiecki
Gmina Miasto Kołobrzeg	58,74	42,36	58,76	55,93

Źródło: Raport o stanie miasta za rok 2020, s.76

Wyniki uczniów kołobrzeskich szkół ze wszystkich przedmiotów (4) były wyższe niż w okręgu i województwie. Jedynie z matematyki uczniowie osiągnęli nieco niższy wynik niż w województwie. Na terenie miasta Kołobrzeg funkcjonuje znacząca liczba placówek oświatowych, których organem prowadzącym jest powiat kołobrzeski.

Są to:

- Zespół Szkół nr 1 im. Henryka Sienkiewicza w Kołobrzegu,
- Zespół Szkół nr 2 im. Bolesława III Krzywoustego w Kołobrzegu,
- I Liceum Ogólnokształcące Dwujęzyczne im. Mikołaja Kopernika w Kołobrzegu,
- Zespół Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich im. Emilii Gierczak w Kołobrzegu,
- Zespół Szkół Morskich im. Polskich Rybaków i Marynarzy w Kołobrzegu,
- Zespół Szkół Policealnych w Kołobrzegu,
- Ognisko Pracy Pozaszkolnej w Kołobrzegu,
- Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy „Okruszek” w Kołobrzegu,
- Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna w Kołobrzegu.

W szkołach, których organem prowadzącym jest obecnie powiat kołobrzeski w roku 2020 zatrudnionych było 449 nauczycieli. Na obszarze otaczającej Kołobrzeg gminy wiejskiej znajduje się kolejnych 8 szkół oraz 1 poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna zatrudniająca ogółem 396 nauczycieli. Można szacować, że szkoły zlokalizowane w obszarze funkcjonalnym miasta zatrudniały łącznie wg stanu z 2020 roku ok. 931 nauczycieli.

Tabela 9. Zatrudnienie w jednostkach oświatowych wg stopnia awansu zawodowego nauczycieli, których organem prowadzącym jest powiat kołobrzeski w roku szkolnym 2020/2021

Nazwa szkoły / placówki	Nauczyciel stażysta	Nauczyciel kontraktowy	Nauczyciel mianowany	Nauczyciel dyplomowany
Zespół Szkół Nr 2 Im. Bolesława Krzywoustego w Kołobrzegu	-	2	10	27
Zespół Szkół Policealnych w Kołobrzegu	4	2	4	8
Zespół Szkół Nr 1 Im. Henryka Sienkiewicza w Kołobrzegu	-	7	11	36
Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna w Kołobrzegu	1	2	3	12

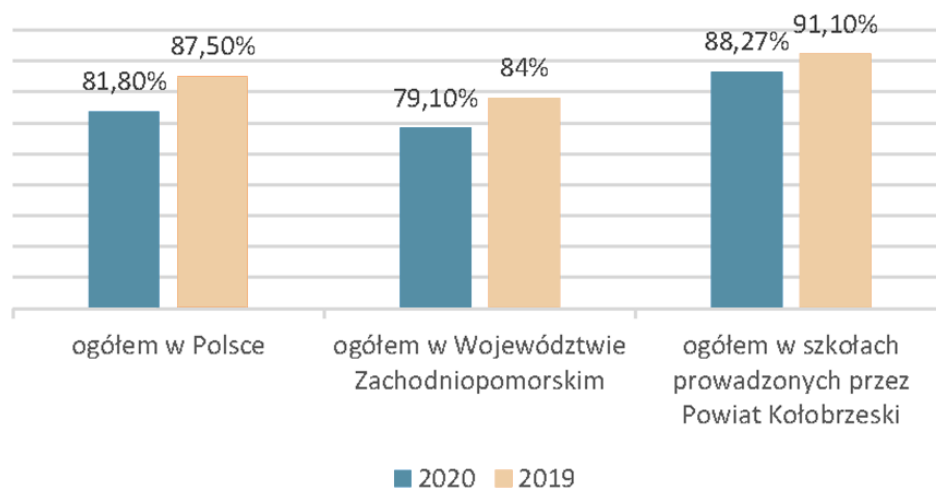
Nazwa szkoły / placówki	Nauczyciel stażysta	Nauczyciel kontraktowy	Nauczyciel mianowany	Nauczyciel dyplomowany
Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy „Okruszek” w Kołobrzegu	-	3	8	18
Ognisko Pracy Pozaszkolnej w Kołobrzegu	2	2	5	12
Zespół Szkół Im. Macieja Rataja w Gościnie	1	14	8	30
Zespół Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich Im. Emilii Gierczak w Kołobrzegu	-	4	21	71
Zespół Szkół Morskich Im. Polskich Rybaków I Marynarzy w Kołobrzegu	-	8	12	43
I Liceum Ogólnokształcące Dwujęzyczne Im. Mikołaja Kopernika w Kołobrzegu	-	7	7	44
RAZEM	8	51	89	301

Źródło: Raport o stanie powiatu kołobrzесьkiego w 2020 roku, s. 36

W sumie w jednostkach oświatowych funkcjonujących na terenie miasta Kołobrzeg zatrudnionych było łącznie 872 nauczycieli (rok szkolny 2019/2020).

Pozytywnie należy ocenić wskaźniki zdawalności egzaminu maturalnego w szkołach, których organem prowadzącym jest powiat kołobrzесьki. Wyniki matury 2020 można uznać za satysfakcjonujące. Mimo trudnych warunków pandemicznych, zdawalność ogółem w szkołach prowadzonych przez powiat kołobrzесьki była minimalnie niższa niż w roku 2019, a przy tym wyższa ogółem od wyników województwie zachodniopomorskim i w kraju w latach 2019 i 2020.

Rysunek 30. Zdawalność egzaminu maturalnego



Źródło: Raport o stanie powiatu kołobrzесьkiego w 2020 roku, s. 39

Na terenie miasta Kołobrzeg funkcjonuje tym samym dość dobrze spełniająca swoją rolę sieć szkół szczebla podstawowego i ponadpodstawowego. Oferta edukacyjna szkół ponadpodstawowych jest zróżnicowana i dość dobrze dostosowana do potrzeb rynku pracy oraz potencjalnych wyborów absolwentów szkół podstawowych.

Istotnym problemem jest brak możliwości kształcenia na poziomie szkolnictwa wyższego I, II i III stopnia. Obecnie na terenie miasta Kołobrzeg nie ma żadnej jednostki dydaktycznej szkolnictwa wyższego. Jest to bardzo istotny problem społeczny Kołobrzegu, którego szkoły ponadpodstawowe opuszcza co roku kilkuset absolwentów uzyskujących wykształcenie średnie maturalne.

2.4 GOSPODARKA KOŁOBRZEGU

Pod względem liczby zarejestrowanych dużych podmiotów gospodarczych, Kołobrzeg jest trzecim najważniejszym ośrodkiem województwa po Szczecinie i Koszalinie.

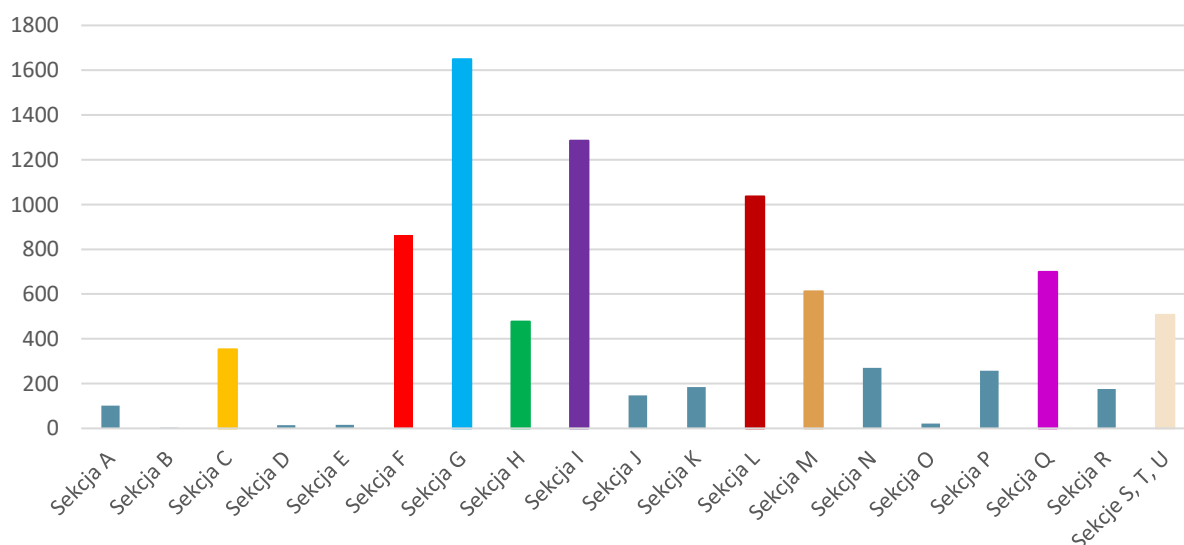
Tabela 10. Ośrodki województwa zachodniopomorskiego o największej koncentracji podmiotów gospodarczych zatrudniających co najmniej 50 pracowników

Gmina	50-249	250-999	1000 i więcej
Police miasto	24	2	1
Gryfino	26	2	0
Police – gmina wiejska	26	2	1
Powiat m. Świnoujście	30	3	0
Goleniów	36	2	0
Szczecinek	44	1	2
Stargard	47	3	0
Kołobrzeg	54	5	0
Powiat m. Koszalin	93	18	3
Powiat m. Szczecin	347	49	10

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Dane o strukturze gospodarki Kołobrzegu przedstawia poniższy wykres:

Wykres 2. Struktura podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w Kołobrzegu według sekcji PKD – lipiec 2021



Źródło: GUS, Miesięczna informacja o podmiotach gospodarki narodowej w rejestrze REGON, lipiec 2021

Opis sekcji wraz ze wskazaniem kluczowych kategorii i ich barwami

Sekcja A – Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo
Sekcja C – Przetwórstwo przemysłowe
Sekcja D – Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych
Sekcja F – Budownictwo
Sekcja G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle
Sekcja H – Transport i gospodarka magazynowa
Sekcja I – Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi
Sekcja J – Informacja i komunikacja

Sekcja K – Działalność finansowa i ubezpieczeniowa
Sekcja L – Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
Sekcja M – Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna
Sekcja N – Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca
Sekcja P – Edukacja
Sekcja Q – Opieka zdrowotna i pomoc społeczna
Sekcja R – Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją
Sekcja S – Pozostała działalność usługowa
Sekcja T – Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby

W strukturze podmiotów gospodarczych Kołobrzegu dominują podmioty z sekcji G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (1 649) oraz Sekcja I – Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi (1 285). Wyjątkowo silnie reprezentowana jest sekcja L – Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (1 036) oraz sekcja F – Budownictwo (863). Istotne znaczenie w strukturze podmiotów ma także sekcja Q – Opieka zdrowotna i pomoc społeczna (699) oraz sekcje M – Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (612) i sekcje S, T, U – zwłaszcza Pozostała działalność usługowa (507). Powyższe sekcje koncentrują aż 6 651 (77%) wszystkich podmiotów gospodarczych, a ich działalność w przeważającym stopniu pozwala realizować egzogeniczne funkcje miasta świadczone na rzecz turystów i odwiedzających.

Warto zaznaczyć, że struktura podmiotów nie przedstawia danych o skali działalności czy wysokości dochodów – a dopiero te dane pozwalają na rzeczywistą ocenę znaczenia branży.

Tabela 11. Wielkość podmiotów gospodarczych w Kołobrzegu

Liczba pracowników	0-9	10-49	50-249	<i>Suma w sektorze MŚP</i>	250-999
Liczba podmiotów	8 282	202	54	8 538	5

Źródło: Bank Danych Lokalnych, 2020

W Kołobrzegu działa zaledwie 5 podmiotów zatrudniających co najmniej 250 osób i 54 o wielkości 50-249. Dominują niewielkie podmioty – zaś wśród dużych dominują te z branż powiązanych z funkcją uzdrowiskową.

Z danych rejestrowych wynika, że po wyłączeniu z analizy spółek gminnych największym kapitałem zakładowym spośród przedsiębiorstw zarejestrowanych w Kołobrzegu dysponują:

1. Polska Żegluga Bałtycka S.A. – spółka Skarbu Państwa – 40,5 mln zł,
2. Uzdrowisko Kołobrzeg S.A. – spółka w całości należąca do województwa zachodniopomorskiego – 23,4 mln zł,
3. Sanatorium SAN – 15,9 mln zł,

4. Centrum zdrowia i relaksu „Verano” – 15,1 mln zł,
5. Przedsiębiorstwo usługowe „Holtur” – 10,1 mln zł,
6. Kosa Kołobrzeg – 9,5 mln zł,
7. Ośrodek Sanatoryjno-Wypoczynkowy Posejdon – 8,9 mln zł,
8. Centrum Zdrowia i Wypoczynku „Ikar” – 8,2 mln zł,
9. Zdrojowa Hotels Central Pomerania – 6,6 mln zł,
10. Obiekty sanatoryjno-wczasowe „Północ” – 5,2 mln zł.

Według najnowszej dostępnej listy 2 000 największych polskich przedsiębiorstw publikowanej w „Rzeczpospolitej” z danymi za 2020 r. w Kołobrzegu funkcjonuje tylko jedna firma – Polska Żegluga Bałtycka S.A. GK sklasyfikowana na 1 568 miejscu. W 2020 r. osiągnęła ona przychody ze sprzedaży na poziomie 369 379 000 zł i wynik netto na poziomie 952 000 zł.

Z raportu o stanie polskich miast 2016 Instytutu Rozwoju Miast wynika, że Kołobrzeg wyróżnia się pozytywnie jako ośrodek subregionalny pod kątem liczby podmiotów gospodarczych na tle kraju, jednak pod względem udziału przedsiębiorstw oferujących usługi wiedzochłonne oraz wysokiej techniki w liczbie przedsiębiorstw KIS²⁰ wypadł przeciętnie – pod względem usług finansowych KIS – odstawał od innych ośrodków.

Teoria bazy ekonomicznej

Zgodnie z teorią bazy ekonomicznej, funkcje gospodarcze miasta dzielimy na endogeniczne – wewnętrzne, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkańców i egzogeniczne – zewnętrzne, mające na celu obsługę szerszego regionu, kraju czy innych państw. Rozwój funkcji zewnętrznych świadczy o wzroście znaczenia miasta – największe ośrodki metropolitalne mają znaczenie globalne.

W uproszczeniu, teoria bazy ekonomicznej rodzi pytanie o „wkład” gospodarki Kołobrzegu w rozwój Polski i innych krajów. Działalności znacznej części przedsiębiorstw budowlanych czy handlowych w Kołobrzegu nie można uznać za funkcję odmienną od wiodącej – ich działalność jest w istotnym stopniu zależna od głównego profilu gospodarczego.

Towarem eksportowym Kołobrzegu jest w pierwszej kolejności działalność turystyczna i uzdrowiskowa – o znaczeniu tej gałęzi gospodarki miasta można mówić także w wymiarze międzynarodowym.

Na podstawie analizy jakościowej rejestru podmiotów gospodarczych i zbiorczych danych określić można, że egzogeniczne (zewnętrzne, eksportowe) znaczenie innych sektorów gospodarki Kołobrzegu nie jest istotne.

²⁰ Krajowe Inteligentne Specjalizacje.

Tabela 12. Porównanie mierników i wskaźników dla 5 miast i 5 MOF na Pomorzu Środkowym

Miernik zjawiska przestrzennego i gospodarczego	Miasta w obecnych granicach administracyjnych					Średnia	Miejskie obszary funkcjonalne miast					Średnia
	Koszalin	Ślusk	Kołobrzeg	Szczecin	Białogard		Koszalin	Ślusk	Kołobrzeg	Szczecinek	Białogard	
Powierzchnia w km ²	98	43	26	48	26	241	991	776	579	547	495	3388
Liczba mieszkańców (31 XII 2018)	107670	91465	46568	40292	24368	310363	155614	145372	75431	49739	41390	467546
Gęstość zaludnienia (os./km ²)	1099	2127	1791	839	937	1288	157	187	130	91	84	138
Liczba mieszkań ogółem (szt.)	46307	39336	23577	15282	9067	133569	63472	58849	33724	17970	14559	188574
Liczba lokali na 1 000 mieszkańców	430	430	506	379	372	430	408	405	447	361	352	403
Zmiana liczby lokali mieszkalnych (1995-2017)	10898	7391	9108	1832	1541	30770	17358	14337	12899	1945	2300	48839
Zmiana liczby mieszkań na 1 000 mieszkańców (1995-2017)	101	81	196	45	63	99	112	99	171	39	56	104
Liczba izb mieszkalnych ogółem (szt.)	167718	138319	87995	56137	33662	483831	245626	218085	135503	67238	54878	721330
Liczba izb mieszkalnych na 1 000 mieszkańców	1558	1512	1890	1393	1381	1559	1578	1500	1796	1352	1326	1543
Zmiana liczby izb mieszkalnych ogółem (szt.)	46003	28275	38231	9413	7716	129638	81277	62263	59780	10771	11819	225910
Zmiana liczby izb mieszkalnych na 1 000 mieszkańców (1995-2017)	427	309	821	234	317	418	522	428	793	217	286	483
Powierzchnia zasobów mieszkaniowych w tys.m ² (2017)	2965422	2333409	1557663	952021	602756	8411271	4579631	3917722	2606443	1170294	999559	13273649
Powierzchnia zasobów mieszkaniowych na 1000 mieszkańców (2017)	27542	25511	33449	23628	24736	27101	29429	26950	34554	23529	24150	28390
Zmiana powierzchni zasobów mieszkaniowych w tys. m ² (1995-2017)	1048194	612647	776746	213926	186227	2837740	1930727	1418697	1339589	260357	289955	5239325
Zmiana powierzchni zasobów mieszkaniowych w tys. m ² /1 000	9735	6698	16680	5309	7642	9143	12407	9759	17759	5234	7005	11206
Szacowana pojemność mieszkaniowa (wg liczby mieszkań)	107600	91402	54784	35509	21068	310363	155614	145372	75431	49739	41390	467546
Szacowana pojemność zasobów mieszkaniowych (wg liczby izb)	107586	88727	56446	36010	21593	310363	155614	145372	75431	49739	41390	467546
Szacowana pojemność zasobów mieszkaniowych (wg pow.)	109420	86099	57475	35128	22241	310363	155614	145372	75431	49739	41390	467546
Szacunkowa pojemność ludnościowa (średnia 3 mierników)	108202	88743	56235	35549	21634	310363	155614	145372	75431	49739	41390	467546
Szacowana rezerwa zasobów mieszkaniowych (liczba lokali)	532	-2722	9667	-4743	-2734		3683	-3618	12320	-6620	-5765	
Oficjalna pojemność bazy noclegowej (GUS) (mśc.)	697	750	17323	500	250	19520	18996	12324	30118	1000	500	62938
Szacunkowa łączna pojemność zabudowy mieszkaniowej i tur.	1229	-1972	26990	-4243	-2484	19520	22679	8706	42438	-5620	-5265	62938
Łączna szacunkowa pojemność demograficzna (GUS + rezerwa)	108899	89493	73558	36049	21884	329883	174610	157696	105549	50739	41890	530484
Szacunkowa pojemność bazy noclegowej wg badań autora (os.)	1500	1500	55000	1000	500	59500	40000	30000	105000	3000	1000	179000
Szacunkowa łączna pojemność zabudowy mieszkaniowej i tur. (os.)	109702	90243	111235	36549	22134	369863	195614	175372	180431	52739	42390	646546
Łączna liczba podmiotów gospodarczych (grudzień 2018), (szt.)	17752	12559	8198	5050	2986	46545	24108	19008	12629	5688	4510	65943
Liczba podmiotów gospodarczych na 1 000 mieszkańców	165	137	176	125	123	150	155	131	167	114	109	141
Liczba osób bezrobotnych (XII 2018)	2500	1400	400	1500	1200	7000	3900	3500	700	2000	2300	12400
Stopa bezrobocia w % (XII 2018)	4,0	3,5	1,4	6,0	7,8	4,0	5,0	5,0	1,4	7,0	9,0	6,0
Dojazdy do pracy (na podstawie danych GUS za 2016 rok), (os.)	7513,0	6223,0	2490,0	1570,0	1157,0	18953,0	3796,0	3855,0	1656,0	974,0	744,0	11025,0
Wyjazdy do pracy (na podstawie danych GUS za 2016 rok), (os.)	2806,0	5172,0	1065,0	940,0	1315,0	11298,0	1358,0	2774,0	782,0	859,0	1199,0	6972,0
Saldo dojazdów do pracy (obliczenia własne wg danych GUS), (os.)	4707,0	1051,0	1425,0	630,0	-158,0	7655,0	2438,0	1081,0	874,0	115,0	-455,0	4053,0

Źródło: M. Miedziński, *Możliwości rozwoju miast średnich układu multipolarnego Pomorza Środkowego w świetle czynników endogenicznych i egzogenicznych*, [w:] „Zeszyty Naukowe Wydziału Nauk Ekonomicznych”, 1(23), 2019, s. 173–199, <https://ezeszyty.wne.tu.koszalin.pl/index.php/zeszyty/article/view/151>.

Faktyczna – najnowsza pojemność bazy noclegowej miasta Kołobrzeg została opracowana indywidualnie na potrzeby niniejszego opracowania w rozdziale 2.4.4. i 2-krotnie przewyższa wartość zawartą w tab. 12.

Tabela 13. Szacunkowy PKB wytwarzanego w turystyce wg powiatów w 2018 r.

Wyszczególnienie	Oficjalna liczba osobonoclegów w mln*	Szacowana liczba osobonoclegów w mln (+50%)**	Dochody w mld zł (5% PKB)	Dochody w mld zł (7,5% PKB)
W kraju:	88,9	133,4	105,0	156,0
<i>W tym powiaty:</i>				
Warszawa	6,4	8,0	7,5	9,3
Kraków	5,6	7,0	6,6	8,2
kołobrzesci	5,1	7,6	6,0	8,9
tatrzański	3,2	4,8	3,8	5,6
Gdańsk	2,6	3,3	3,1	3,8
nowosądecki	2,1	3,2	2,5	3,7
Świnoujście	2,1	3,1	2,5	3,7
Wrocław	2,0	2,6	2,4	3,0
jeleniogórski	2,0	3,1	2,4	3,6
gryficki***	1,5	2,3	1,8	2,7
ślawieński	1,5	2,2	1,7	2,6
koszaliński	1,3	2,0	1,5	2,3
śłupski	1,0	1,5	1,2	1,8
Wybrzeże Środkowe	10,4	15,6	12,3	18,3
Pozostałe	53,4	84,3	63,1	98,6

Źródło: Raport Money.pl – Kto zarabia najwięcej w Polsce na turystach 2014,

<http://firma.money.pl/pressroom/artykuly/raport;money;pl;kto;zarabiaja;najwiecej;w;polsce;na;turystach;105,0;1594985.html> (Dostęp 26.04.2016); Opracowanie własne na podstawie danych GUS 2018 r. (osobonoclegi) i szacunku dochodów z turystyki

* Dane dla obiektów liczących 10 i więcej miejsc noclegowych KT-1 (5% PKB).

** Szacowana liczba osobonoclegów z uwzględnieniem kwater prywatnych, mieszkań, pokoi gościnnych, apartamentów (z danymi GUS*), (7,5% PKB).

*** Powiat gryficki wliczany do Wybrzeża Środkowego ze względu na Mrzeżyno (powiaty: kołobrzesci z gryfickim, koszaliński, ślawieński, śłupski).

W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji całej dostępnej bazy noclegowej (110 000 miejsc) można szacować, że skala poziomu rozwoju sektora turystycznego jest znacząco większa, niż wynikało to z wcześniejszych szacunków i analiz.

Tabela 14. Subiektywna ocena oddziaływania czynników endogenicznych i egzogenicznych dla 5 analizowanych miast

Czynniki endogeniczne i egzogeniczne	Kołobrzeg	Koszalin	Śłupsk	Szczecinek	Białogard
Atrakcyjność położenia geograficznego	+++	++	+	+	+
Walory środowiska i jakość środowiska	+++	++	+	+	-
Dostępność komunikacją drogową*	+++	+++	+	++	-
Dostępność komunikacją kolejową*	+++	+++	+++	+++	+++
Dostępność komunikacją lotniczą*	+++	+	-	-	-
Dostępność komunikacją morską	++	-	-	--	--
Atrakcyjność inwestycyjna dla przemysłu	---	+++	+++	++	+
Atrakcyjność inwestycyjna dla usług	+++	+++	+++	++	+
Atrakcyjność inwestycyjna dla logistyki	+++	+++	+++	+++	+
Atrakcyjność inwestycyjna dla turystyki	+++	+	+	+	+
Poziom rozwoju i warunki techniczne sieci	+++	+++	+++	++	+
Zasoby mieszkaniowe i skala inwestycji	+++	+++	+++	++	+

Czynniki endogeniczne i egzogeniczne	Kołobrzeg	Koszalin	Słupsk	Szczecinek	Białogard
Brak ograniczeń rozwoju przestrzennego	+++	++	+++	+	++
Dostępność do zasobów środowiska	+++	+++	+++	++	++
Potencjał naukowy i technologiczny	+	+++	++	+	-
Saldo dojazdów do pracy	++	+++	+	+	-
Liczba i zróżnicowanie podmiotów gosp.	++	+++	++	+	+
Saldo migracji ludności	+++	+	-	-	-
Możliwości spędzania czasu wolnego	+++	++	++	++	+
Kapitał społeczny i aktywność biznesu	++	+++	++	+	+
RAZEM LICZBA PUNKTÓW:	49	46	36	25	11

(skala subiektywna równoważna: +++, ++, +, -, --, ---)

*Ujęto oddawane do użytku odcinki dróg S6 i S11 oraz planowane inwestycje kolejowe.

Źródło: Miedziński, M. (2019). Możliwości rozwoju miast średnich układu multipolarnego Pomorza Środkowego w świetle czynników endogenicznych i egzogenicznych. Zeszyty Naukowe Wydziału Nauk Ekonomicznych, 1(23), 173–199. Pobrano z <https://zeszyty.wne.tu.koszalin.pl/index.php/zeszyty/article/view/151>

W świetle przeprowadzanych analiz miasto Kołobrzeg, mimo stanu zagrożenia pandemią COVID-19, nie utraciło dotychczasowych potencjałów wzrostu i zasobów inwestycyjno-finansowych. Nastąpił oczywisty spadek wpływów do budżetu miasta z tytułu podatków lokalnych i opłaty uzdrowiskowej, a także spadek dochodów podmiotów związanych z sektorem turystyczno-uzdrowiskowym i usługowym miasta Kołobrzeg. Mimo to Kołobrzeg w pełni zachował potencjał rozwoju i siłę przyciągania inwestycji i inwestorów. Konieczne jest jednak podjęcie działań zmierzających do korekty kierunków napływających inwestycji i zainteresowanie inwestorów nieturystycznymi sektorami gospodarki miasta i regionu.

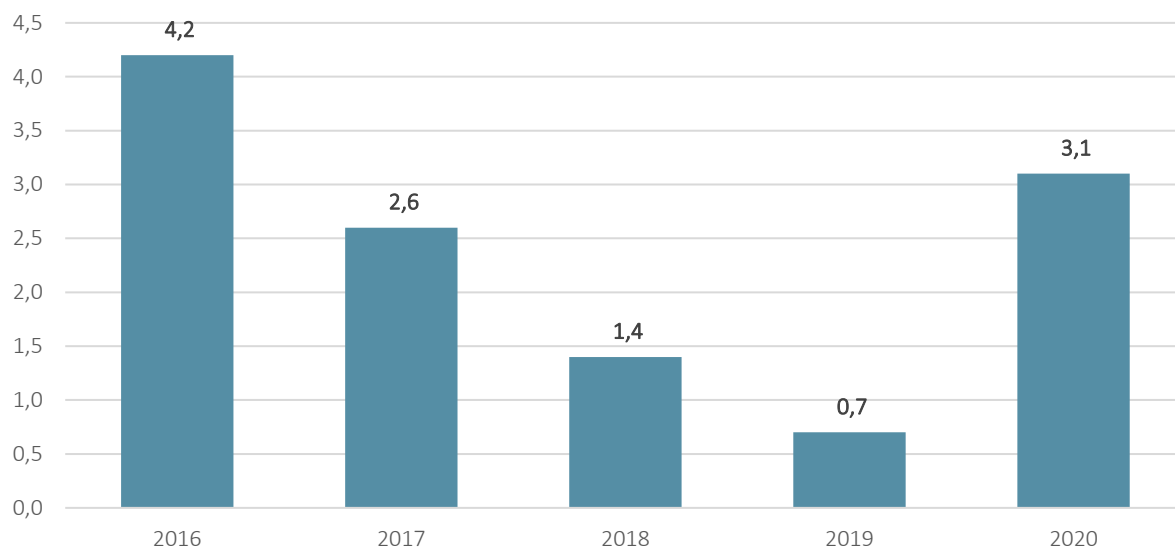
2.4.1 RYNEK PRACY I BEZROBOCIE

Miasto Kołobrzeg i otaczające go gminy Kołobrzeg i Ustronie Morskie tworzą nadmorski obszar funkcjonalny zamieszkiwany przez 61 000 mieszkańców, co stanowi ponad 76% ludności całego powiatu kołobrzeskiego. Bardzo silne powiązania funkcjonalne i komunikacyjne pozostałych gmin jednego z najmniejszych powiatów w kraju (726 km²) powodują, że wskaźniki i dane dotyczące problematyki zmian wielkości bezrobocia w powiecie kołobrzeskim są zbieżne z danymi dla miasta Kołobrzeg. Dominacja gospodarcza i funkcjonalna Kołobrzegu i jego najbliższego zaplecza w skali całego powiatu kołobrzeskiego jest tak silna, że można z bardzo dużą pewnością przyjąć cykliczność problematyki zmian poziomu bezrobocia za tożsamą dla miasta Kołobrzeg. Kołobrzeg ze swoim otoczeniem koncentruje ponad 90% potencjału gospodarczego powiatu, a zatem ma absolutnie decydujący wpływ na stan i zmiany rynku pracy w powiecie kołobrzeskim.

W okresie jesienno-zimowym 2019 r., przed początkowym okresem ogłoszenia stanu zagrożenia pandemią COVID-19, w całym powiecie kołobrzeskim zarejestrowanych było oficjalnie tylko 347 bezrobotnych (grudzień 2019 r.), a stopa bezrobocia wynosiła 1,3%. Był to wówczas trzeci w skali kraju powiat o najniższej stopie bezrobocia w Polsce. Wybuch stanu zagrożenia pandemią COVID-19 w ciągu kilku miesięcy 2020 r. (marzec-maj) spowodował

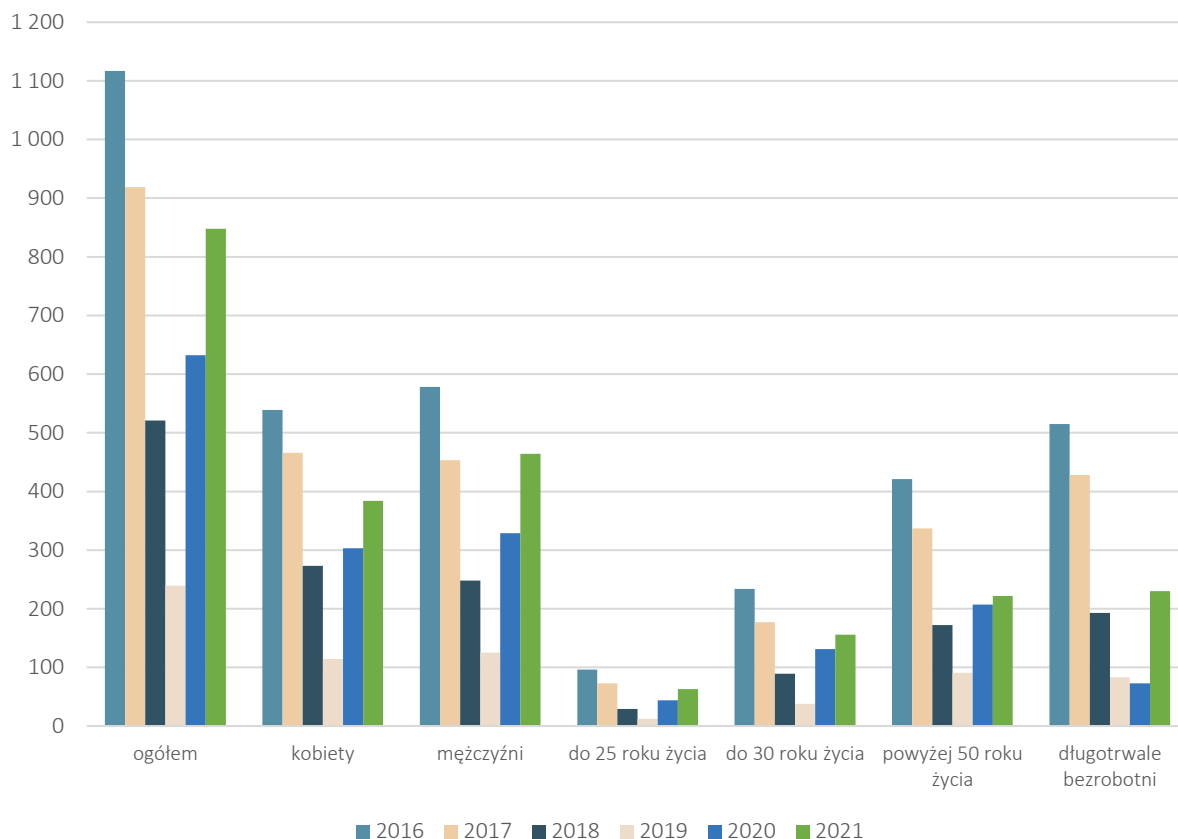
trzykrotny wzrost skali bezrobocia do poziomu 3,8% (1 054 bezrobotnych w czerwcu 2020 r.). Okres sezonu wakacyjnego 2020 r. w niewielkim stopniu poprawił sytuację, natomiast w kolejnym okresie jesienno-zimowym 2020/2021 r. bezrobocie wzrosło do poziomu 1 667 osób (5,9% w marcu 2021 r.). Kolejny sezon letni 2021 r. obniżył poziom bezrobocia do 4,6 % (do ok. 1 261 osób - IX 2021). Po zakończeniu sezonu letniego liczba osób bezrobotnych na obszarze gminy miasto Kołobrzeg w listopadzie 2021 roku spadło do 722 osób (2,7 %).

Wykres 3. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w Kołobrzegu w latach 2016-2020 (%)



Źródło: Bank Danych Lokalnych

Wykres 4. Liczba osób bezrobotnych zarejestrowanych w latach 2016-2021 w Kołobrzegu według kategorii demograficznych (stan w końcu czerwca 2021 r.)



Źródło: Bank Danych Lokalnych

Tabela 15. Podstawowe dane na temat bezrobocia w powiecie kołobrzeskim wg gmin – luty 2021 r.

Gmina	Ogółem		Z prawem do zasiłku		Zamieszkali na wsi		Wskaźnik bezrobocia*
	razem	kobiety	razem	kobiety	razem	kobiety	
kołobrzeski	1 664	824	366	238	655	343	3,5 %
gm. Dygowo	126	60	30	20	126	60	3,7 %
gm. Gościno	104	62	24	15	64	36	3,4 %
M. Kołobrzeg	969	455	209	136	0	0	3,6 %
gm. Kołobrzeg	238	117	49	28	238	117	3,4 %
gm. Rymań	93	52	14	10	93	52	3,7 %
gm. Siemyśl	59	37	16	11	59	37	2,4 %
gm. Ustronie Morskie	75	41	24	18	75	41	3,2 %

Źródło: Wojewódzki Urząd Pracy, Szczecin, Podstawowe dane o bezrobociu w gminach zachodniopomorskiego, dostęp 12.11.2021 r.

* Liczba bezrobotnych do liczby ludności w wieku produkcyjnym (dane demograficzne na dzień 31 grudnia 2020 r.).

Tabela 16. Podstawowe dane na temat bezrobocia w powiecie kołobrzeskim wg gmin – listopad 2021 r.

Gmina	Ogółem		Z prawem do zasiłku		Zamieszkali na wsi		Wskaźnik bezrobocia*
	razem	kobiety	razem	kobiety	razem	kobiety	
kołobrzeski	1 202	599	143	88	498	261	2,6 %
gm. Dygowo	100	46	12	7	100	46	2,9 %
gm. Gościno	105	57	13	7	59	30	3,4 %
M. Kołobrzeg	658	311	75	48	0	0	2,5 %
gm. Kołobrzeg	161	78	20	10	161	78	2,3 %
gm. Rymań	80	47	12	9	80	47	3,2 %
gm. Siemysł	45	29	4	2	45	29	1,8 %
gm. Ustronie Morskie	53	31	7	5	53	31	2,3 %

Źródło: Wojewódzki Urząd Pracy, Szczecin, Podstawowe dane o bezrobociu w gminach zachodniopomorskiego, dostęp 10.01.2022 r.

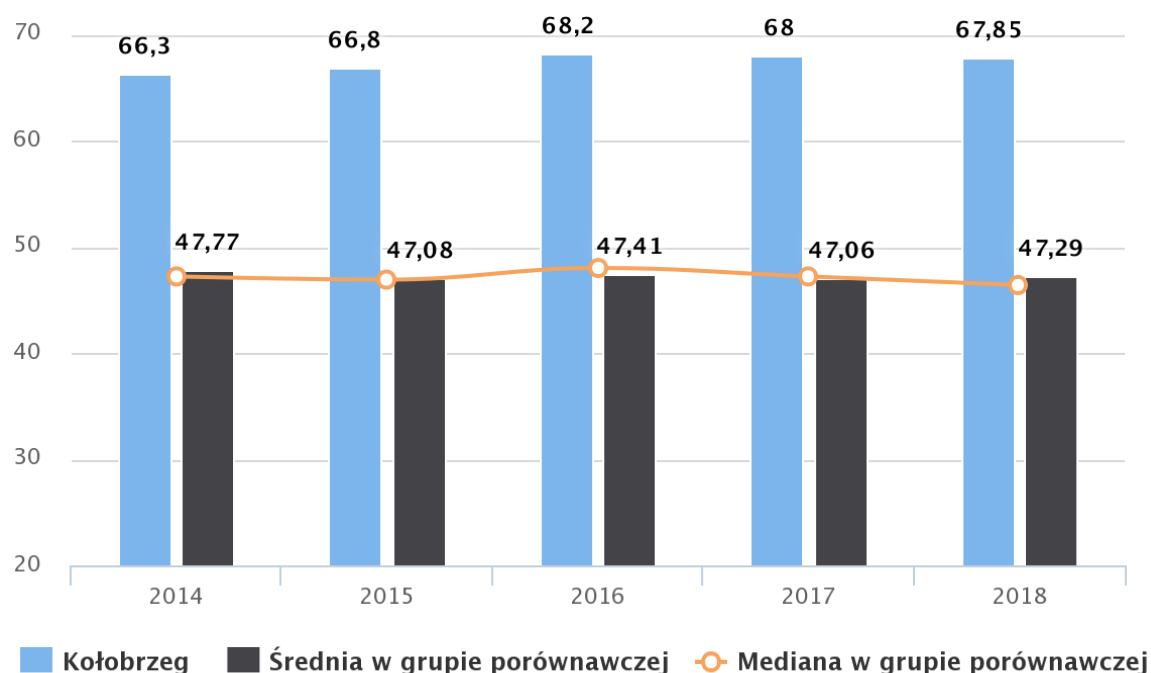
* Liczba bezrobotnych do liczby ludności w wieku produkcyjnym (dane demograficzne na dzień 30 czerwca 2021r.).

Podstawowe dane nt. bezrobocia w gminach powiatu kołobrzeskiego potwierdzają homogeniczność i bardzo silne powiązania rynku pracy miasta i gmin powiatu wynikające z bliskiej odległości od miasta Kołobrzeg (do 20 km). Jedyną gminą w powiecie zlokalizowaną nieco dalej jest gmina Rymań (30 km). Jej znaczna odległość od miasta Kołobrzeg staje się istotna z punktu widzenia np. dojazdów do pracy (ok. 30-60 minut).

Według jedynych szczegółowych publikowanych danych WUP w Szczecinie w listopadzie 2021 r. w **mieście Kołobrzeg wskaźnik poziomu bezrobocia wynosił 2,3 %** i był to jeden z najniższych poziomów w województwie (**Szczecin – 2,7 %**, Koszalin, – 4,8 %, Stargard – 3,8 %, **Świnoujście – 2,3 %**, Szczecinek – 5,6 %, Wałcz – 3,3 %, Białogard – 7,7 %, Darłowo – 6,1 %).

Na płynność rynku pracy wpływa udział osób zatrudnionych w usługach. Nawet na tle grupy porównawczej z miastami o profilu turystyczno-uzdrowiskowym odsetek osób zatrudnionych w usługach w Kołobrzegu jest bardzo wysoki i zbliża się do 70%.

Wykres 5. Odsetek osób zatrudnionych w usługach



Źródło: Monitor Rozwoju Lokalnego – więcej o grupie porównawczej „G2_GM” w rozdziale 2.4.6

Porównanie wskaźników poziomu bezrobocia 9 największych miast województwa zachodniopomorskiego²¹ potwierdza „siłę kołobrzesckiej gospodarki” i jej zdolność do bardzo szybkiego odbudowywania się, pomimo wciąż istniejących ograniczeń związanych ze stanem zagrożenia pandemią COVID-19.

Wskazane na powyższych wykresach dane wskazują na występowanie kilku bardzo interesujących zjawisk w Kołobrzegu i powiecie kołobrzesckim. Na uwagę zasługują zwłaszcza:

- wyższa niż w województwie płynność rynku pracy (większa skala i szybkość zmian na rynku pracy, niż ma to miejsce przeciętnie w województwie i kraju);
- wyższa stabilność liczby miejsc pracy dla kobiet niż dla mężczyzn;
- relatywnie niski najwyższy odnotowywany poziom bezrobocia w okresie pandemii COVID-19 mimo dominacji sektora turystyczno-uzdrowiskowego (powiat kołobrzescki: luty 2021 – 5,9 % / listopad 2021 – 2,6 %);
- większa płynność zmian na rynku pracy w przypadku mieszkańców miast powiatu (część mieszkańców miasta Kołobrzeg i miasta Gościno podejmuje zatrudnienie dodatkowe, okresowe, w zastępstwie, czasowe i stąd odnotowywane są znacząco większe wahania na rynku pracy);
- bardzo silna zmienność liczby osób bezrobotnych w grupie osób do 25. roku życia i silne powiązanie tej grupy osób z sezonowością rynku pracy;

²¹ Szczecin, Koszalin, Stargard, Świnoujście, Szczecinek, Białogard, Police, Wałcz, Kołobrzeg.

- relatywnie niski poziom bezrobocia w porównaniu z Koszalinem i Świnoujściem (od lat poziom bezrobocia w całym powiecie kołobrzeskim był niższy niż w Koszalinie a nawet w Świnoujściu, a okresowo był nawet niższy niż w Szczecinie);
- poziom bezrobocia w samym mieście Kołobrzeg zawsze był i jest znacząco niższy niż w całym powiecie kołobrzeskim;
- wskaźniki poziomu bezrobocia w gminach wiejskich powiatu kołobrzeskiego są w pełni porównywalne ze wskaźnikiem poziomu bezrobocia w mieście Kołobrzeg.

2.4.1.1 Wpływ pandemii COVID-19 na rynek pracy

Analizy rynku pracy w mieście Kołobrzeg i powiecie kołobrzeskim potwierdziły zdolność lokalnej gospodarki do szybkiego powrotu do przedkryzysowych wartości w zakresie zatrudnienia po mających miejsce w ostatnich latach gospodarczych tąpnięciach (kryzys 2008-2011, COVID-19). Gospodarka miasta Kołobrzeg i jego zaplecza oparta na turystyce bardzo szybko odczuła skutki ograniczania, a nawet całkowitego zamykania obiektów noclegowych, co spowodowało nagły wzrost wielkości bezrobocia po ogłoszeniu lockdownu w ciągu kolejnych 2 miesięcy (marzec-kwiecień 2020 r., okres jesienno-zimowy 2020/2021). Z kolei po zniesieniu ograniczeń dla turystyki bezrobocie dość szybko obniżało się za sprawą np. dużej liczby miejsc pracy o charakterze sezonowym (IV-VIII 2020, III-VIII 2021).

Wśród czynników, które znacząco ograniczyły skalę kryzysu gospodarczego w mieście Kołobrzeg, związanego z COVID-19, wymienić można:

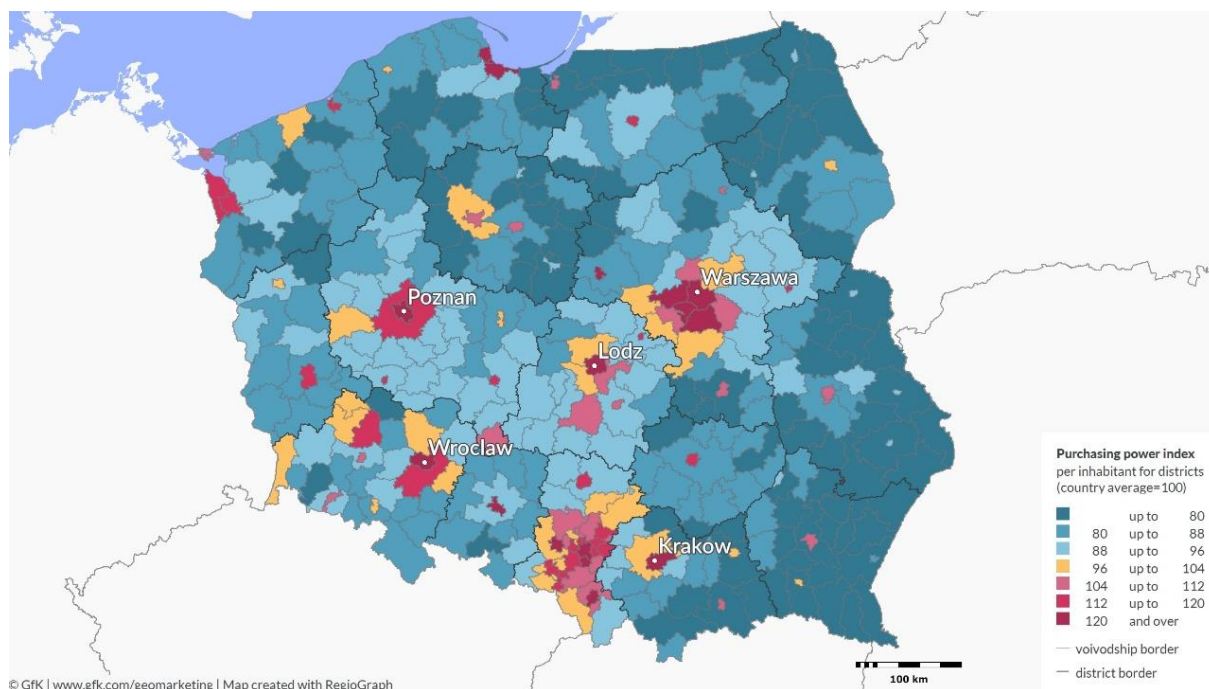
- uruchomienie tzw.: „tarczy antykryzysowej dla uzdrowisk”, dzięki której zabezpieczone zostało finansowanie i funkcjonowanie co najmniej 23 szpitali i obiektów lecznictwa uzdrowiskowego oraz znacznej liczby innych obiektów wykonujących zadania związane z lecznictwem uzdrowiskowym (działania te bardzo ograniczyły skalę zwolnień grupowych – oficjalnie odnotowano 2 przypadki);
- dominacja lokalnego kapitału i miejscowej własności prywatnej w strukturze kołobrzeskiej gospodarki (ponad 90% podmiotów gospodarczych jest własnością lokalną) przy relatywnie niewielkim udziale kapitału krajowego czy zagranicznego;
- lokalna homogeniczność i bardzo silne powiązania międzygałęziowe lokalnej gospodarki umożliwiającą tzw. „samofinansowanie wewnętrzne lokalnej gospodarki” w sytuacji zmian czy ograniczeń napływu środków z zewnątrz (wiele firm i osób prywatnych w Kołobrzegu funkcjonuje jednocześnie w sektorach: turystyki, usług zdrowotnych, deweloperskim, handlowo-gastronomicznym i rynku nieruchomości, co umożliwia dość płynne międzygałęziowe przenoszenie kapitału i form własności),
- Kołobrzeg od wielu lat opierał funkcjonowanie gospodarki na statusie „największego polskiego uzdrowiska”, które być może jest już „zbyt wielkie, by upaść” (ok. 110 000 miejsc noclegowych), a jego baza noclegowa jest najbardziej zróżnicowana w skali całego kraju;

- wyjątkowo silny rozwój sektora dewelopersko-budowlanego oraz najwyższa w miastach tej wielkości skala budowy nowych mieszkań, apartamentów, hoteli i obiektów usługowych (przez co ma miejsce ciągły wzrost liczby miejsc pracy w sektorze dewelopersko-budowlanym i usług budowlanych);
- stały napływ bardzo dużych środków kapitałowych zewnętrznych jako lokaty kapitału na rynku II mieszkań i apartamentów oraz duża liczba nowych lokalnych i zewnętrznych inwestycji hotelowo-apartamentowych na terenie miasta Kołobrzeg. Tylko od wiosny 2019 r. zostały rozpoczęte lub zakończone następujące nowe projekty w sektorze turystyczno-uzdrowiskowym: SeaSide Park Hotel 5-gwiazdkowy (czynny), Radisson Hotel 4-gwiazdkowy (czynny), Olymp IV 4-gwiazdkowy (czynny), Royal Tulip Sand 5-gwiazdkowy (czynny), Crowne Plaza Intercontinental 5-gwiazdkowy (budowa), Baltic Plaza Medi Spa II 4-gwiazdkowy (budowa), Fregata 4-gwiazdkowy (budowa), Hilton Garden Inn 5-gwiazdkowy (budowa), Mövenpick 5-gwiazdkowy (budowa), HascoLek 5-gwiazdkowy (projekt – Dźwirzyno), BalticPlazaHotel 5-gwiazdkowy (projekt – Kołobrzeg) oraz kilkadziesiąt inwestycji mieszkaniowych i apartamentowych. Obiekty hotelowe, wypoczynkowe, sanatoryjne i apartamentowe pozwolą na utworzenie kolejnych kilku tysięcy miejsc pracy. W budowie jest także Leroy Merlin oraz Galeria Handlowa „Karuzela”, które powinny zapewnić kolejne ok. 500 nowych miejsc pracy.
- świadomość inwestorów polepszającej się zewnętrznej i wewnętrznej dostępności komunikacyjnej Kołobrzegu, co decyduje o pewności uzyskania zwrotu z realizowanych projektów inwestycyjnych: drogi ekspresowe (S6 i S11), projektowane linie kolejowe, w tym projektowana Magistrała Nadbałtycka, rozwój portu (dworzec morski, terminal promowy, port jachtowy), bliskość lotniska w Goleniowie i lotniska w Bagiczu, wyróżniająca się sieć ścieżek rowerowych. Poprawa dostępności komunikacyjnej jest często podkreślana przez inwestorów działających zwłaszcza na rynku nieruchomości i w hotelarstwie;
- Wzrost znaczenia prywatnych zasobów mieszkaniowych oraz najmu krótkoterminowego na rynku turystycznym. Zjawisko to bezpośrednio przekłada się na efekty budownictwa mieszkaniowego i liczbę oddawanych mieszkań. Tylko w okresie styczeń-wrzesień 2021 r. na terenie powiatu kołobrzесьkiego oddano do użytku 1 162 lokale mieszkalne (19 miejsc w skali kraju) o łącznej powierzchni 73 463 m² i średniej powierzchni 63 m². Powiat kołobrzесьki za okres I-IX 2021 r. zajął 16 miejsce w kraju pod względem najmniejszej średniej powierzchni oddawanych mieszkań obok Świnoujścia (1 miejsce), powiatu kamieńskiego (8 miejsce), Sopotu (15 miejsce) i innych 17 dużych ośrodków miejskich kraju (Warszawa – 20 miejsce/12 694 mieszkania);

2.4.1.2 Siła nabywcza, kapitał zewnętrzny i zarobki mieszkańców

Powiat, w którym znajduje się Kołobrzeg cechuje relatywnie wysoki indeks siły nabywczej.

Rysunek 31. Siła nabywcza w Polsce w 2021r.



Źródło: GfK Polonia ([W 2021 roku Europejczyk ma do dyspozycji średnio 15 055 euro, w Polsce to 8 294 euro - infoWire.pl](https://www.infoWire.pl)) - źródło: 08.11.2021

Skala kapitału zewnętrznego trafiającego do miasta w ramach rynku budowlanego może być oceniana na kwotę rzędu 6,2 mld zł. Wynika to z kilkudziesięciu realizowanych obecnie inwestycji hotelowych, apartamentowych i mieszkaniowych (wg. stanu na XI 2021 – 18 inwestycji hotelowo-apartamentowych o pow. ok. 269 000 m² / 4,6 mld zł) oraz 25 inwestycji mieszkaniowo-apartamentowych o pow. ok. 208 000 m² / 1,6 mld zł). Taka skala rozwoju i przyciągania kapitału do Kołobrzegu sprawia, że problematyka bezrobocia wydaje się być, mimo ciągłego stanu zagrożenia COVID-19, tylko zjawiskiem przejściowym. Miasto staje przed problemem całkowitego załamania rynku pracy pod względem popytowym (inwestorzy realizujący swoje inwestycje hotelowe, handlowe, usługowe i przemysłowe już napotykają na bardzo trudną do pokonania barierę liczby dostępnych wykwalifikowanych rąk do pracy). Relatywnie niewielki liczący 60 000 mieszkańców MOF Kołobrzeg (gmina miasto Kołobrzeg z gminami Kołobrzeg i Ustronie Morskie) nie jest już w stanie zapewnić wystarczających zasobów rynku pracy dla potrzeb obsługi gospodarki lokalnej o pojemności ponad 250 000 osób jednocześnie w okresie sezonu letniego i ponad 100 000 osób jednocześnie przez cały rok.

Przeciętne wynagrodzenie w Kołobrzegu wyniosło w 2018 r.²² ok. 4 000 zł brutto i w skali regionu było wyższe jedynie od przeciętnego wynagrodzenia w Świnoujściu (3 900 zł). Niższe było zaś od wynagrodzenia mieszkańców Szczecinka (4 100 zł) czy Koszalina (4 250 zł)²³.

Do najlepiej opłacanych specjalizacji w woj. zachodniopomorskim należało: programowanie (8 000 zł), bankowość korporacyjna (8 000 zł) oraz automatyka (7 500 zł). Do najniższej

²² <https://zarobki.pracuj.pl/wojewodztwo-zachodniopomorskie>, dostęp: 3 grudnia 2021 r.

²³ Dane pracuj.pl.

opłacanych z kolei branża hotelarsko-gastronomiczno-turystyczna (3 000 zł). Także na stanowiskach kierowniczych w branży HoReCa zarobki należały do najgorzej płatnych stanowisk menedżerskich. Istotną dla wynagrodzeń była wielkość przedsiębiorstwa – zarówno specjaliści, jak i kierownicy lepiej zarabiali w firmach zatrudniających powyżej 50 osób.

2.4.2 POLITYKA GOSPODARCZA

Na terenie miasta Kołobrzeg nie funkcjonuje żadna klasyczna IOB (Instytucja Otoczenia Biznesu) poza 3 organizacjami gospodarczymi, tj.: Kołobrzeską Izbą Gospodarczą (KIG), Regionalnym Stowarzyszeniem Turystyczno-Uzdrowiskowym (RSTU) i Polskim Centrum SPA zrzeszające po kilkudziesięciu członków. Istotną rolę w kreowaniu polityki gospodarczej miasta oraz współpracy z samorządem pełni Rada Gospodarcza powołana przy Prezydencie Miasta Kołobrzeg.

Do IOB można jeszcze ewentualnie zaliczyć instytucje sektora bankowego, doradczego i ubezpieczeniowego (obsługa biznesu i przedsiębiorców) oraz niektóre instytucje publiczne (ZUS, PUP, Starostwo Powiatowe, Wydział Pracy i Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego, kancelarie doradztwa prawnego, podatkowego, rynku nieruchomości oraz odpowiednie komórki organizacyjne w UM Kołobrzeg współpracujące bezpośrednio z biznesem).

2.4.3 PORT W KOŁOBRZEGU

Port w Kołobrzegu znajduje się w gronie liderów małych portów morskich w Polsce, jest kluczowym ośrodkiem dla rybołówstwa – w 2020 r. – największym w Polsce²⁴. W 2020 r. w porcie przeładowano ponad 187 tys. ton ładunków – z czego 70 tys. ton to eksport kłód drewnianych i 30 tys. ton to import kruszywa. W 2020 r. Port Kołobrzeg osiągnął rekordowy wynik w przeładunku surowca rybnego (46 tys. ton), co stanowi wzrost o blisko 13 tys. ton w porównaniu z ubiegłym rokiem i jest najwyższym wynikiem od 15 lat²⁵. Od lat stabilnie rosną przychody portu – w 2020 r. wzrosły do przeszło 10 mln zł. Należy jednak zauważyć, że znaczna część generowanych dochodów nie pochodzi bezpośrednio z działalności morskiej. Port morski w Kołobrzegu w ciągu ostatnich lat wykazuje dość stabilną wielkość odnotowywanych efektów gospodarczych.

²⁴ Procesy i zjawiska związane z ochroną środowiska i zmianami klimatycznymi, które wpływają na sytuację portu opisano w rozdziale 3. – jako założenia dla scenariuszy rozwojowych.

²⁵ <https://zpmkolobrzeg.pl/podsumowanie-2020-roku-w-porcie-kolobrzeg/>.

Tabela 17. Statystyki działalności portu w latach 2014-2021

Rodzaj działalności/rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przeładunek towarów (tys. ton)	132	108	132	201	293	254	141	173
Przeładunek towarów w styczniu (tony)	6 241	9 776	9 204	15 246	19 359	18 323	12 283	bd
Przeładunek ryb (tony)	29 350	30 754	40 073	33 268	34 773	35 079	46 516	31 000
Liczba pasażerów j. pasażerskich	227 109	243 521	316 007	299 895	306 764	316 468	208 591	279 000
Liczba pasażerów j. wędkarskich	27 576	37 620	33 384	31 384	31 499	30 733	1 182	bd
Liczba jachtów	1 077	1 170	1 382	1 268	1 402	1 298	834	866

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ZPM w Kołobrzegu (z dnia: 13.01.2022)

Tabela 18. Flota rybacka w Kołobrzegu stan na 2014 r. (w nawiasie pozycja w Polsce)

Rodzaj floty	Liczba jednostek	% krajowego zasobu	Ładowność w GT	Moc w kW	Średni wiek floty
kutry	17 (3.)	12,20%	2 330 (2.)	5 950 (2.)	37,4 (1.) śr. wiek floty w Polsce: 45,4
łódzie rybackie	41 (4.)	5,60%	875 (1.)	4 270 (1.)	18,8 (4.) śr. wiek floty w Polsce: 24,2

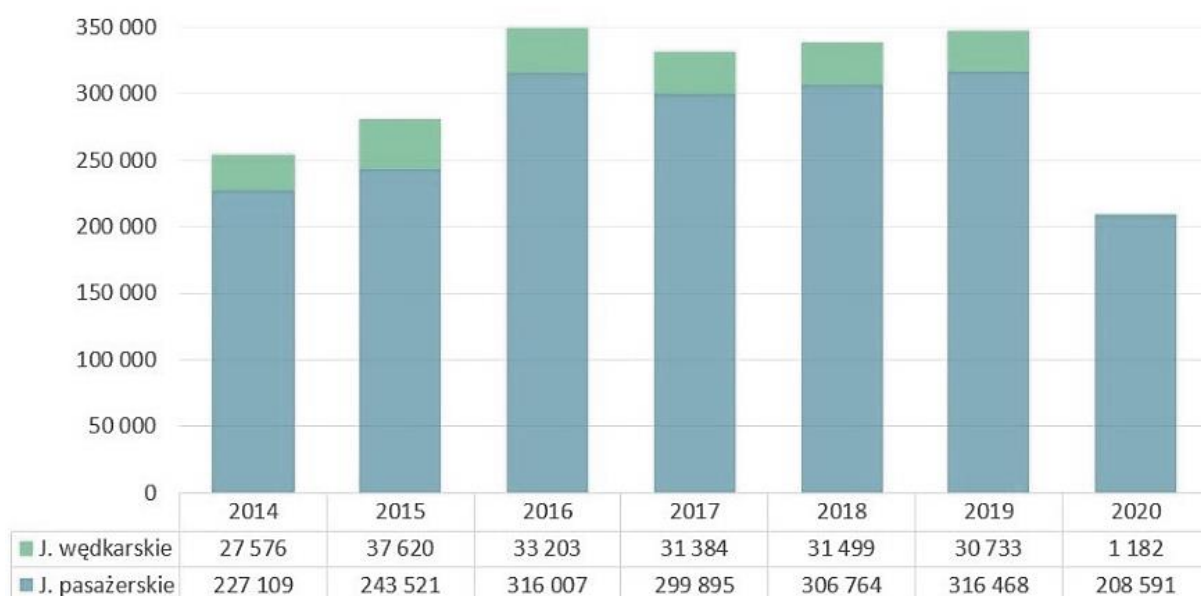
Źródło: *Morska gospodarka rybna w 2014 r.*, Morski Instytut Rybacki – Państwowy Instytut Badawczy Zakład Ekonomiki, Technologii i Wdrożeń, 2015 r.

Tabela 19. Flota rybacka w Kołobrzegu stan na 2019 r. (w nawiasie pozycja w Polsce)

Rodzaj floty	Liczba jednostek	% krajowego zasobu	Ładowność w GT	Moc w kW
jednostki pływające	20 (2./3.)	16,10% (2.)	2500 (2.)	6 600 (2.)

Źródło: *Rocznik statystyczny gospodarki morskiej*, 2020, GUS.

Rysunek 32. Liczba pasażerów portu w latach 2014-2020



Źródło: ZPM Kołobrzeg, <https://zpmkolobrzeg.pl/podsumowanie-2020-roku-w-portcie-kolobrzeg/>,
dostęp: 21.10.2021 r.

W kołobrzesckim porcie funkcjonują dwie stocznie.

Kołobrzaska Stocznia Remontowa DOK:

Działalność firmy opiera się na świadczeniu usług typu:

- slipowanie jednostek pływających do 28 m długości, 8 m szerokości i maksymalnym ciężarze 220 ton;
- budowa i przebudowa kadłubów, ich remonty i konserwacje;
- naprawa i konserwacja pomieszczeń socjalnych, ładowni i zbiorników;
- przeglądy i naprawy trzonów sterowych;
- naprawy linii wałów i śrub napędowych;
- prace maszynowe – urządzenia pokładowe, silniki napędowe.

Stocznia „Parsęta” s.c. T. Jawdyk & M. Cieślak:

Powstała w 1992 r. stocznia posiada własne nabrzeże, budynki socjalne i warsztatowe. Z jej usług korzystają liczni armatorzy lokalni oraz skandynawscy. Zakład przede wszystkim remontuje jednostki pływające, a także buduje nowe pod nadzorem Polskiego Rejestru Statków. Stocznia posiada biuro projektowe. Oferta usług „Parsęty” obejmuje:

- budowę jednostek pływających do 30 m długości – jachtów i łodzi rybackich (stalowych);
- kompleksowe remonty jednostek i ich modernizację;
- remont desek trałowych;
- budowę dyszy Korta, wind trałowych, pomocniczych oraz wind sieciowych;

- oględziny podwodzia bez konieczności dokowania – usługi podwodne (wydawanie atestów nurkowych).

Sektor stoczniowy funkcjonujący na terenie Portu Morskiego w Kołobrzegu działa obecnie w ograniczonym stopniu ze względu na znacząco mniejszą liczbę zleceń i kontraktów. Dokonywane są przeglądy, bieżące naprawy, modernizacje a w pojedynczych przypadkach remonty jednostek pływających. Należy podkreślić, że skala działalności tego sektora gospodarki w latach 2020/2021 uległa bardzo znaczącemu ograniczeniu w porównaniu z latami wcześniejszymi, co wynika np. z całkowitego zamknięcia działalności tzw. morskiej turystyki wędkarskiej i ograniczenia połowów rybackich. Właściciele tych przedsiębiorstw określają bieżącą sytuację jako trudną i skomplikowaną.

2.4.4 BRANŻA TURYSTYCZNO-UZDROWISKOWA

Miasto Kołobrzeg uznawane jest za największe uzdrowisko w kraju. Ocena skali funkcjonowania miejscowości uzdrowiskowych nie jest łatwa ze względu na dość ograniczony zakres dostępnych danych statystycznych. Kluczowe znaczenie w tym zakresie mają następujące informacje: liczba turystów – kuracjuszy krajowych, liczba turystów – kuracjuszy zagranicznych, liczba noclegów udzielonych turystom krajowym, liczba noclegów udzielona turystom zagranicznym oraz średni czas pobytu turysty zagranicznego.

W ocenie tzw. „eksportowej funkcji miejscowości uzdrowiskowych” kluczową rolę odgrywa skala rejestrowanego oficjalnie zagranicznego ruchu turystycznego w uzdrowiskach. W latach 2018/2019/2020 r. największą liczbę turystów (kuracjuszy) zagranicznych odnotowano w uzdrowiskach: Świnoujście (254 347/262 690/154 840 os.), m. Kołobrzeg (176 497/183 861/84 566 os., z gm. Kołobrzeg 202 264/209 359/94 985 os.), Sopot (55 969/56 931/17 125 os.), Cieplice (25 622/25 260/7 810 os.), Świeradów-Zdrój i Czarniawa-Zdrój (24 363/26 206/9 409 os.), Augustów (11 564/10 628/2 858 os.) oraz Krynica-Zdrój (11 286/8 846/2 928 os.). Pozostałe polskie uzdrowiska nie przekroczyły liczby kilku tys. os. odwiedzających w latach 2018/2019/2020. Wskazane 8 największych uzdrowisk odwiedziło łącznie 585 415/574 422/272 536 turystów – kuracjuszy zagranicznych.

Drugim miernikiem efektywności funkcjonowania polskich uzdrowisk jest odnotowywana oficjalnie liczba udzielonych osobonoclegów dla turystów – kuracjuszy zagranicznych. W tym zakresie w latach 2018/2019/2020 dominowały uzdrowiska: Kołobrzeg (1 159 380/1 171 308/495 083 nocl., a z gm. K-g 1 307 226/1 316 850/554 822 nocl.), Świnoujście (1 133 717/1 191 493/638 317 nocl.), Sopot (151 455/145 519/43 661 nocl.), Czarniawa-Zdrój i Świeradów-Zdrój (141 554/141 183/59 201 nocl.), Cieplice (78 670/77 234/26 122 nocl.), Krynica-Zdrój (31 043/24 292/7 935 nocl.), Augustów (17 784/17 751/5 052 nocl.).

Uzdrowiska te udzieliły w latach 2018/2019/2020 r. łącznie odpowiednio 2 861 449/2 768 780/1 275 371 osobonoclegów. W roku 2018 Uzdrowiska Świnoujście i Kołobrzeg „obsłużyły” aż 40,1% i 31,9% całego zagranicznego ruchu turystycznego polskich uzdrowisk.

W tym czasie według liczby udzielonych osobonoclegów turystom – kuracjuszom zagranicznym Kołobrzeg i Świnoujście udzieliły po 43,7% i 37,9% osobonoclegów polskich uzdrowisk. Stan zagrożenia pandemią covid-19 spowodował ponad 2/2,5-krotny spadek liczby kuracjuszy oraz liczby osobonoclegów. Mimo to Kołobrzeg obok Świnoujścia pozostaje najważniejszym uzdrowiskiem kraju i kluczowym celem przyjazdów dla turystów i kuracjuszy zagranicznych.

O atrakcyjności danego uzdrowiska świadczy również średni czas pobytu turysty – kuracjusza zagranicznego. W 2018 r. w polskim uzdrowisku średni czas wynosił ok. 4,72 dnia. Bardzo długie średnie pobyty osiągnęły następujące uzdrowiska: Wieniec-Zdrój (9,9 dnia), Horyniec-Zdrój (9,6 dnia), Połczyn-Zdrój (8 dni), Busko-Zdrój (7 dni), Kołobrzeg (6,6 dnia), Solec-Zdrój (6,2 dnia), Czarniawa-Zdrój i Świeradów-Zdrój (5,8 dnia), gm. Kołobrzeg (5,7 dnia), Dąbki (5,7 dnia), Ustka (5,6 dnia), Ustroń (5 dni). Tylko 11 uzdrowisk okazało się na tyle atrakcyjne, że turysta – kuracusz zagraniczny – spędzał w nich co najmniej 5 dni. Do grona tej grupy uzdrowisk należał również Kołobrzeg (6,6 dnia). Według danych za 2020 rok średni czas pobytu w Kołobrzegu wynosił 5,9 dnia i był krótszy o ok. 0,5 dnia niż w roku 2018.

Największe polskie uzdrowisko osiągnęło wiele istotnych rekordowych wskaźników i mierników, tj.:

- Największą w skali kraju pojemność oficjalnie rejestrowanej bazy noclegowej,
- Największą liczbę miejsc noclegowych w zakładach lecznictwa uzdrowiskowego,
- Drugą w skali kraju (po Ciechocinku) liczbę obiektów zakładów lecznictwa uzdrowiskowego,
- Największą w skali kraju średnią wielkość obiektu lecznictwa uzdrowiskowego,
- Szacowany najwyższy w skali kraju sumaryczny przychód z tytułu całorocznej działalności sektora turystycznego (wg. liczby udzielonych osobonoclegów oraz wielkości bazy noclegowej i jej obłożenia),
- Jeden z najwyższych w skali kraju wskaźników obłożenia bazy noclegowej,
- Najwyższą w skali kraju kwotę uzyskiwaną z opłaty uzdrowiskowej (za 2019 r. i lata wcześniejsze).

Wskazane powyżej mierniki skali rozwoju funkcji uzdrowiskowych Kołobrzegu potwierdzają status Kołobrzegu jako największego i najważniejszego ośrodka lecznictwa uzdrowiskowego w kraju.

Pandemia COVID-19 bardzo silnie odbiła się na funkcjonowaniu światowej i krajowej turystyki. Należy jednak podkreślić, że wprowadzona w kwietniu 2020 r. „Tarcza antykryzysowa dla uzdrowisk” okazała się narzędziem zabezpieczającym funkcjonowanie co najmniej 23 dedykowanych obiektów lecznictwa uzdrowiskowego, co bardzo znacząco ograniczyło ewentualne ograniczenia zatrudnienia (zwolnienia i redukcje pracowników). Po ogłoszeniu stanu zagrożenia pandemią COVID-19 w kwietniu i maju 2020 r. tylko 2 duże obiekty noclegowe dokonały znaczących redukcji zatrudnienia (po co najmniej kilkudziesięciu pracowników). W kolejnych miesiącach zatrudnienie traciły głównie pojedyncze osoby zatrudnione wcześniej w wielu różnych obiektach w miarę wygasania ich umów czasowych i zastępstw. W sumie od

marca 2020 r. do czerwca 2021 roku nastąpił wzrost bezrobocia o ok. 1 000 osób we wszystkich sektorach gospodarki. W okresie od czerwca 2021 do października 2021 r. liczba osób bezrobotnych zmniejszyła się o kilkaset osób, zmniejszając się w listopadzie 2021 roku do ok. 1250 osób. Jeśli na przełomie 2021/2022 roku nie będzie istotnych ograniczeń funkcjonowania gospodarki, można będzie spodziewać się systematycznej poprawy sytuacji na rynku pracy Kołobrzegu i jego zaplecza.

Bardzo istotnym problemem jest podjęcie próby oszacowania faktycznej pojemności noclegowej miasta z uwzględnieniem całej dostępnej we wszystkich możliwych formach bazy noclegowej. Kluczowe jest tu przyjęcie bardzo istotnego założenia funkcjonalno-przestrzennego dotyczącego zasobów mieszkaniowych miasta Kołobrzeg. W 1988 r. w Kołobrzegu zamieszkiwało 43 538 mieszkańców, w zasobach mieszkaniowych liczących wówczas 12 551 mieszkań.

W ciągu ostatnich 33 lat liczba mieszkańców zwiększyła się o nieco ponad 3 000 osób, natomiast zasoby mieszkaniowe osiągnęły w czerwcu 2021 r. ponad 26 500 lokali mieszkalnych.

Można tym samym przyjąć, że co najmniej 50% zasobów lokalowych miasta jest wynajmowanych dla potrzeb turystycznych, wypoczynkowych albo służą jako tzw. drugie domy lub drugie mieszkania. Bilansując, można zatem przyjąć, że nieomal wszystkie realizowane w ciągu ostatnich 20 lat (po 2000 r.) inwestycje mieszkaniowe i apartamentowe mogą być traktowane jako „dodatkowe zasoby niemieszkaniowe miasta” i mogą być traktowane jako tzw. baza noclegowa Kołobrzegu. Analiza zasobów mieszkaniowych opiera się zatem na sporządzeniu wykazu wszystkich dostępnych większych obiektów noclegowych liczących powyżej 30 miejsc noclegowych i dokonania szacunków wielkości pozostałej części bazy noclegowej (pojedyncze mieszkania i pokoje gościnne w blokach wielorodzinnych oraz budynkach mieszkalnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej i jednorodzinnej) wg. poszczególnych obrębów geodezyjnych miasta. Pozwoliło to na ustalenie lokalizacji zasobów noclegowych miasta z pominięciem samej liczby ludności (ludność miasta doliczamy tym samym do bilansu zasobów bazy noclegowej). W analizach dla dużych obiektów noclegowych (np. hoteli) uwzględniona została także liczba pracowników.

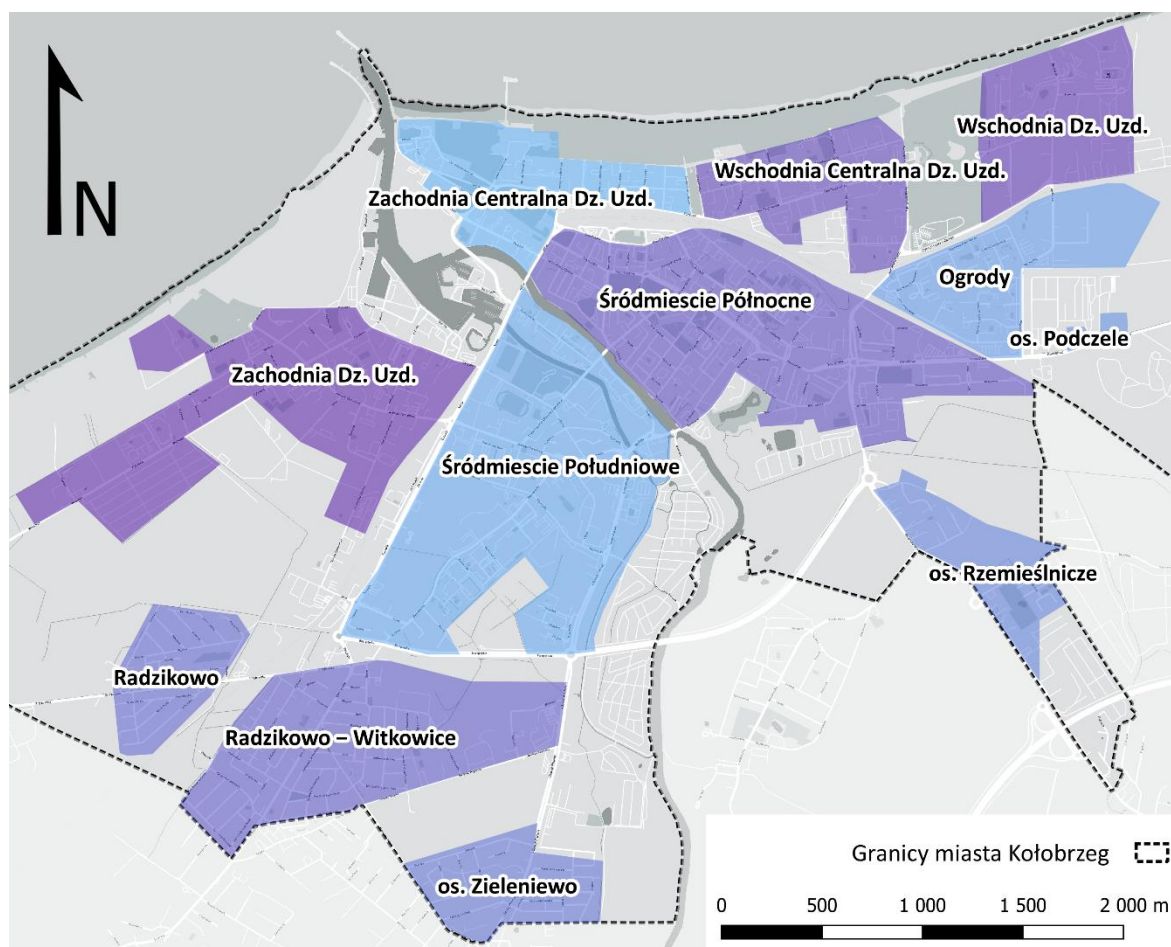
Tabela 20. Baza noclegowa miasta Kołobrzeg (WSZYSTKIE OBRĘBY)

Lp.	Obręby geodezyjne i ich przyporządkowanie funkcjonalne dla poszczególnych obszarów miasta	Liczba jednostek mieszkalnych	Szacowana pojemność (część z pracownikami)
1	1, 2 (Zachodnia Dzielnicą Uzdrowską)	3 861	12 120
2	4 Centralna Zachodnia Dzielnicą Uzdrowską)	5 194	15 660
3	5 (Centralna Wschodnia Dzielnicą Uzdrowską)	6 229	23 020
4	6 (Wschodnia Dzielnicą Uzdrowską)	3 189 / 3 589	11 700 / 12 900
5	10 (Dzielnicą Zachodnią)	2 260	7 030
6	11 (Śródmieście Południowe i Wyspa Solna)	3 125	9 160
7	12, 13 (Śródmieście Północne i Osiedle Lęborskie)	2 226	6 510
8	18 (Śródmieście Południowe)	3 147	7 820
9	9, 16, 17, 19, 20 (osiedla jednorodzinne)	2 667	7 955
10	8, 14 (Podczele, Ogrody)	2 809	8 355
Razem:		34 707 / 35 107	109 330 / 110 530

Źródło: Opracowanie własne (dr Mariusz Miedziński)

Inwentaryzacja całej ogólnodostępnej bazy noclegowej zakłada wykorzystywanie wszystkich rodzajów ogólnodostępnych obiektów noclegowych (szpitale uzdrowskie, sanatoria, hotele, hotele apartamentowe, ośrodki wczasowe, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, kempingi, schroniska młodzieżowe, internaty, mieszkania i apartamenty w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkania i apartamenty w zabudowie jednorodzinnej i szeregowej, apartamentowce, kwatery prywatne, pokoje gościnne, zabudowę domków na ogrodach działkowych, przyczepy kempingowe i inne dostosowane dla potrzeb pobytu turystów miejsca noclegowe). Zakłada się również tzw. pobyty krótkookresowe u rodziny w mieszkaniach prywatnych mieszkańców a także przejmowane, np. w spadku po rodzinie, mieszkania w starej zabudowie mieszkaniowej wykorzystywane dla celów turystyczno-wypoczynkowych. W analizie szczegółowo zinwentaryzowane zostały nieomal wszystkie najnowsze inwestycje mieszkaniowe i apartamentowe realizowane w Kołobrzegu po 2000 r., a zwłaszcza te, gdzie jest pewność, że większość lokali była przygotowywana dla potrzeb wynajmu krótkoterminowego i długoterminowego. Dla ustalenia maksymalnej pojemności miasta przyjęto zsumowano liczbę mieszkańców z całą ogólnodostępną bazą noclegową. Dla potrzeb przedstawienia sumarycznej pojemności miasta wykorzystany został podział funkcjonalno-przestrzenny miasta nawiązujący do obrębów geodezyjnych.

Rysunek 33. Podział funkcjonalno-przestrzenny miasta Kołobrzeg dla potrzeb inwentaryzacji pojemności noclegowej (Dz. Uzd: Dzielnica Uzdrowskowa)



Źródło: Opracowanie własne

Tabela 21. Tabela pojemności noclegowej miasta Kołobrzeg wg obszarów funkcjonalnych miasta (stanu na 2021 r.) i szacowanej pojemności docelowej ok. 2030 r.

Nazwa obszaru funkcjonalnego miasta Kołobrzeg	Liczba ludności 2021 r.	Szacowana liczba ludności ²⁶ 2030 r.	Liczba miejsc noclegowych 2021 r.	Szacowana liczba miejsc noclegowych 2030 r.	Łączna liczba ludności i miejsc noclegowych 2021 r.	Łączna szacowana liczba ludności i miejsc noclegowych 2030 r.
Zachodnia Centralna Dzielnica Uzdrowskowa	600	100	15 500	20 000	16 100	20 100
Wschodnia Centralna Dzielnica Uzdrowskowa	100	200	23 000	30 000	23 100	30 200

²⁶ Celowo użyto tu pojęcia ludności. Przewidywanie zmian liczby ludności w poszczególnych częściach miasta oparte są na analizie tempa wyludniania się śródmieścia, i części osiedli mieszkaniowych. Wzrosty zostały oparte na analizie skali i tempa rozbudowy zasobów mieszkaniowych i apartamentowych, a także efektów realizacji nowych komunalnych projektów mieszkaniowych (np. osiedle Witkowice i inwestycje prywatne). Analizy liczby i wielkości realizowanych inwestycji wskazują, że w ciągu najbliższych 8-9 lat zabudowane zostanie 80-90% wszystkich pozostałych wolnych terenów pod inwestycje o funkcjach mieszkaniowych i apartamentowych - proces dogęszczania i zabudowy obejmujący nawet 10 000 mieszkań dla ponad 30 000 osób - tym samym można bardzo bezpiecznie zakładać, że tylko 10 % z tych lokali może dać wzrost liczby ludności o 3 tys. mieszkańców (bez powiększania granic administracyjnych).

Nazwa obszaru funkcjonalnego miasta Kołobrzeg	Liczba ludności 2021 r.	Szacowana liczba ludności ²⁶ 2030 r.	Liczba miejsc noclegowych 2021 r.	Szacowana liczba miejsc noclegowych 2030 r.	Łączna liczba ludności i miejsc noclegowych 2021 r.	Łączna szacowana liczba ludności i miejsc noclegowych 2030 r.
Wschodnia Dzielnicza Uzdrowska	0	0	13 000	20 000	13 000	20 000
osiedle Podczele	1 700	1 500	7 000	20 000	8 700	21 500
Zachodnia Dzielnicza Uzdrowska	2 000	2 500	19 000	30 000	21 000	32 500
Śródmieście Północne	20 500	17 500	6 500	12 000	27 000	29 500
Śródmieście Południowe	7 000	11 000	17 000	20 000	24 000	31 000
Ogrody	7 500	8 000	1 000	3 000	8 500	11 000
Radzikowo – Witkowice	4 500	6 000	7 000	10 000	11 500	16 000
osiedle Zieleniewo	500	1 000	100	200	600	1200
osiedle Rzemieślnicze	700	500	50	100	750	600
Razem: m. Kołobrzeg	45 100	48 300	109 150	165 300	154 250	213 600
Razem: Miejski Obszar Funkcjonalny Kołobrzeg (m. Kołobrzeg razem z gminami Kołobrzeg i Ustronie Morskie)	61 000	65 000	170 000	265 000	231 000	330 000

Źródło: Opracowanie własne

Skala planowanej i projektowanej rozbudowy zasobów mieszkaniowej i turystycznej bazy noclegowej miasta Kołobrzeg pozwala oszacować jej możliwy wzrost w zakresie od 109 000 miejsc noclegowych w 2021 r. do 165 000 ok. 2030 r., a łączne zaludnienie miasta wynoszące w 2021 r. szczytowo 154 250 mieszkańców i turystów może zwiększyć się do 213 600 osób ok. 2030 r.

Jest to wielkość, którą można określić docelowo jako krytyczną przy obecnej powierzchni miasta. Oznacza ona również faktyczne zabudowanie zwartą wielopiętrową zabudową praktycznie wszystkich dostępnych terenów inwestycyjnych na obszarze Kołobrzegu. Sytuacja ta zagraża warunkom środowiskowym miasta i jego wydolności infrastrukturalnej, a także warunkom prowadzenia działalności gospodarczej w innych sektorach.

Należy podkreślić, że Kołobrzeg w obecnych granicach administracyjnych jest bardzo silnie powiązany z miejscowościami nadmorskimi, które już obecnie oferują ponad 60 000 miejsc noclegowych (Dźwirzyno, Grzybowo, Sianożęty, Ustronie Morskie). W ciągu najbliższych 10 lat możliwe jest, że miejscowości te będą oferowały łącznie ok. 100 000 miejsc noclegowych za sprawą bardzo intensywnej rozbudowy bazy noclegowej w ramach wielu średnich i dużych projektów apartamentowych i hotelowych. Polityka przestrzenna okolicznych gmin jest bardzo liberalna – to rynek zdecyduje o maksymalnej liczbie wybudowanych obiektów.

Analiza skali rozwoju funkcji uzdrowiskowych wskazuje, że miasto Kołobrzeg osiągnęło w tym zakresie szczytowy poziom swojego rozwoju warunkowany skalą obecnego funkcjonowania obiektów lecznictwa uzdrowiskowego. Uzdrowisko Kołobrzeg opiera swoją działalność na pełnym zakresie dostępnych zasobów balneologicznych, jakimi są: złoża wód solankowych, borowina, mikroklimat strefy brzegowej i dzielnicy uzdrowiskowej (strefa zasięgu oddziaływania jodu i aerozolu pochodzącego z wód morskich) oraz walorów związanych z klimatem nadmorskim. Należy przy tym podkreślić występowanie zagrożeń wynikających z bardzo silnego rozwoju funkcjonalno-przestrzennego i urbanistycznego miasta i postępującej intensywności zabudowy, a także dużej skali uciążliwości odnoszących się bardzo znaczącej koncentracji dużej liczby ludności przebywającej w dzielnicach uzdrowiskowych miasta. Mimo wyjątkowo korzystnego położenia geograficznego Kołobrzegu, determinowanego przez bardzo silną ekspozycję na wiatry i oddziaływanie Morza Bałtyckiego, występuje tu znaczące zagrożenie występowaniem zanieczyszczeń powietrza pochodzących z ruchu samochodowego oraz hałasu w strefach uzdrowiskowych. Budowa kolejnych dużych (500-1000 miejsc noclegowych) i bardzo dużych obiektów noclegowych (pow. 1000 miejsc noclegowych) w znaczący sposób zwiększa pojemność bazy noclegowej miasta głównie w strefach nadmorskich. Już obecnie można szacować, że sama dzielnica uzdrowiskowa, rozciągająca się od wejścia do portu do Ekoparku Wschód, zbliża się swoją okresową pojemnością noclegową do 50 000 miejsc noclegowych, natomiast wciąż rozbudowywana dzielnica zachodnia, ze strefą uzdrowiskową zachód, zbliża się okresową pojemnością noclegową do ok. 20 000 miejsc. Pozostałe części miasta (Śródmieście Północne, Śródmieście Południowe, Ogrody, osiedla domów jednorodzinnych, Podczele) za sprawą bardzo intensywnego rozwoju budownictwa mieszkaniowego i apartamentowego zbliżają się do osiągnięcia pojemności noclegowej dla potrzeb turystycznych na poziomie kolejnych ok. 40 000 miejsc noclegowych. Jeśli doliczymy oficjalnie rejestrowaną liczbę ludności (ok. 47 000 mieszkańców), możemy tu mówić o obszarze miejskim, który już obecnie osiąga łączną pojemność szacowaną na ok. 160 000 osób tylko w obecnych granicach administracyjnych miasta Kołobrzeg.

Dodatkowo należy podkreślić, że dwa zespoły miejscowości: Grzybowo i Dźwirzyno oraz Sianożęty i Ustronie Morskie stanowią odpowiedniki dwóch obszarów miejskich o pojemności łącznej ok. 60 000 osób (każdy z nich po ok. 30 000 miejsc noclegowych), a docelowo osiągną one po ok. 50 000 miejsc noclegowych. Tym samym miejski obszar funkcjonalny Kołobrzeg w granicach miasta Kołobrzeg, gminy Kołobrzeg i gminy Ustronie Morskie zbliżył się już obecnie do sumarycznej pojemności sezonowej na poziomie ok. 230 000 osób, a docelowo przy obecnym tempie rozbudowy bazy noclegowej i skali procesów urbanizacyjnych może osiągnąć pojemność nawet 320 000-330 000 osób (mieszkańcy i osoby czasowo przebywające). Porównując, docelowo jest to zatem odpowiednik skali funkcjonowania dużych obszarów miejskich wielkości Gdyni (246 000), Białegostoku (297 000), Lublina (339 000) czy Bydgoszczy (348 000).

Sytuacja ta determinuje pilną potrzebę reorganizacji ruchu i wprowadzenia zupełnie nowych rozwiązań w transporcie i przemieszczaniu się, kierowanych do realizacji zwłaszcza

w dzielnicach uzdrowiskowych. Bardzo trudno będzie ograniczyć dalszy rozwój i modernizację zabudowy miejskiej, ale możliwe jest bardzo drastyczne ograniczenie ruchu pojazdów samochodowych zwłaszcza w dzielnicach uzdrowiskowych i historycznym centrum miasta (Starówka). Kluczowe dla dalszego funkcjonowania uzdrowiska jest bezwzględne zabezpieczenie i ochrona zasobów balneologicznych (solanki, borowiny) oraz maksymalne ograniczenie wszelkich niekorzystnych oddziaływań na mikroklimat stref uzdrowiskowych (głównie zanieczyszczenia powietrza przez ruch pojazdów samochodowych oraz hałas wynikający z ruchu pojazdów). Pasmowo ukształtowane i rozciągające się wzdłuż linii brzegowej strefy uzdrowiskowe można docelowo przekształcić w obszary o dominacji ruchu pieszego i dostępności transportu zbiorowego zeroemisyjnego, co pozwoli na długookresowe zabezpieczenie funkcji uzdrowiskowych miasta. Absolutnej ochronie powinny podlegać wszystkie dostępne tereny zieleni (parki nadmorskie, skwery, zieleńce). Należy także uniemożliwić dalszą pasmową zabudowę dzielnic uzdrowiskowych obiektami o zbyt dużej wysokości ze względu na zagrożenie zmiany mikroklimatu dzielnic uzdrowiskowych (zbyt wysoka pasmowa zabudowa mogłaby zupełnie zablokować napływ jodu i aerozolu morskiego w głąb dzielnic uzdrowiskowych oraz doprowadzić do zjawiska zmian skali i kierunków wiatrów na obszarze dzielnic uzdrowiskowych, co powoduje ryzyko pojawienia się przewagi wiatrów wiejących wzdłuż zabudowy dzielnicy uzdrowiskowej, a nie znad Morza Bałtyckiego, w głąb dzielnicy uzdrowiskowej – takie zjawisko obserwowane jest w Gdyni).

Pozostałe obszary miasta i jego obecnej strefy podmiejskiej należy dodatkowo skomunikować zupełnie nowym systemem transportu zbiorowego przy jednoczesnym ograniczeniu korzystania z indywidualnego transportu samochodowego.

Ograniczenie ruchu samochodów w mieście uzdrowiskowym oraz bezwzględna ochrona terenów zielonych powinny być priorytetem działań jako głównych narzędzi ochrony przed nadmiernym negatywnym oddziaływaniem na dzielnice uzdrowiskowe i zachowane wciąż walory uzdrowiska Kołobrzeg.

2.4.5 POTENCJAŁ INNYCH SEKTORÓW

W ofercie inwestycyjnej miasta dostrzeżono znaczenie podmiotów spoza sektora turystyczno-uzdrowiskowego – poniżej podsumowano charakterystykę i historię wybranych podmiotów, które dywersyfikują gospodarkę miasta:

Amberline

Kołobrzaska fabryka okien i drzwi Amberline od 15 lat produkuje wysokiej klasy okna i drzwi z PCW i aluminium. Od początku swojej działalności Amberline specjalizuje się w konstrukcjach specjalnych, o nietypowych kształtach i wymiarach oraz niestandardowych rozwiązaniach użytkowych. Za wysoką jakość produktów Amberline otrzymało certyfikaty jakości, tj. m.in. międzynarodowy Certyfikat jakości Q-Zert, uzyskany w Instytucie IFT Rosenheim w Niemczech czy prestiżowy skandynawski certyfikat P-Mark, uzyskany po rygorystycznych badaniach na odporność na wiatr, mróz i wodę w

Szwedzkim Instytucie Technicznym SP. Firma niejednokrotnie otrzymywała tytuł lidera branży stolarki okiennej, tj. m.in. Lidera Innowacyjności, Mistrza Innowacji czy też Złoty Medal za pierwsze energooszczędne okno na rynku.

Za rzetelność i przejrzyste praktyki biznesowe firma Amberline otrzymywała co roku takie wyróżnienia jak: „Przejrzysta Firma”, „Gazela Biznesu”, „Diamenty Forbesa”.

W ostatniej dekadzie działalności Amberline wprowadziła na rynek serie autorskich produktów, z których dwa (Ambersafe i Amberlock) zostały opatentowane jako wynalazek.

Kołobrzeska Fabryka Okien nieustannie rozwija się technologicznie. Inwestuje w rozbudowę hal produkcyjnych, zakupuje nowoczesne parki maszynowe oraz rozwija digitalizację i automatyzację pracy poprzez zdalne sterowanie i programy komputerowe.

Źródło: Kołobrzeg: Miasto możliwości

S4H

Historia firmy S4H rozpoczęła się w latach dziewięćdziesiątych. Ich pierwszy produkt – system do zarządzania gastronomią Gastro – powstał dzięki doświadczeniu, które jego autorzy zdobyli, pracując w Polskiej Żegludze Bałtyckiej S.A. Ten system jest nadal wdrażany w całej Polsce.

W 2003 r. firma rozszerzyła ofertę nas produktów, odkupując projekt oprogramowania do zarządzania hotelem CHART. W 2006 r. firma SOFTECH stała się największym producentem oprogramowania do gastronomii w Polsce, osiągając udział w rynku powyżej 50%.

Po sprzedaży firmy SOFTECH w 2007 r. giełdowej spółce LSI SA doszło do rozłączenia się wszystkich twórców systemu GASTRO i utworzenia w maju 2009 r. nowej spółki S4H.

Bazowym produktem firmy S4H Sp. z o.o. stał się zintegrowany system do zarządzania gastronomią i noclegami. Aktualne rozwiązania stworzone przez zespół programistów, na bazie doświadczeń z poprzedniej firmy, charakteryzują się elastyczną modułową budową. Istniejące od początku moduły są rozwijane, tworzą następne wersje systemu, a nowe pomysły realizowane są jako odrębne moduły. Przedsiębiorca może uruchomić swój biznes z jednym modułem i w kolejnych etapach rozwoju swojej firmy dokupić następne, aby uniknąć dużych kosztów początkowych. W S4H klient jest właścicielem licencji oprogramowania, a firma nie pobiera żadnej prowizji od sprzedaży.

Źródło: Kołobrzeg: Miasto możliwości

Coffeedesk

Coffedesk to wiodący dystrybutor kawy, herbaty i akcesoriów do ich parzenia w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej. Ten kawowy omnichannel obejmuje sklep internetowy – dwie platformy online skierowane do klientów indywidualnych i biznesowych.

Coffeedesk znalazł się na liście najszybciej rozwijających się firm w Europie (FT 1000). Trójka założycieli: Łukasz Wichłacz, Jacek Gardzielik i Marcin Gardzielik pochodzi z Kołobrzegu i tutaj też znajduje się główna siedziba firmy.

W 2011 r. założyciele mieli drukarkę, garaż na osiedlu Bajkowym w Kołobrzegu i pomysł. Po godzinach sprzedawali importowaną z Włoch kawę. Łukasz pracował wtedy w rodzinnej restauracji Wichłacz Grillhouse, Jacek był operatorem kamery, a Marcin zajmował się marketingiem w jednym z kołobrzeskich hoteli. Szybko poświęcili się całkowicie nowemu przedsięwzięciu, następnie powstała platforma eCommerce i pojawiło się zainteresowanie kawą specjality, czyli ziarnami najwyższej jakości. Kilka lat później garaż wymienili na 800 m kw. magazynu i trzy biura. Dziś trójka przyjaciół z Kołobrzegu kieruje wiodącym kawowym e-commerce w Polsce i Europie oraz zespołem ponad 150 kawowych zapaleńców. Wspólnymi siłami wypracowali w ubiegłym roku przychód ze sprzedaży na kwotę 79 mln zł i zrealizowali prawie 170 tysięcy zamówień, które trafiły do 69 krajów.

Źródło: Kołobrzeg: Miasto możliwości

Kołobrzесkie przedsiębiorstwa w rankingach gospodarczych

Jedyną firmą zarejestrowaną w Kołobrzegu, która pojawia się w rankingach o skali krajowej, jest Polska Żegluga Bałtycka SA GK. Pewnych niedokładnych danych na temat wyróżniających się firm z Kołobrzegu dostarczają także lokalne rankingi gospodarcze²⁷.

Spośród 51 tysięcy polskich przedsiębiorstw, których wyniki finansowe zbadał Instytutu Europejskiego Biznesu, tytuł Gepard Biznesu 2018 uzyskało 50 firm z siedzibą w Kołobrzegu. Są to firmy o najwyższej dynamice wzrostu w regionie.

Tabela 22. Gepardy Biznesu 2018 z siedzibą w Kołobrzegu

Lp.	Nazwa firmy	Średnia z dynamik zysku i przychodów od 2015 r. do 2016 r. w proc.	Wartość rynkowa firmy w marcu 2017 r. w tys. zł
1.	Organizacja Producentów Ryb Bałtyk Sp. z o.o.	3311,5	10022
2.	SGB Sp. z o.o. S.K.	1 123,4	263
3.	K.Star Sp. z o.o.	631,1	7 663
4.	All Good Sp. z o.o.	606,7	5 833
5.	GT Corp Sp. z o.o.	389	3 249
6.	Nord-Fish S.J. W. Batko A. Makowiecki	323,3	588 028
7.	Diva Sp. z o.o.	226,4	18 836
8.	Eds Strojny sp.j.	208	418 700
9.	Svedpol Nieruchomości Sp. z o.o.	200	7 952
10.	Obiekty Sanatoryjno-Wczasowe „Północ” Sp. z o.o.	163,4	27 116
11.	JMB Sp. z o.o. S.K.	158,5	1 245
12.	Uzdrowisko Kołobrzeg S.A.	150,6	68 990
13.	Art-Dom Sp. z o.o.	137,5	8 043
14.	HNS 16 Sp. z o.o.	122,6	8 423
15.	Navi-Glob Sp. z o.o.	116,6	198
16.	Olmar Centrum Epsilon Sp. z o.o.	115	70
17.	Kapefka Sp. z o.o.	102,6	379
18.	Polska Grupa Budowlano-Inżynieryjna Sp. z o.o. Jastrząb sp.k.	90	1 313
19.	KERD Sp. z o.o.	86,3	17 464
20.	Polgrek Sp. z o.o.	82,3	1 457
21.	Nobilitat Sp. z o.o.	81	33 091
22.	Grupa Jabłoński Sp. z o.o.	77,2	121
23.	Balt – Servis Sp. z o.o.	74,4	16 676
24.	Thermoplus Sp. z o.o.	74	1 258
25.	ZBI-Markt Sp. z o.o.	69,4	777
26.	Polska Żegluga Bałtycka S.A.	60,7	349 368
27.	Drek Sp. z o.o.	57,2	5 970
28.	Spectre Sp. z o.o.	50,8	1 100
29.	KM Kołobrzeg Sp. z o.o.	48,3	3 861
30.	Różewscy SPA Sp.J.	41,7	21 318
31.	BEM Sp. z o.o.	36,4	5 456
32.	Travel-Netto sp. z o.o.	33,9	24 375
33.	Konsorcjum ANDZIAK S.J.	32,5	7 178
34.	Pro-San S.J.	29,9	107 538

²⁷ Biorąc pod uwagę powszechne zabiegi mające na celu optymalizację podatkową i odmienne modele biznesowe, dane te należy traktować tylko jako pewną wskazówkę.

Lp.	Nazwa firmy	Średnia z dynamik zysku i przychodów od 2015 r. do 2016 r. w proc.	Wartość rynkowa firmy w marcu 2017 r. w tys. zł
35.	Baupol Przed. Handlowo-Usługowe Sp. z o.o.	28,4	2 770
36.	Kołobrzeska Spółdzielnia Mieszkaniowa	27,5	45 933
37.	Auto Centrum Jacex Sp. J. R.E. Kozłowsky	25,1	14 356
38.	Kartonik Sp. z o.o.	24,2	2 413
39.	Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o.	23,3	16 0771
40.	Kołobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	22,7	44 095
41.	VERANO Sp. z o.o. Centrum Zdrowia i Relaksu	22,1	74 881
42.	Organizacja Rybaków Łódziowych – producentów Rybnych Sp. z o.o.	22	3 117
43.	Luberon Sp. z o.o.	20,7	1 614
44.	Albax Sp. z o.o.	17,9	6 890
45.	Posejdon Sp. z o.o. Ośrodek Sanatoryjno-Wypoczynkowy	16,3	11 275
46.	Dom Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa	14,3	1 063
47.	Idea Spa Travel Sp. z o.o.	14,2	52 369
48.	Kolmed-Center Sp. z o.o.	13,3	418
49.	Gawinex Sp. z o.o.	12,3	1 284
50.	KORMORAN Sp. z o.o. Ośrodek Lecznico-Wypoczynkowy	11,3	10 967

Źródło: Instytutu Europejskiego Biznesu

Wśród 1641 Gepardów Biznesu Województwa Zachodniopomorskiego 2020 r. znalazło się 40 podmiotów z Kołobrzegu. Po wyłączeniu z rankingu podmiotów o profilu mieszkaniowym, turystyczno-usługowym i spółek publicznych można wyróżnić następujące podmioty z kołobrzeskiego rynku:

Tabela 23. Gepardy Biznesu 2020 Województwa Zachodniopomorskiego

Nazwa firmy	Siedziba	Średnia z dynamik zysku i przychodów od 2018 r. do 2019 r. w proc.	Wartość rynkowa firmy w październiku 2020 r. w tys. zł	Rodzaj działalności
Nobilitat Sp. z o.o.	Kołobrzeg	120,7	56 925,4	Handlowa
Art-Dom Sp. z o.o.	Kołobrzeg	423,1	54 385,3	Budowlana
Towarzystwo Handlowe Alplast Sp. z o.o. sp.k.	Kołobrzeg	34,6	45 349,0	Technologiczna
Konsorcjum Andziak sp.j.	Kołobrzeg	788,3	14 496,4	Handlowa
Kartonik Sp. z o.o.	Kołobrzeg	159,4	13 305,2	Produkcyjna
Drek Sp. z o.o.	Kołobrzeg	271,2	12 942,8	Handlowa
Auto Centrum Jacex sp.j. R.E. Kozłowsky	Kołobrzeg	3 485,6	11 311,5	Techniczna
S4H Sp. z o.o.	Kołobrzeg	14,6	7 316,7	IT
Styga Sp. z o.o.	Kołobrzeg	21,4	7 213,6	Techniczna
2KB Group Sp. z o.o.	Kołobrzeg	48,1	6 404,2	Usługowa
Gawinex Sp. z o.o.	Kołobrzeg	77,2	4 119,0	Handlowa
Pro-Dent Sp. z o.o.	Kołobrzeg	83	2 874,7	Medyczna
Lech Investment Sp. z o.o.	Kołobrzeg	819,2	2 560,4	Medyczna

Nazwa firmy	Siedziba	Średnia z dynamik zysku i przychodów od 2018 r. do 2019 r. w proc.	Wartość rynkowa firmy w październiku 2020 r. w tys. zł	Rodzaj działalności
MANSARDA Sp. z o.o.	Kołobrzeg	94,3	2 492,6	Przetwórstwo
R&B Biuro Rachunkowe Sp. z o.o.	Kołobrzeg	692,1	2 170,1	Finansowa
Elektrodan Sp. z o.o.	Kołobrzeg	78,3	2 117,7	Techniczna
Mk Finanse Sp. z o.o.	Kołobrzeg	1 450,8	1 351,5	Finansowa
Rolsped Sp. z o.o.	Kołobrzeg	429	1 124,9	Logistyczna
Kolmed-Center Sp. z o.o.	Kołobrzeg	110	858,5	Medyczna

Źródło: Instytutu Europejskiego Biznesu

Dane te oczywiście nie są dokładne, kompletne i stanowią jedynie pewne uzupełnienie wiedzy o strukturze kołobrzesckiej gospodarki.

W gronie „Diamentów Forbesa” wśród firm o przychodach od 5 do 50 mln zł znalazły się 3 podmioty z Kołobrzegu.

Tabela 24. Diamenty Forbesa – przychody od 5 do 50 mln zł – podmioty z Kołobrzegu

Miejsce na liście regionalnej	Miejsce na liście ogólnopolskiej	Firma	Siedziba	Branża/Sektor	Sprzedaż 2019 (mln zł)	Zysk netto 2019 (mln zł)	Średnia ważona wzrostu
20	599	Drek Sp. z o.o.	Kołobrzeg	Przedsiębiorstwa budowlane	13,45	0,57	54,57
28	1002	Media Technik Sp. z o.o. Sp. K.	Kołobrzeg	Wykonywanie instalacji	9,93	0,1	42,71
68	2657	Organizacja Producentów Ryb Bałtyk Sp. z o.o.	Kołobrzeg	Przetwórstwo rybne	18,57	0,67	22,64

Źródła: Morze pomóc firmom może. Laureaci Diamentów Forbesa 2021 – woj. zachodniopomorskie, <https://www.forbes.pl/diamenty/najszybciej-rozwijajace-sie-firmy-w-województwie-zachodniopomorskim-w-2020-roku/fz8l4t8>

2.4.6 GOSPODARKA KOŁOBRZEGU NA TLE INNYCH OŚRODKÓW

Porównaniu sytuacji gospodarczej Kołobrzegu z innymi ośrodkami mogą służyć narzędzia analityczne Monitora Rozwoju Lokalnego Związku Miast Polskich²⁸. Kołobrzeg znajduje się w grupie miast o rozwiniętej funkcji pozarolniczej i jest wyraźniej największą jednostką grupy²⁹. Choć porównanie to dotyczy przede wszystkim mniejszych ośrodków, dostarcza ono cennych odpowiedzi na pytanie o możliwości rozwojowe ośrodków o rozwiniętej funkcji turystycznej.

²⁸ <https://gminy.monitorrozwoju.pl/>, dane za 2019-20 r., dostęp grudzień 2021 r.

²⁹ P. Śleszyński, T. Komornicki, Klasyfikacja funkcjonalna gmin Polski na potrzeby monitoringu planowania przestrzennego, [w:] „Przegląd Geograficzny”, 2016, 88, 4, s. 469-488.

Tabela 25. Grupa porównawcza G2_GM: Miasta o rozwiniętej funkcji pozarolniczej

Nazwa	Ludność ogółem	Nazwa	Ludność ogółem	Nazwa	Ludność ogółem
Kołobrzeg	46 568	Człuchów	13 869	Polanica-Zdrój	6 381
Ostróda	33 243	Wisła	11 106	Duszniki-Zdrój	4 728
Augustów	30 270	Kowary	11 090	Karpacz	4 711
Giżycko	29 480	Ciechocinek	10 586	Świeradów-Zdrój	4 209
Zakopane	27 266	Kudowa-Zdrój	10 018	Łeba	3 694
Mrągowo	21 889	Sucha Beskidzka	9 295	Hel	3 373
Ustroń	16 108	Mszana Dolna	7 982	Łęknica	2 500
Lidzbark Warmiński	15 877	Szklarska Poręba	6 681	Krynica Morska	1 302
Darłowo	13 924	Piława Górna	6 479		

W dalszych porównaniach uwzględniono tylko te gminy z grupy porównawczej, w których zamieszkuje ponad 10 000 osób. Choć w większości przypadków są to ośrodki znacznie mniejsze, analiza tych danych dostarcza pewnych wniosków – pokazuje, że Kołobrzeg jest monokulturą gospodarczą ze wszystkimi negatywnymi konsekwencjami tego zjawiska nawet na tle innych miejscowości o podobnym profilu. W analizie wykorzystano dane za 2020 i 2019 r. dostępne w Monitorze Rozwoju Lokalnego³⁰.

W zakresie ogólnego rozwoju i rozwoju społecznego Kołobrzeg w istotnym stopniu odbiega pozytywnie od grupy porównawczej – gmin miejskich o funkcjach pozarolniczych – plasując się wyraźnie na pierwszym miejscu. Niepokojącą dla Kołobrzegu statystyką powinien być choćby stosunek nowej powierzchni komercyjnej w stosunku do liczby rejestrowanych podmiotów gospodarczych. Sytuacja taka, przy zachowaniu wysokiej skali aktywności gospodarczej, powoduje problem pozyskania nowych lokalizacji dla prowadzenia działalności gospodarczej oraz bardzo znaczący wzrost cen nieruchomości połączony z bardzo silnym wzrostem cen wynajmu nieruchomości. W dłuższej perspektywie może to prowadzić do obniżenia konkurencyjności części sektorów lokalnej gospodarki połączonej z wykupywaniem spekulacyjnym powierzchni komercyjnych w mieście. Część branż nie będzie miała możliwości utrzymania się na rynku ze względu na bardzo wysokie koszty prowadzenia działalności gospodarczej w Kołobrzegu. Pomimo swojej wielkości, Kołobrzeg odbiega od grupy porównawczej także w zakresie liczby podmiotów gospodarczych prowadzących działalność w zakresie usług finansowych.

Według danych porównawczych potencjał gospodarczy miasta nie przekłada się w żaden sposób na zakres przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto – i to pomimo wielokrotnie wyższej liczby ofert pracy (niekiedy sześciokrotnej!) na 1 000 mieszkańców niż w grupie porównawczej. Niskie bezrobocie (a w zasadzie wręcz jego brak przed okresem pandemii) i wysoka liczba ofert pracy nie są warunkami wystarczającymi do istotnego wzrostu formalnych wynagrodzeń w sektorze usług w monokulturze gospodarczej Kołobrzegu. Wynagrodzenia rosną – jednak nadal pozostają na niekonkurencyjnym w skali Polski poziomie.

³⁰ <https://gminy.monitorrozwoju.pl/>, dostęp: grudzień 2021 r.

Podstawową przyczyną takiej sytuacji jest fakt, że szeroko rozumiany przeciętny poziom wynagrodzeń brutto w sekcjach wiodących dla Kołobrzegu w porównaniu do przeciętnego wynagrodzenia w województwie jest na bardzo niskim poziomie³¹. Przeciętne wynagrodzenie w sekcji zakwaterowanie i gastronomia w czerwcu 2021 r. było niższe od średniej dla wszystkich sektorów w województwie o 22,4%, a w sekcji budownictwo było ono niższe o 8,6%. Słabo wypada także administrowanie i działalność wspierająca, gdzie wynagrodzenia były niższe o 12,8%, a także handel i naprawa pojazdów samochodowych, gdzie wynagrodzenia na przykładzie województwa były niższe o 9,2%. Niższe były także wynagrodzenia w transporcie i gospodarce magazynowej (-5,4%). Jedyną znaczącą sekcją w gospodarce, gdzie wynagrodzenia są wyższe od średniej w województwie jest obsługa rynku nieruchomości (+18,5%). Można zatem stwierdzić, że obecny profil wiodących sekcji w gospodarce Kołobrzegu z góry wskazuje na dużo niższy poziom wynagrodzeń w gospodarce miasta. Nieomal wszystkie sekcje, w których wynagrodzenia przeciętne są wyższe niż średnia przeciętnego wynagrodzenia w województwie są bardzo słabo reprezentowane w Kołobrzegu i stąd ogólna sytuacja finansowa większości zatrudnionych mieszkańców jest znacznie słabsza. W drugiej połowie 2021 r. nałożył się na to problem szybko rosnącej inflacji.

Choć dochody mieszkańców rosną, liczba osób korzystających z pomocy społecznej spada, a wartość nieruchomości wyraźnie wzrasta, nie można jednoznacznie stwierdzić, że relatywna sytuacja znacznie się poprawia. Mieszkańcy Kołobrzegu wyraźnie nie są głównymi beneficjentami rozwoju gospodarczego miasta i wzrostu cen nieruchomości – często korzystają na tym podmioty o charakterze zewnętrznym dla gospodarki Kołobrzegu lub podmioty i osoby prywatne zamieszkujące w Kołobrzegu, które od wielu lat działają na lokalnym rynku nieruchomości.

Rynkowa wartość powierzchni mieszkaniowej w Kołobrzegu w przeliczeniu na mieszkańca w grupie porównawczej odbiegała według danych Monitora Rozwoju Lokalnego z 2018 r. jedynie Zakopanemu. Beneficjentem tego trendu mogą być jednak jedynie osoby, które sprzedają nieruchomości (raczej nie w celu zakupu nowej – gdyż będzie ona jeszcze droższa). W tej sytuacji racjonalną strategią gospodarstwa domowego może stać się sprzedaż nieruchomości położonej w Kołobrzegu w celu zdyskontowania zysku w innej miejscowości, w której koszty życia są niższe. Wzrost cen nieruchomości sprawia także, że przy wciąż relatywnie niskich średnich dochodach zakup mieszkania po rynkowej cenie staje się niemal niemożliwy dla przeciętnego młodego mieszkańca Kołobrzegu. Powierzchnia mieszkania, jaką można kupić za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Kołobrzegu spadła z 0,8 m² w 2015 r. do 0,66 m² w 2018 r. i była wyraźnie niższa od grupy porównawczej. W sytuacji naturalna jest emigracja osób młodych. Należy jednak zauważyć, że Kołobrzeg jest wyraźnym liderem grupy porównawczej pod kątem liczby mieszkań oddanych do użytkowania czy ich powierzchni. Mieszkania te nie mogą jednak być uznawane za rzeczywisty zasób mieszkaniowy dla stałych mieszkańców Kołobrzegu – w szczególności dla osób młodych. W danych na temat

³¹ Raport pracuj.pl, <https://zarobki.pracuj.pl/wojewodztwo-zachodniopomorskie>, dane za 2018 r.

mieszkań ponownie pozytywnie wyróżnia się jakość zasobu i infrastruktury – niemal wszystkie podłączone są do centralnego ogrzewania, większość wyposażono w gaz sieciowy.

2.4.7 RYNEK MIESZKANIOWY

Tabela 26. Warunki mieszkaniowe w polskich miastach według rankingu RynekPierwotny.pl

Pozycja miasta	Nazwa miasta posiadającego powyżej 20 000 mieszkańców	Liczba mieszkań przypadających na 1000 osób	Powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na 1 osobę (mkw.)	Suma punktów dla dwóch kategorii rankingowych	Zmiana pozycji względem poprzedniego rankingu
Miasta, które osiągnęły najlepszy wynik					
1	Kołobrzeg	549	35,9	+714,00	↔ (0)
2	Wrocław	530	36,4	+686,03	↔ (0)
3	Sopot	545	34,5	+651,84	↔ (0)
4	Warszawa	557	32,8	+617,07	↔ (0)
5	Zakopane	484	37,5	+616,36	↗ (+1)
6	Świnoujście	518	34,7	+593,25	↘ (-1)
7	Józefów	392	41,0	+519,82	↔ (0)
8	Piaseczno	481	33,8	+468,55	↔ (0)
9	Poznań	499	32,1	+447,12	↔ (0)
10	Łódź	534	29,1	+420,88	↔ (0)
Inne powyżej 300 000 mieszkańców					
11	Kraków	517	29,8	+404,43	↔ (0)
13	Gdańsk	501	29,7	+362,87	↗ (+1)
21	Szczecin	456	29,1	+227,81	↗ (+3)
29	Lublin	463	27,8	+194,86	↗ (+1)
90	Bydgoszcz	438	25,4	+43,96	↘ (-1)
Miasta, które osiągnęły najgorszy wynik					
209	Skawina	356	23,9	-215,55	↘ (-1)
210	Andrychów	371	22,9	-216,89	↗ (+4)
211	Kwidzyn	366	23,2	-218,36	↘ (-2)
212	Żory	336	25,1	-218,73	↗ (+3)
213	Starogard Gdański	356	23,8	-218,84	↘ (-1)
214	Knurów	379	22,3	-220,36	↘ (-1)
215	Czerwionka-Leszczyny	351	24,1	-221,55	↘ (-4)
216	Dębica	335	24,7	-236,84	↔ (0)
217	Orzesze	266	27,0	-321,55	↔ (0)
218	Police	350	21,0	-340,45	↔ (0)
Mediana dla 218 miast		405	26,4		

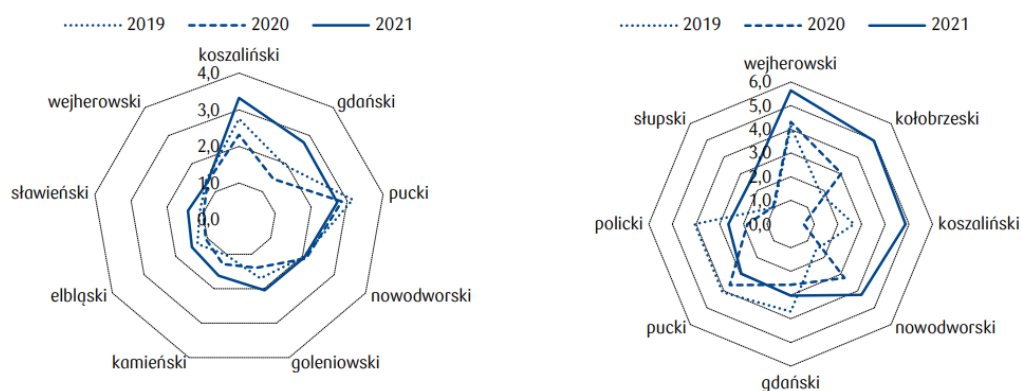
Źródło: RynekPierwotny.pl na podstawie danych GUS (dane z 31 grudnia 2019 r.)

Skala wzrostu zasobów mieszkaniowych w ciągu ostatnich kilkunastu lat doprowadziła do „dysharmonijnej” – statystycznej poprawy warunków mieszkaniowych względem 218 polskich miast liczących ponad 20 000 mieszkańców. Według danych za 2019 r. Kołobrzeg spełnia warunki pozwalające na stwierdzenie, że są tu najlepsze warunki mieszkaniowe w skali całego kraju. Należy jednak zakładać, że połowa zasobów mieszkaniowych miasta (12 000 spośród ponad 24 000 lokali mieszkalnych) nie służy zaspokajaniu potrzeb mieszkańców Kołobrzegu. Należy przy tym podkreślić, że są to w ogromnej większości (poza nielicznymi dużymi wielopokojowymi apartamentami mieszkalnymi) lokale apartamentowe 1-2-pokojowe budowane i wyposażane ze wskazaniem dla potrzeb pobytów krótkookresowych i wynajmu turystycznego (lokalne niespełniające typowych wymogów i potrzeb zamieszkania stałego – długookresowego). Sytuacja ta powinna być zatem oceniana negatywnie i jest to jeden z kluczowych elementów dysfunkcyjności zabudowy miasta.

Raport PKO BP „Nieruchomości nad morzem” w ramach cyklu „Puls Nieruchomości – Analizy nieruchomości”³² z 8.07.2021 r. zawiera informacje dotyczące rynku nieruchomości nadmorskich, a istotna ich część dotyczy w szczególności Kołobrzegu i powiatu kołobrzegskiego.

Autorzy raportu stwierdzają, że: *„inwestorzy w tym roku nadrabiają czas zamknięcia gospodarki w 2020 – kończą rozpoczęte inwestycje, rozpoczynają nowe, zwiększając podaż obiektów. Liczba rozpoczynanych mieszkań na 1 000 mieszkańców w nadmorskich powiatach z gminami atrakcyjnymi turystycznie wyraźnie przekracza przeciętną statystykę dla całej Polski. Deweloperzy budują najwięcej (poza, rzecz jasna, Gdańskiem i Sopotem) w powiatach wejherowskim i kołobrzegskim, które nie cieszą się aż tak dużą popularnością wśród inwestorów indywidualnych.”*

Wykres 6. Nasilenie budownictwa indywidualnego (po lewej) i deweloperskiego (po prawej) jako liczba mieszkań rozpoczynanych na 1000 mieszkańców



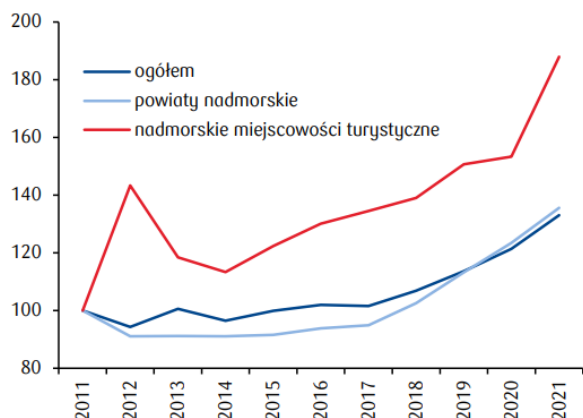
Źródło: PKO BP, Puls Nieruchomości – Analizy nieruchomości, https://www.pkobp.pl/media_files/55d9f012-1692-4891-acc9-a277f9aae338.pdf, dostęp: 1 września 2021 r.

„Analiza tendencji cenowych nieruchomości położonych w nadmorskich miejscowościach turystycznych pokazuje, że w czasie dobrej koniunktury aktywa te zyskują na wartości szybciej

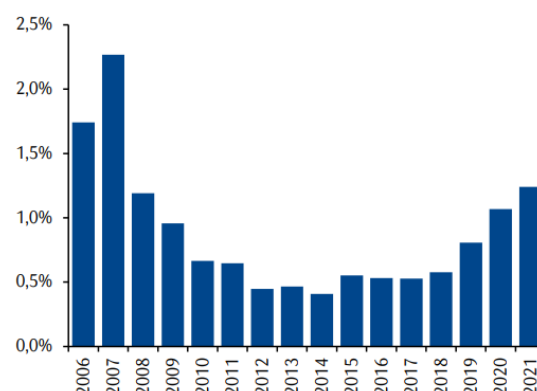
³² PKO BP, Puls Nieruchomości – Analizy nieruchomości, https://www.pkobp.pl/media_files/55d9f012-1692-4891-acc9-a277f9aae338.pdf, dostęp: 1 września 2021 r.

niż szeroki rynek. Z drugiej jednak strony, turystyczny rynek nadmorski jest też bardziej wrażliwy na załamania koniunktury i może reagować gwałtowniejszym spadkiem cen. Procykliczny charakter rynku nieruchomości w nadmorskich miejscowościach turystycznych dobrze oddaje także fakt, że przy rosnącym rynku popyt nad morzem rośnie wyraźnie silniej niż w pozostałych regionach.”

Wykres 7. Średnia cena mieszkań i domów



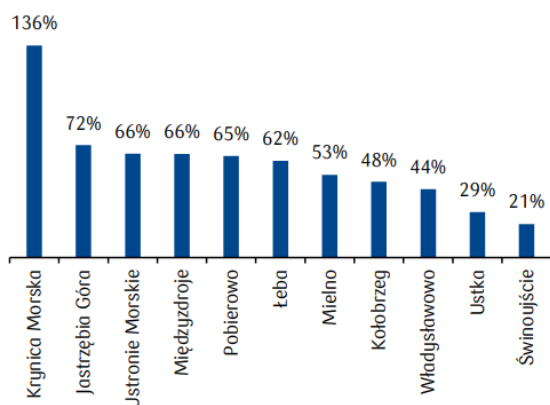
Wykres 8. Udział transakcji w nadmorskich miejscowościach turystycznych w Polsce – rynek pierwotny



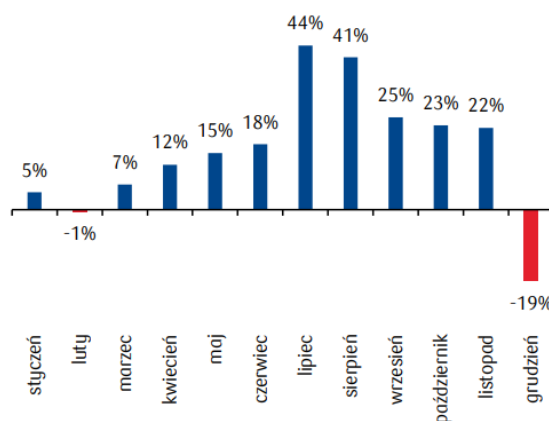
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

„Walentia położenia nad morzem, atuty miejscowości uzdrowiskowych oraz popularności wśród turystów niemieckich i skandynawskich przyciąga inwestorów w Zachodniopomorskie – do powiatów kołobrzeskiego czy kamieńskiego a także do Świnoujścia. Pas nadmorski (zwłaszcza Zachodniopomorskie) był także częstym kierunkiem wyboru kupujących w trakcie lockdownu, co można wiązać z poszukiwaniem miejsca do pracy zdalnej o walorach przyrodniczych i mniejszej gęstości zaludnienia”.

Wykres 9. Relacja ceny w sezonie vs poza sezonem



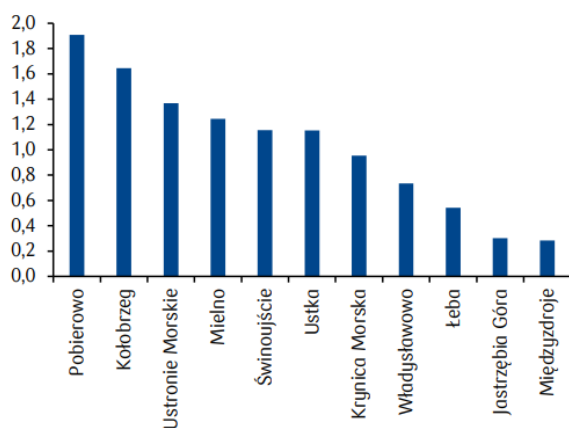
Wykres 10. Relacja ceny zakwaterowania nad morzem vs w górach



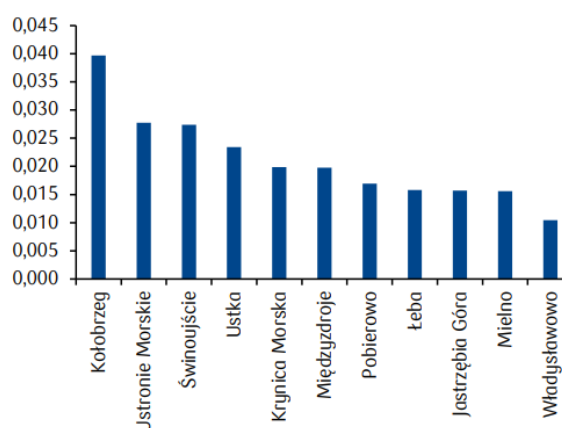
Źródło: PKO Bank Polski na podstawie danych z portali OTA

„Czy warto inwestować w nadmorskie nieruchomości pod kątem najmu krótkoterminowego? popyt inwestycyjny koncentruje się przede wszystkim w Zachodniopomorskiem. Po analizie stawek najmu krótkoterminowego zważonego stopniem wykorzystania miejsc noclegowych w relacji do cen gruntu budowlanego oraz cen mieszkań taki kierunek nie stanowi zaskoczenia. Szczególnie korzystnie w naszej analizie wypadły Kołobrzeg i Ustronie Morskie w powiecie kołobrzeskim.”

Wykres 11. Relacja średniej stawki najmu krótkoterminowego do średniej ceny m² gruntu budowlanego



Wykres 12. Relacja średniej stawki najmu krótkoterminowego do średniej ceny m² mieszkania



Źródło: PKO Bank Polski na podstawie danych GUS oraz danych z portali OTA

*stawki skorygowano o szacowany stopień wykorzystania miejsc noclegowych

„Województwo zachodniopomorskie cechuje się także najwyższymi kosztami budowy domu jednorodzinnego (nie zawierają VAT i kosztu gruntu) w Polsce, według danych Sekocenbud.”

Lektura raportu pozwoliła potwierdzić kilka poczynionych już wcześniej spostrzeżeń, tj.:

- W strefie nadmorskiej (w tym w Kołobrzegu i powiecie kołobrzeskim) kluczowe znaczenie ma sektor deweloperski,
- Sektor budowlano-deweloperski i powiązany z nim sektor wynajmu krótkoterminowego a także inwestycji w rynek nieruchomości osiąga ponadprzeciętne przychody z prowadzonych działalności gospodarczych,
- Rozwój sektora budowlano-deweloperskiego i napływ inwestycji sprawiają, że ceny gruntów inwestycyjnych, a zwłaszcza nieruchomości i mieszkań, osiągają najwyższe poziomy wzrostów w skali wszystkich regionów kraju,
- Ogromna liczba realizowanych inwestycji sprawia, że ceny materiałów budowlanych rosną najszybciej w kraju a ich dostępność jest znacząco niższa niż w innych regionach kraju,
- Boom budowlany, obserwowany zwłaszcza w powiecie kołobrzeskim, w połączeniu z ogromnym popytem inwestycyjnym powoduje wzrost cen nieruchomości (działek,

domów, mieszkań) do poziomów, które stają się nieosiągalne dla stałych mieszkańców,

- Bardzo wysokie (najwyższe na wybrzeżu) stawki wynajmu krótkoterminowego osiągane w Kołobrzegu w porównaniu z ceną 1 m² budowy lokalu skutkują ponadprzeciętną stopą zwrotu z inwestycji. Masowy wynajem krótkoterminowy po bardzo wysokich cenach skutecznie wypycha z rynku zjawisko najmu długoterminowego, czego skutkiem jest z kolei bardzo duży deficyt lokali przeznaczonych do wynajmu długoterminowego w celach mieszkaniowych,
- Powiat kołobrzeski, a zwłaszcza jego część nadmorska, za sprawą działań sektora deweloperskiego jest obok powiatu wejherowskiego obszarem najintensywniej zagospodarowywanym w całej polskiej strefie nadmorskiej (poza Gdańskiem i Sopotem), a bardzo mała podaż działek indywidualnych, a zwłaszcza ich ceny, bardzo skutecznie ograniczają rozwój budownictwa indywidualnego jednorodzinne w powiecie kołobrzeskim,
- Uwarunkowania ekonomiczne powodują, że z pewnością w Kołobrzegu i powiecie kołobrzeskim pojawił się flipping (wykup lokali w celu ich dalszej szybkiej sprzedaży połączony z ich szybką modernizacją czy rebrandingiem) a także zarabianie na zmianach cen (zakup okazyny przed rozpoczęciem realizacji inwestycji i odsprzedażanie lokali przed ostatecznym ukończeniem inwestycji). Działania te ocierają się czasem o procesy spekulacyjne i bardzo skutecznie utrudniają zakup „atrakcyjnych” i „okazyjnych” lokali mieszkalnych przez np. młode rodziny czy młodych mieszkańców. Częstym zjawiskiem jest sytuacja wykupu części lokali mieszkalnych jeszcze przed oficjalnym ogłoszeniem i rozpoczęciem przedsprzedaży danej inwestycji mieszkaniowej. Należy podkreślić, że jest to bariera bardzo skutecznie utrudniająca osiedlanie się w Kołobrzegu młodych osób i rodzin w wieku produkcyjnym mobilnym (18-44 lata), gdyż osoby te mają przy tym ograniczone możliwości zakupu wynikające nie tylko z wysokich i wciąż rosnących cen, ale także dostępności oferty na ogólnodostępnym rynku, nie wspominając przy tym o relatywnie niskich zarobkach kołobrzeżan zatrudnionych w lokalnej gospodarce opartej głównie na turystyce, handlu i usługach.

Z obserwacji rynku kołobrzeskiego można wnioskować, że nawet kilkanaście procent lokali kołobrzeżanie kupują głównie w formie kontynuacji zakupów inwestycyjnych i późniejszego wynajmu. Kolejne zaledwie kilka-kilkanaście procent inwestycji mieszkaniowych stanowią zakupy lokali mieszkalnych dokonywane pod kątem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych kołobrzeżan – przy czym dotyczy to głównie mieszkań o podwyższonym standardzie i znacząco większej powierzchni (mieszkania co najmniej 3-4 pokojowe o powierzchni powyżej 70-80 m², np. w Śródmieściu Południowym), przy czym poprzednie lokale tych właścicieli mające mniejszą powierzchnię (np. z wielkiej płyty do 60 m² – w Śródmieściu Północnym czy Ogrodach) są zwykle sprzedawane, a ich znaczna część jest wykorzystywana dla zaspokajania celów mieszkaniowych przez młodsze czy mniej zasobne finansowo rodziny z Kołobrzegu albo służy do celów wynajmu krótkookresowego o niższym

standardzie niż w lokalach wynajmowanych w nowej zabudowie apartamentowej. Z kolei aż 50-60% lokali mieszkalnych i apartamentów budowanych w Kołobrzegu kupują nabywcy krajowi z Poznania, Warszawy, Wrocławia, Śląska i innych części kraju (jako tzw. drugie domy i mieszkania). Są one kupowane w większości w celach inwestycyjnych i zarobkowych lub dla zaspokojenia potrzeby posiadania drugiego mieszkania nad polskim morzem.

Kolejne kilkanaście procent inwestycji lokalowych dotyczy indywidualnych zakupów osób z zagranicy, przy czym większość nabywców to Polacy mieszkający od wielu lat za granicą (zdarzają się wśród nich często dawni mieszkańcy Kołobrzegu). Należy podkreślić, że w przypadku Kołobrzegu tylko kilka procent kupowanych lokali dotyczy klasycznych zakupów dokonywanych przez obcokrajowców (głównie Niemcy). Kołobrzeg nie został jeszcze „odkryty” przez zagranicznych inwestorów instytucjonalnych. W ciągu ostatnich 2-3 lat zauważalne jest zjawisko wkraczania na rynek kołobrzeski deweloperów zewnętrznych (z Gorzowa Wielkopolskiego, Warszawy, Poznania, Wrocławia), ale jak dotąd są to raczej pojedyncze inwestycje o niewielkiej skali w porównaniu z inwestycjami, jakie od lat realizują dominujący na rynku kołobrzeskim lokalni deweloperzy.

Podsumowując, można zatem stwierdzić, że sytuacja na rynku budowlanym mieszkaniowym, apartamentowym i hotelowym Kołobrzegu i powiatu kołobrzeskiego jest bardzo korzystna dla sektora deweloperskiego, turystyczno-hotelowego i inwestorów prywatnych. Jednocześnie jest to sytuacja głęboko niekorzystna dla zatrudnianych w lokalnej gospodarce mieszkańców czy pracowników planujących budowę domu jednorodzinnego czy mieszkania dla celów zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Znaczna część mieszkańców i pracowników, którzy mogliby stać się mieszkańcami Kołobrzegu nie jest w stanie zrealizować swoich aspiracji głównie ze względu na coraz wyższe ceny działek budowlanych, ograniczoną dostępność i ceny gotowych lokali mieszkalnych, a w ostatnim czasie także z powodu bardzo szybko rosnących kosztów.

Wśród przyczyn znaczącego spadku liczby młodych mieszkańców wymienić można w szczególności:

- brak atrakcyjnych dobrze płatnych miejsc pracy poza sektorem turystyczno-usługowym i deweloperskim,
- bardzo wysokie ceny nieruchomości (domów i mieszkań),
- bardzo wysokie koszty wynajmu nieruchomości (domów i mieszkań), brak możliwości kontynuowania kształcenia w ramach szkolnictwa wyższego.
- brak możliwości podnoszenia kwalifikacji na poziomie co najmniej studiów pierwszego stopnia zgodnych z rozszerzanym profilem społeczno-gospodarczym miasta.

2.4.8 KOŁOBRZEG NA TLE INNYCH OŚRODKÓW BASENU MORZA BAŁTYCKIEGO

Znacznie bardziej policentryczny charakter niemieckiego układu osadniczego i relatywnie większe znaczenie ośrodków regionalnych sprawia, że punktów odniesienia dla gospodarczej przyszłości Kołobrzegu należy szukać także po zachodniej stronie granicy Polski. W poniższej tabeli porównano wybrane aspekty uwarunkowań rozwoju niemieckich miast położonych nad Morzem Bałtyckim: Wismar, Stralsund i Greifswald z potencjałem Świnoujścia, Kołobrzegu i Koszalina.

Tabela 27. Potencjał wybranych ośrodków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu Morza Bałtyckiego

	Wismar	Stralsund	Greifswald	Świnoujście	Kołobrzeg	Koszalin
Status administracyjny	Miasto powiatowe Gmina miejska o dodatkowych uprawnieniach	Miasto powiatowe Gmina miejska o dodatkowych uprawnieniach	Miasto powiatowe Gmina miejska o dodatkowych uprawnieniach	Miasto na prawach powiatu	Gmina miejska	Miasto na prawach powiatu
Liczba ludności (2019)	42 963	59 418	59 232	40 888	46 259	107 048
Gęstość zaludnienia (os/km ²)	1 030	1 097	1 166	202	1 802	1 080
Powierzchnia (km ²)	41,72	54,14	50,81	202	26	98
Funkcje państwowe i regionalne	PhanTECHNIKUM – interaktywna placówka naukowa poświęcona historii i przyszłości technologii w landzie Meklemburgia-Pomorze Przednie.	Niemieckie Muzeum Oceanograficzne – finansowane ze środków państwowych, landu i miejskich	Siedziba sądów landu Meklemburgia-Pomorze Przednie: <ul style="list-style-type: none"> Naczelny Sąd Administracyjny Naczelny Sąd Konstytucyjny Sąd Finansowy Urząd centralny: Federalny Instytut Badawczy ds. Zdrowia Zwierząt	Terminal LNG im. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego w Świnoujściu	PŻB GK S.A. – przedsiębiorstwo żeglugowe – własność Skarbu Państwa. Uzdrawisko Kołobrzeg S.A. – własność i zarządzanie przez marszałka województwa. Muzeum Oręża Polskiego – zarządzane przez starostę powiatu kołobrzesckiego	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział w Koszalinie, Centralny Ośrodek Szkolenia Straży Granicznej w Koszalinie
Profil gospodarczy	Miasto portowe o rozwiniętych funkcjach przemysłowych:	Miasto turystyczne – brama Rugii – o uzupełniających zdywersyfikowanych	Miasto akademickie o zdywersyfikowanym profilu gospodarczym –	Miasto uzdrowiskowe i turystyczne z rozwiniętą funkcją	Największe w skali kraju uzdrowisko i trzecie w skali kraju centrum	Ośrodek przemysłowy średniej wielkości o rosnącym znaczeniu zagranicznych podmiotów

	Wismar	Stralsund	Greifswald	Świnoujście	Kołobrzeg	Koszalin
	<ul style="list-style-type: none"> • stocznia zatrudniająca ok. 600 osób • przemysł drzewny • duża fabryka z branży odnawialnych źródeł energii 	funkcjach gospodarczych: <ul style="list-style-type: none"> • przemysł morski (stocznia, port) • siedziba Pomorskiego Banku Ludowego, • browar 	głównie zaawansowane usługi ³³ Rozwinięty przemysł farmaceutyczny, elektroniczny, meblarski, odzieżowy, budowlany i stoczniowy ³⁴ Główny pracodawca: Szpital Uniwersytecki i Wydział Medyczny Uniwersytetu (Universitätsmedizin Greifswald)	morską; stocznia w likwidacji	turystyczne (po Warszawie i Krakowie); największy w kraju komunalny port morski istotny dla połowów, przeładunku i przetwórstwa rybnego	gospodarczych – przemysł elektromaszynowy, spożywczy, meblarski, logistyczny, maszynowy i inne
Instytucje naukowe	Szkoła wyższa o profilu praktycznym ³⁵ : Hochschule Wismar University of Applied Sciences Technology, Business and Design	Szkoła wyższa o profilu praktycznym: Hochschule Stralsund University of Applied Science Stralsund	Uniwersytet: Universität Greifswald; 70 instytutów, centrów i ośrodków badawczych, w tym 55 w obrębie uniwersytetu – 1/3 zatrudnienia w mieście w obszarze R&D/ szkolnictwa wyższego	Zachodniopomorska Szkoła Biznesu w Szczecinie – oddział, ograniczona oferta	Społeczna Akademia Nauk – Wydział w Kołobrzegu – uzupełniające studia z zakresu fizjoterapii (oferta ograniczona – wstrzymana?)	Politechnika Koszalińska, Gdańska Wyższa Szkoła Humanistyczna Filia w Koszalinie, Koszalińska Wyższa Szkoła Nauk Humanistycznych, Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa
Liczba studentów	8 280 (2021) 938 zagranicznych	2 422 (2 021)	10 291 (2 021) 777 zagranicznych	89 (2 019)	245 (2 019) 0? (2 021)	4 625 (2 019)
Funkcje logistyczne	Port – 8 mln ton rocznie	Port – ok. 900 tys. ton rocznie	Port – ok. 200 tys. ton rocznie	Zespół portów Szczecin-Świnoujście – 31-32 mln ton rocznie³⁶	141 tys. ton w 2020 254 tys. ton. w 2019 ³⁷	Skrzyżowanie dróg ekspresowych S6/S11 – rosnące znaczenie centrów dystrybucyjnych

³³ Duocentryczny ośrodek Stralsund-Greifswald – funkcje miast się uzupełniają (odległość ok. 30 km).

³⁴ Broszura poświęcona polityce gospodarczej Greifswald w jęz. ang.: <https://www.greifswald.de/epaper/wirtschaft/en/html5.html#/1>, dostęp: 28 lipca 2021.

³⁵ Hochschule to szkoły wyższe o profilu politechnicznym i biznesowym – o poziomie nauczania niekiedy równym uniwersytetom, jednak w mniejszym stopniu nakierowane na pracę badawczą, w większym na kształcenie kadr wysoko kwalifikowanych specjalistów.

³⁶ <https://www.port.szczecin.pl/pl/porty/statystyki/prze%C5%82adunki-w-roku-2020/przeladunki-na-nabrzezach-zmpsis-za-grudzien-i-dwanascie-miesiecy-2020/>.

³⁷ <https://zpmkolobrzeg.pl/podsumowanie-2020-roku-w-porcie-kolobrzeg/>.

	Wismar	Stralsund	Greifswald	Świnoujście	Kołobrzeg	Koszalin
				Port w Świnoujściu – 15,097 mln ton w 2020 r.		
Miejsca noclegowe w lipcu ³⁸ (2020)	2 409	3 598	2 206	11 557	17 678	958
Zachęty dla nowych mieszkańców, wsparcie innowacji i inwestorów		Rozwinięta oferta terenów przemysłowych połączonych z obwodnicą ³⁹ ; bezpośrednie podporządkowanie Urzędu ds. Wspierania Gospodarki i Marketingu Miasta nadburmistrzowi	Pomoc przeprowadzkowa w wysokości 100 euro dla nowych mieszkańców ⁴⁰ Welcome Center ⁴¹ – kompleksowa usługa dla nowych mieszkańców i inwestorów			Podstrefa „Koszalin” SSSE – rozwinięta oferta inwestycyjna, zwolnienia podatkowe – brak barier inwestycyjnych

Źródła: Urzędy odpowiednich miast (raporty i strony www), statistikportal.de, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Bank Danych Lokalnych

³⁸ Landesamt für innere Verwaltung Statistisches Am, <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Wirtschaftsbereiche/Gastgewerbe-und-Tourismus> dostęp: 28 lipca 2021.

³⁹ <https://www.stralsund.de/pl/inwestorzy/> dostęp: 28 lipca 2021.

⁴⁰ M. Madejski, *Niemieckie miasto daje "500 plus" na przeprowadzkę. Trzeba jednak spełnić kryteria*, <https://www.money.pl/gospodarka/niemieckie-miasto-daje-500-plus-na-przeprowadzke-kusza-sie-nie-tylko-polacy-6636422455241504a.html>, dostęp: 28 lipca 2021.

⁴¹ <https://welcome-vg.de/> dostęp: 28 lipca 2021.

Z powyższego porównania bezpośrednio wynika, że potencjał ludnościowy miasta i jego powierzchnia nie przekładają się bezpośrednio na potencjał innowacyjny czy rangę osadniczą. Zauważalne jest istotne znaczenie niemieckiej polityki dekoncentracji i deglomeracji – miasta wielkości 40-60 tys. mogą być znaczącymi wyspecjalizowanymi ośrodkami naukowo-technicznymi na mapie kraju.

Nawet w warunkach bardziej restrykcyjnej niemieckiej polityki przestrzennej miasta o potencjale ludnościowym podobnym do Kołobrzegu dysponują istotnie większą powierzchnią, co pozwala na dywersyfikację gospodarczą tych ośrodków.

Z porównania wysnuć można wniosek, że proponowane w dalszej części dokumentu poszerzenie granic Kołobrzegu do skali np. porównywalnego pod względem ludnościowym miasta Wismar (z 26 km² do 40 km²) sprzyja racjonalnemu zarządzaniu procesami rozwojowymi i pozwala na harmonijną realizację polityki przestrzennej. Swoim potencjałem Kołobrzeg generuje procesy rozwojowe na obszarze gminy wiejskiej, na które nie ma wpływu, co prowadzi niekiedy do chaotycznej i nieskoordynowanej zabudowy, która może stanowić zagrożenie dla środowiska.

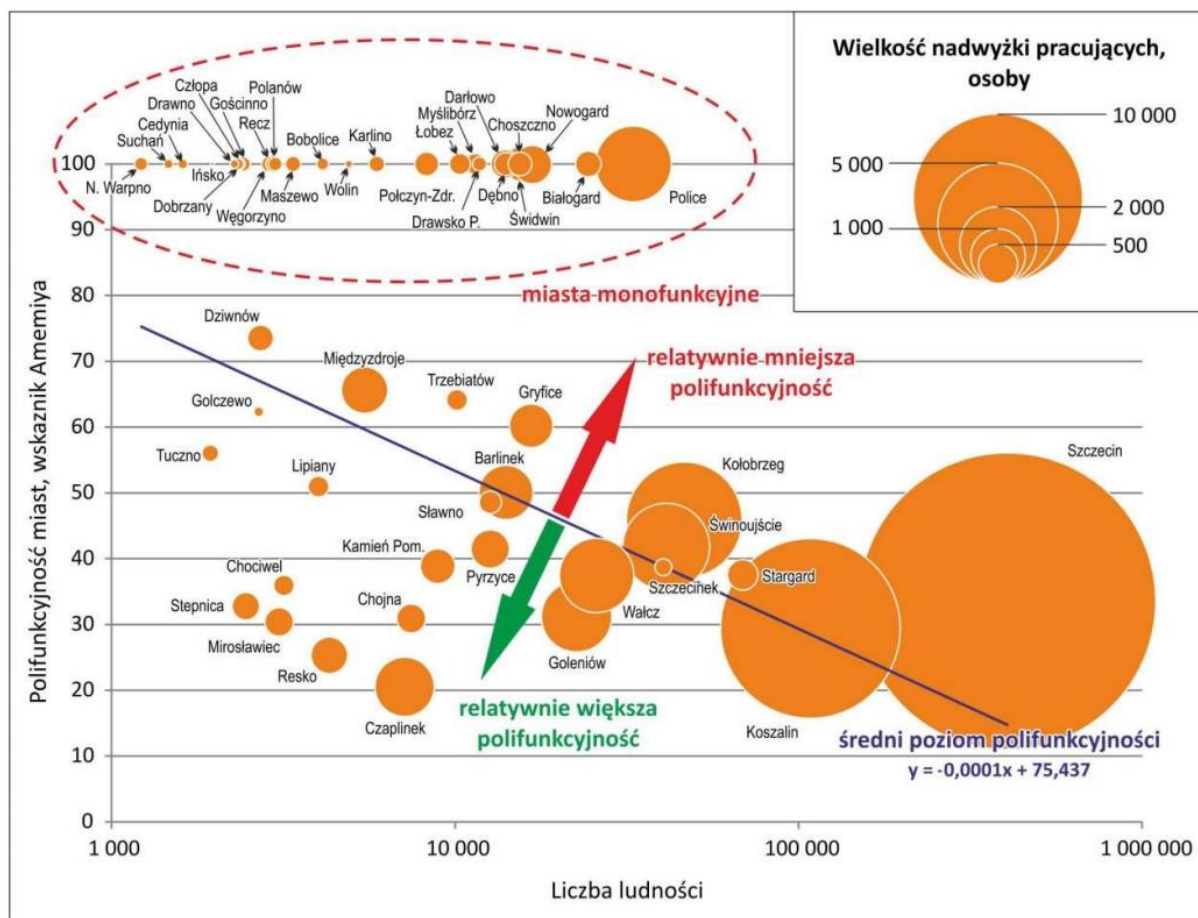
2.4.9 POZIOM DYWERSYFIKACJI GOSPODARCZEJ MIASTA

Koncentracja różnorodnych form działalności gospodarczych zwykle postępuje w miarę wzrostu znaczenia danego ośrodka miejskiego w systemie hierarchicznym sieci osadniczej. Wzrost znaczenia danego ośrodka miejskiego skutkuje zwykle zwiększeniem liczby osób pracujących w stosunku do wielkości miasta. Na obszarze województwa zachodniopomorskiego występuje bardzo silne zróżnicowanie skali wielkości ośrodków miejskich w zakresie od ok. 1 200 mieszkańców (Nowe Warpno) do ponad 400 mieszkańców (Szczecin). W celu przedstawienia bazy ekonomicznej miast województwa posłużono się wykresem logarytmicznym nawiązującym do wielkości badanych ośrodków miejskich.

Dla określenia poziomu odniesienia dla specjalizacji gospodarczej miast w województwie wyznaczono funkcję regresji liniowej, która określa, jaki jest średni poziom zróżnicowania gospodarczego miast w odniesieniu do ich wielkości. Miasta znajdujące się powyżej tej osi charakteryzuje niższy poziom dywersyfikacji gospodarczej niż oczekiwany przeciętny wynik. Odwrotnie natomiast w przypadku miast znajdujących się poniżej linii regresji. Największe zróżnicowanie, co zresztą jest naturalne, dotyczy miast małych. Wśród tych miast odnotowujemy najwięcej ośrodków monofunkcyjnych. W ich przypadku wartość syntetycznego wskaźnika specjalizacji wynosi 100, co oznacza, że całość nadwyżki pracujących dotyczy tylko jednej grupy działalności gospodarczych⁴².

⁴² Do określenia bazy ekonomicznej miast możemy posłużyć się wskaźnikiem wielkości nadwyżki pracujących. Natomiast wskaźnik E. C. Amemiya (1963) jest wyliczany na podstawie zróżnicowania wielkości tej nadwyżki w ramach poszczególnych rodzajów działalności. Przyjmuje on wartości w przedziale od 0 do 100, przy czym wynik 0 oznacza pełną dywersyfikację a 100

Rysunek 34. Baza ekonomiczna miast województwa zachodniopomorskiego i jej dywersyfikacja w relacji do wielkości ośrodków



Źródło: Analiza relacji funkcjonalno-przestrzennych między ośrodkami miejskimi i ich otoczeniem. Raport Cząstkowy, Komponent 1: Potencjał społeczno-gospodarczy i funkcje miast: województwo zachodniopomorskie, Raport opracowany przez konsorcjum IGiPZ im. Stanisława Leszczyńskiego Polska Akademia Nauk, IGiP UJ w Krakowie, 2019, s. 63

całkowite uzależnienie od jednego sektora działalności gospodarczej. Jednym ze sposobów oceny wielkości potencjału gospodarczego miast jest określenie rozmiaru ich bazy ekonomicznej. Koncepcja ta odnosi się do podziału ogółu funkcji gospodarczych miasta na dwie podstawowe kategorie. Do pierwszej grupy należą działalności, które bazują na zewnętrznych relacjach pomiędzy podmiotami rynku, natomiast w drugim przypadku powiązania te są domknięte w ramach danego miasta. Do określenia tych dwóch rodzajów funkcji są stosowane różne terminy. Pierwsza kategoria jest nazywana jako: miastotwórcza, podstawowa, pierwotna, eksportująca lub egzogeniczna. Natomiast w drugim przypadku stosowane są takie określenia jak: uzupełniająca, wtórna, lokalna oraz endogeniczna (Dziewoński 1967). Zgodnie z koncepcją bazy ekonomicznej uznaje się, że rozwój miast wynika przede wszystkim z popytu zewnętrznego, czyli opierającego się na sektorze egzogenicznym. Dopiero w dalszej kolejności impulsy rozwojowe przenikają do sektora endogenicznego. Wynika to ze wzrostu popytu na dobra i usługi ze strony lokalnego rynku, dzięki tzw. efektom mnożnikowym. Wśród wskaźników stosowanych do przedstawienia wielkości bazy ekonomicznej wykorzystuje się wartość nadwyżki pracowników. Miara ta, poprzez obliczenie bezwzględnej liczby pracujących w sektorze egzogenicznym, pozwala na wskazanie roli danego miasta w gospodarce stanowiącej jego zewnętrzne otoczenie (Dziewoński i Jerczyński 1971, Jerczyński 1973).

Tabela 28. Syntetyczny wskaźnik specjalizacji (wskaźnik Amemiya⁴³)

Miasto	Nadwyżka pracujących wg sekcji PKD*					Nadwyżka pracujących	Zróżnicowanie struktury - wskaźnik Amemiya
	D1 (A)	D2 (B-F)	D3 (G-J)	D4 (KL)	D5 (M-S)	ogółem	
Szczecin	0	0	11 115	1 862	17 904	30 881	34
Koszalin	0	720	3 693	471	6 383	11 267	29
Kołobrzeg	0	0	3 225	93	1 306	4 625	46
Świnoujście	0	0	1 689	50	848	2 586	42
Police	0	1 960	0	0	0	1 960	100
Wałcz	0	287	344	0	1 255	1 886	37
Goleniów	0	1 033	305	0	347	1 685	31
Czaplinek	0	439	185	26	533	1 183	21
Barlinek	0	741	47	25	170	983	50
Międzyzdroje	0	0	597	0	118	714	66
Gryfice	0	0	124	0	503	626	60
Pyrzyce	0	307	0	3	173	483	41
Nowogard	0	479	0	0	0	480	100
Resko	0	209	54	0	171	434	25
Kamień Pomorski	0	0	225	0	167	391	39
Świdwin	0	0	0	0	389	389	100
Stargard	0	156	0	0	144	299	38
Chojna	0	16	131	0	122	268	31
Mirosławiec	0	62	42	0	155	259	30
Darłowo	0	0	252	0	0	252	100
Stepnica	0	148	39	0	50	238	33
Dziwnów	0	0	185	0	25	211	74
Białogard	0	208	0	0	0	208	100
Połczyn-Zdrój	0	0	0	0	177	177	100
Choszczno	0	0	0	0	174	174	100
Dębno	0	161	0	0	0	161	100
Sławno	0	13	115	0	26	155	49
Łobez	0	136	0	0	0	136	100
Myślibórz	0	133	0	0	0	133	100
Trzebiatów	0	0	23	0	110	133	64
Lipiany	0	96	0	0	35	131	51
Chociwel	0	75	5	0	46	127	36
Recz	0	0	0	0	85	85	100
Szczecinek	0	36	0	0	48	84	39
Tuczno	0	10	7	0	64	81	56
Węgorzyno	0	75	0	0	0	75	100
Karlino	0	72	0	0	0	72	100
Maszewo	0	67	0	0	0	67	100
Gościno	0	0	58	0	0	58	100
Drawsko Pomorskie	0	0	0	0	56	56	100
Polanów	0	53	0	0	0	53	100
Nowe Warpno	0	48	0	0	0	48	100
Bobolice	0	39	0	0	0	39	100
Człopa	0	0	0	0	36	36	100
Dobrzany	0	33	0	0	0	33	100
Cedynia	0	0	25	0	0	25	100
Golczewo	0	0	19	0	4	23	62
Suchań	0	22	0	0	0	22	100
Drawno	0	0	0	0	17	17	100
Wolin	0	0	13	0	0	13	100
Ińsko	0	2	0	0	0	2	100

Tychowo	0	0	0	0	0	0	-
Pełczyce	0	0	0	0	0	0	-
Kalisz Pomorski	0	0	0	0	0	0	-
Złocieniec	0	0	0	0	0	0	-
Ploty	0	0	0	0	0	0	-
Gryfino	0	0	0	0	0	0	-
Mieszkowice	0	0	0	0	0	0	-
Moryń	0	0	0	0	0	0	-
Trzcińsko-Zdrój	0	0	0	0	0	0	-
Sianów	0	0	0	0	0	0	-
Barwice	0	0	0	0	0	0	-
Biały Bór	0	0	0	0	0	0	-
Borne Sulinowo	0	0	0	0	0	0	-
Dobra	0	0	0	0	0	0	-

* D1: A – Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo. D2: B – Górnictwo i wydobywanie; C – Przetwórstwo przemysłowe; D – Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych; E – Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją; F – Budownictwo. D3: G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle; H – Transport i gospodarka magazynowa; I – Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi; J – Informacja i komunikacja. D4: K – Działalność finansowa i ubezpieczeniowa; L – Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości. D5: M – Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna; N – Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca; O – Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne; P – Edukacja; Q – Opieka zdrowotna i pomoc społeczna; R – Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją; S – Pozostała działalność usługowa.

Źródło: *Analiza relacji funkcjonalno-przestrzennych między ośrodkami miejskimi i ich otoczeniem. Raport Częstkowy, Komponent 1: Potencjał społeczno-gospodarczy i funkcje miast: województwo zachodniopomorskie*, Raport opracowany przez konsorcjum IGIPIZ im. Stanisława Leszczyńskiego Polska Akademia Nauk, IGIPIZ UJ w Krakowie, 2019, s. 65

W województwie zachodniopomorskim baza ekonomiczna miast oraz dywersyfikacja gospodarek w poszczególnych miastach jest silnie skorelowana z wielkością ośrodków miejskich. Aż 65% nadwyżki osób pracujących województwa zachodniopomorskiego znajduje się w dwóch największych ośrodkach miejskich: Szczecinie (48%) oraz Koszalinie (17%). W obu przypadkach największe nadwyżki są w usługach nierynkowych (odpowiednio 30 881 osób i 11 267 osób). Spośród większych miast największa nadwyżka osób zatrudnionych w stosunku do wielkości miasta obserwowana jest w Kołobrzegu. Czwarte pod względem wielkości miasto województwa – Kołobrzeg charakteryzuje trzecia największa nadwyżka województwa, która jest prawie siedem razy mniejsza niż w Szczecinie. Wynosi ona 4 625 osób, co stanowi 7% nadwyżki całego województwa. Trzecie miasto województwa pod względem liczby mieszkańców – Stargard – ma z kolei bardzo niewielką nadwyżkę pracujących, bo wynosi ona zaledwie 299 osób, co daje mu 17. pozycję w zestawieniu i stanowi niecałe 0,5% całej nadwyżki województwa. Sektor przemysłowy jest silny w Policach (nadwyżka 1 960 osób) oraz Goleniowie (1 033 osoby). Miasta te mają odpowiednio 25% i 13% całej nadwyżki w przemyśle województwa zachodniopomorskiego, przy czym dla miasta Police jest to jedyny sektor, w którym pojawia się nadwyżka osób zatrudnionych. W województwie zachodniopomorskim aż 14 miast (21% wszystkich) nie posiada żadnej nadwyżki pracujących. Wśród tych miast znajdują się także względnie większe ośrodki miejskie, takie jak Gryfino (11. pod względem liczby

⁴³ Więcej o wskaźniku Amemiya w publikacji: https://www.ue.katowice.pl/fileadmin/migrated/content/uploads/4_E.Kubeiko-Polanska_Wielkosc_struktura....pdf, dostęp: 3.12.2021 r.

mieszkańców województwa) czy Złocieniec (odpowiednio pozycja 18.). Można zatem stwierdzić, że Kołobrzeg jest jednym z 3 najważniejszych ośrodków miejskich o najwyższej w regionie nadwyżce osób zatrudnionych w stosunku do wielkości samego miasta. W perspektywie najbliższych lat można się spodziewać dalszego umacniania znaczenia Kołobrzegu jako ośrodka nadwyżki osób zatrudnionych w różnych sektorach jego gospodarki.

2.4.10 SWOT – GOSPODARKA I EDUKACJA

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> • Wysoki poziom nauczania w szkołach podstawowych i ponadpodstawowych • Wysoka liczba aktywnych podmiotów gospodarczych • Duże znaczenie przedsiębiorstw o lokalnym kapitale i zasobach • Zdolność do szybkiej odbudowy po sytuacjach kryzysowych • Silnie rozwinięty lokalny sektor budowlano-deweloperski • Bardzo zróżnicowana oferta podmiotów z branży turystyczno-uzdrowiskowej • Stopniowa poprawa efektywności funkcjonowania portu morskiego • Sukcesy gospodarcze podmiotów spoza branży turystyczno-uzdrowiskowej • Bardzo dobra dostępność i niskie koszty eksploatacji infrastruktury sieciowej i komunikacyjnej • Brak istotnych ograniczeń wydolności gospodarki wodno-ściekowej i gazowej, niewielkie ograniczenia w zakresie wydolności sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i łączności 	<ul style="list-style-type: none"> • Brak oferty studiów wyższych szkół zawodowych • Dominacja mikroprzedsiębiorstw w strukturze gospodarki • Silna zależność od funkcji uzdrowiskowo-turystycznych • Znaczący współczynnik sezonowości zatrudnienia • Duże znaczenie niestabilnych (sezonowych) miejsc pracy w strukturze zatrudnienia • Wysokie znaczenie prostych usług w strukturze gospodarki • Niewielka liczba ofert pracy dla specjalistów • Znikomy udział podmiotów z sektora BPO/SSC/R&D w strukturze gospodarki • Zależność sektora budowlano-deweloperskiego od głównej uzdrowiskowo-turystycznej specjalizacji miasta
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> • Świadoma polityka edukacyjna i gospodarcza ukierunkowana na rozwój nowych rodzajów działalności 	<ul style="list-style-type: none"> • Drenaż mózgów i odpływ ludności w przedziale 18-44 (ludność mobilna produkcyjna) • Zależność gospodarki Kołobrzegu od funkcji turystyczno-uzdrowiskowej

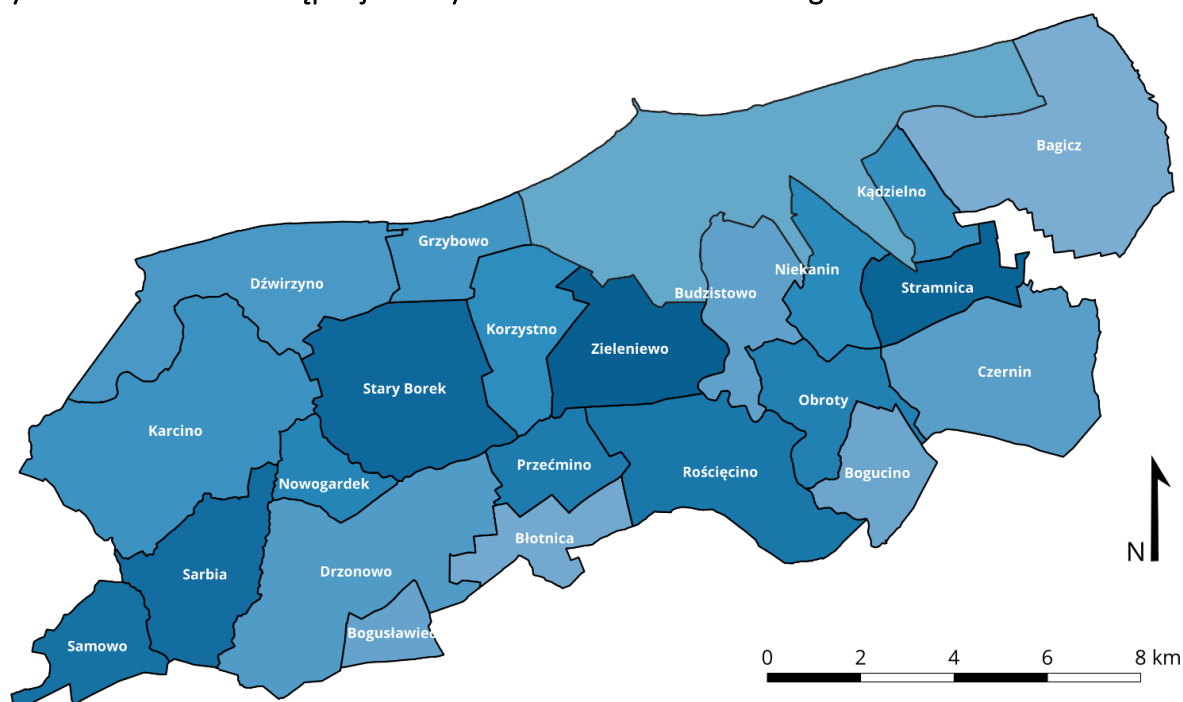
<ul style="list-style-type: none"> • Możliwość rozwoju sektorów komplementarnych wobec głównej specjalizacji miasta • Polityka deglomeracji i wsparcia regionów na poziomie krajowym i wojewódzkim • Poprawa dostępności komunikacyjnej miasta (S6, S11, projektowana przebudowa linii kolejowych, rozwój portu morskiego, 2 lotniska: Goleniów, Bagicz) • Zmiana trendów w stylu życia i pracy Polaków • Niezależność rozwoju miasta względem sąsiednich ośrodków (Koszalin, Szczecin) 	<p>wykazuje charakter dodatniego sprzężenia zwrotnego</p> <ul style="list-style-type: none"> • Polityka gospodarcza kraju zorientowana na rozwój największych ośrodków • Niedostosowanie obecnej sieci szkół podstawowych i rejonizacji do miejsc zamieszkania ludności (wzrost skali dojazdów do szkół)
--	--

2.5 ANALIZA OTOCZENIA MIASTA KOŁOBRZEG

2.5.1 PODSTAWOWE INFORMACJE

W obliczu ograniczonej podaży terenów inwestycyjnych i regulacji uzdrowiskowych, poszukiwanie nowych terenów poza obecnymi granicami administracyjnymi miasta wydaje się być jedynym rozwiązaniem, które pozwala na perspektywiczne planowanie zrównoważonego i długofalowego rozwoju miasta. Z tego względu zdecydowano o przeanalizowaniu potencjału obszarów położonych na terenie gminy wiejskiej Kołobrzeg, gminy Dygowo i gminy Ustronie Morskie pod kątem możliwości poszerzenia granic administracyjnych Kołobrzegu.

Rysunek 35. Obszar wstępnej analizy otoczenia miasta Kołobrzeg



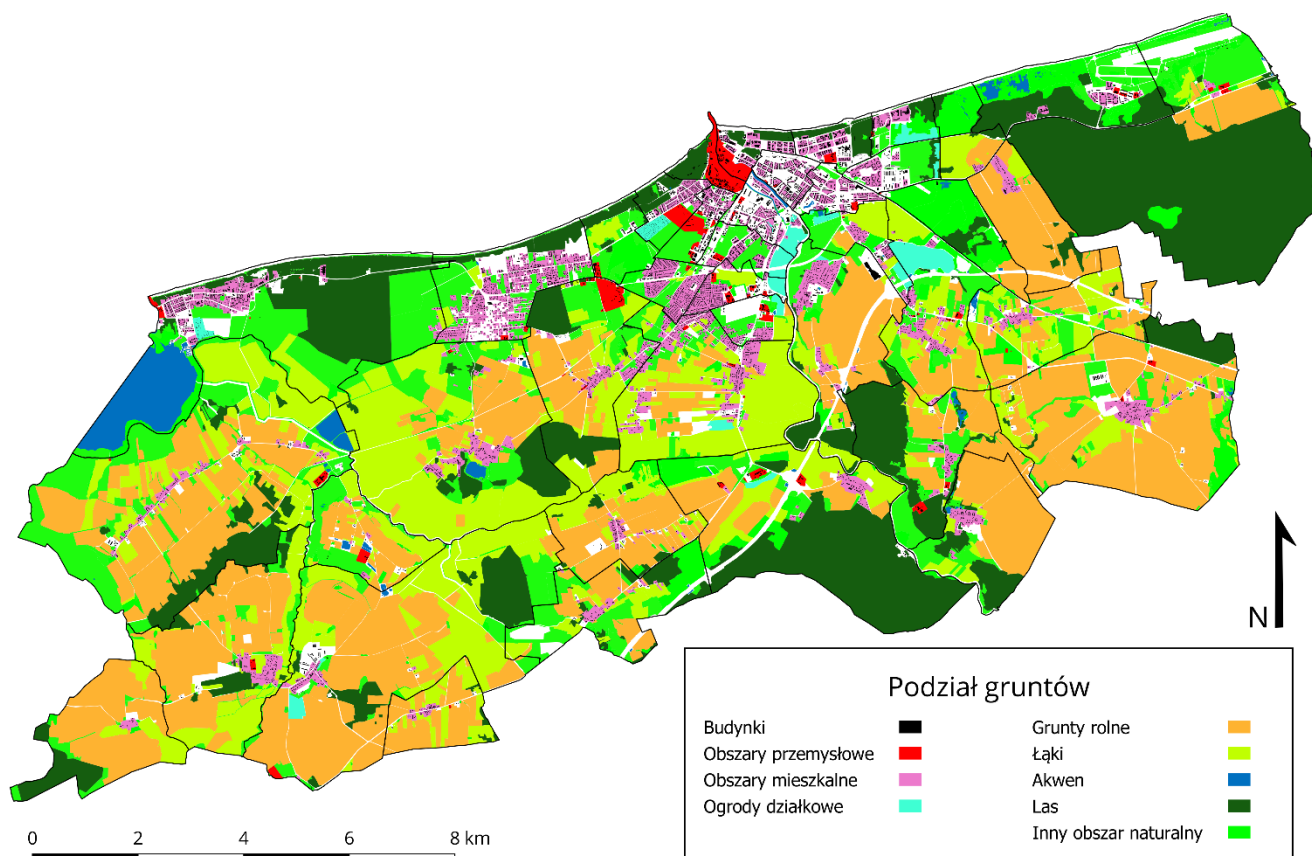
Źródło: Opracowanie własne

Analiz dokonano pod kątem:

- Struktury własności gruntów i potencjału inwestycyjnego;
- Potencjału gospodarczego;
- Potencjału demograficznego i zjawisk kryzysowych;
- Infrastruktury społecznej;
- Uzbrojenia terenu;
- Terenów chronionych i cennych przyrodniczo obszarów;
- Sieci drogowej i stanu nawierzchni;
- Dostępności transportem publicznym i potencjalnych efektów dla dojazdów do pracy;
- Nietypowych przewag i obciążeń.

W analizach geoprzestrzennych wykorzystano dane pochodzące z usługi webEWID Powiatu Kołobrzskiego, danych GDOŚ oraz OpenStreetMap. Uzupełnieniem analiz były dane statystyczne dotyczące liczby ludności miejscowości pochodzące bezpośrednio z Urzędu Gminy Kołobrzeg, Ustronie Morskie oraz Dygowo oraz wyniki autorskich analiz ze studium „Koncepcja lokalizacji obszarów funkcjonalnych na terenie gminy wiejskiej Kołobrzeg na lata 2021-2030 z perspektywą do 2040 r.” Istotnym źródłem informacji były również: Raport o stanie gminy Kołobrzeg za rok 2020 oraz Portal gmina.kolobrzeg.pl.

Rysunek 36. Struktura gruntów w analizowanym obszarze (dane OpenStreetMap)



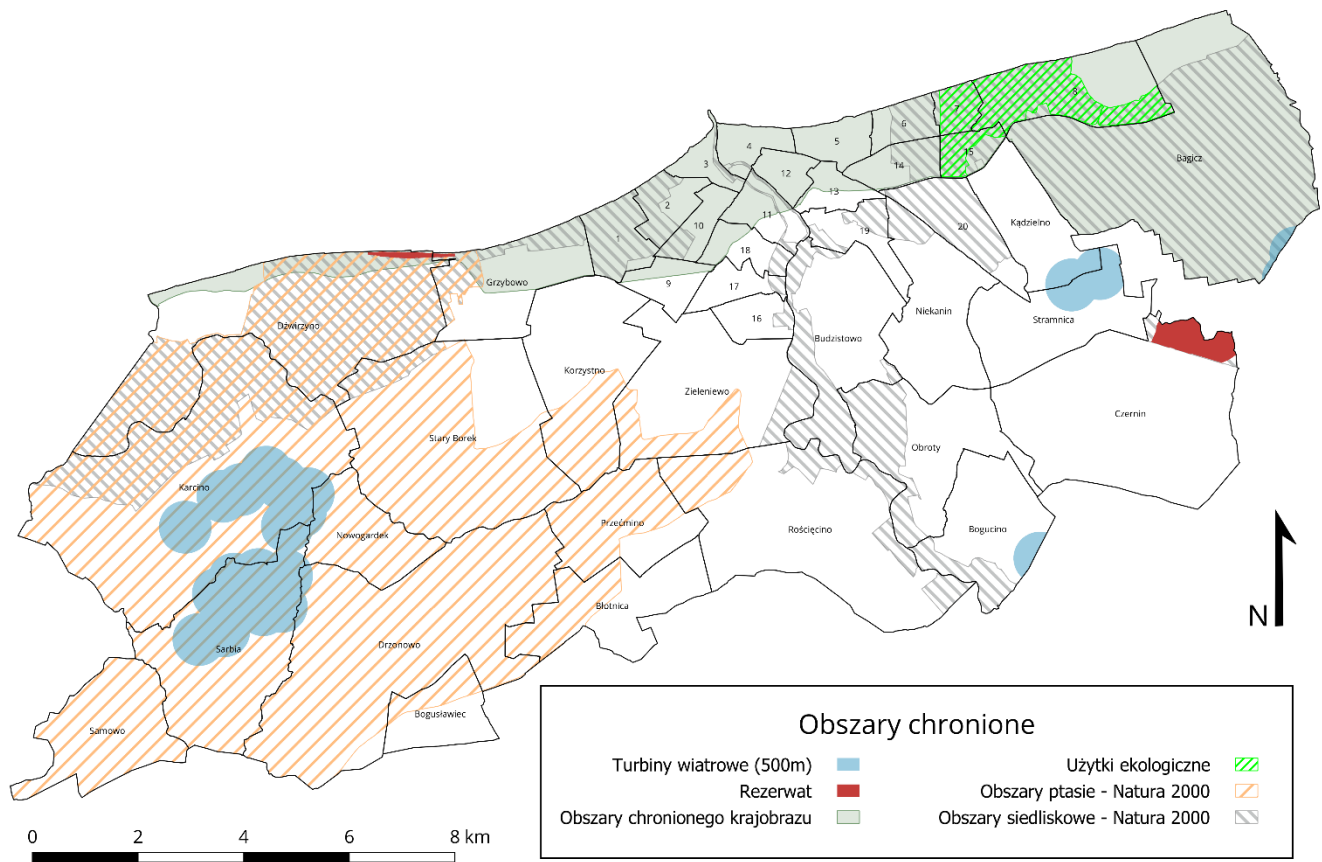
Źródło: Opracowanie własne, dane © autorzy OpenStreetMap

Klasyczna analiza geoprzestrzenna ujawniła rozległe tereny zagospodarowane wykorzystywane pod zabudowę usługową, mieszkaniową, przemysłową i rekreacyjną. Zabudowa tego typu koncentruje się w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, głównie w 7 jednostkach przestrzennych (Budzistowo, Zieleniewo, Dźwirzyno, Korzystno, Budzistowo, Niekanin, Stramnica), a w mniejszym stopu także w pozostałych obrębach geodezyjnych analizowanego obszaru (KądzIELno, Czernin, Stramnica, Bogucino). Znaczne obszary zabudowane (w tym projektowane do zagospodarowywania) można dodatkowo wskazać w KądzIELnie, Rościcienie (strefy przemysłowe), Obrotach (strefa zabudowy rezydencjonalnej), Błotnicy/Przećminie (samodzielna dzielnica mieszkaniowa), Bagiczu (lotnisko), Czerninie.

Bardzo znaczący wpływ na potencjalne zmiany granic administracyjnych miasta oraz jego przyszły profil społeczno-gospodarczy ma rozmieszczenie kluczowych obszarów chronionych. Obszary chronione różnego typu służą głównie celom zachowania bioróżnorodności gatunkowej, zachowaniu walorów i wartości krajobrazu oraz ochronie roślin i zwierząt. Analiza rozmieszczenia obszarów chronionych wskazuje na brak istotnych barier rozwoju społeczno-gospodarczego i środowiskowego w następujących obrębach: Czernin, KądzIELno, Niekanin

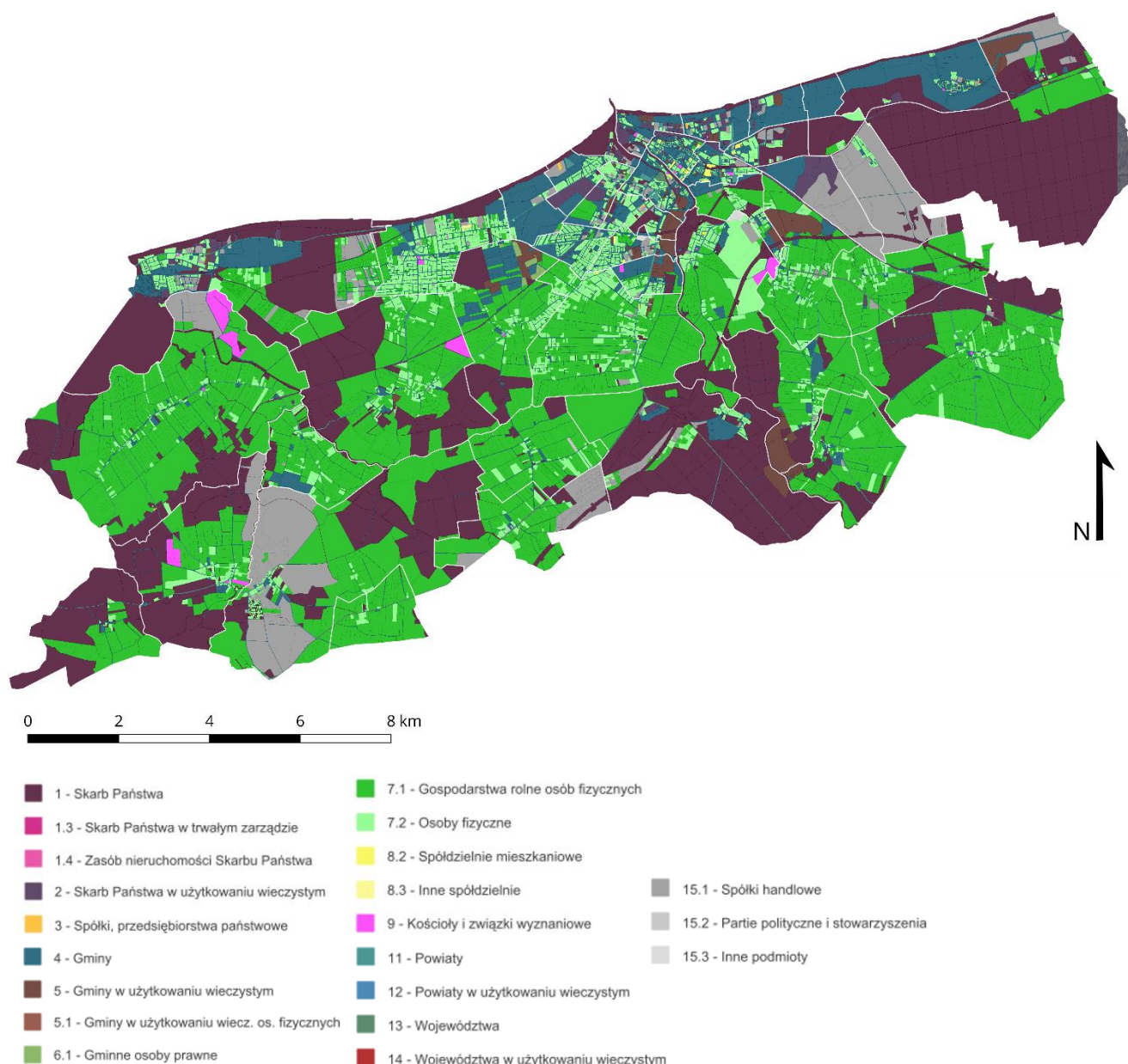
(ok. 95%), Stramnica (90%), Budzistowo, Zieleniewo, Obróty, Bogucino, Rościcino (80%), Błotnica (60%), Korzystno (50%), Przecimino (20%), Bagicz (10%).

Rysunek 37. Obszary chronione



Źródło: Opracowanie własne (dane GDOŚ, OSM)

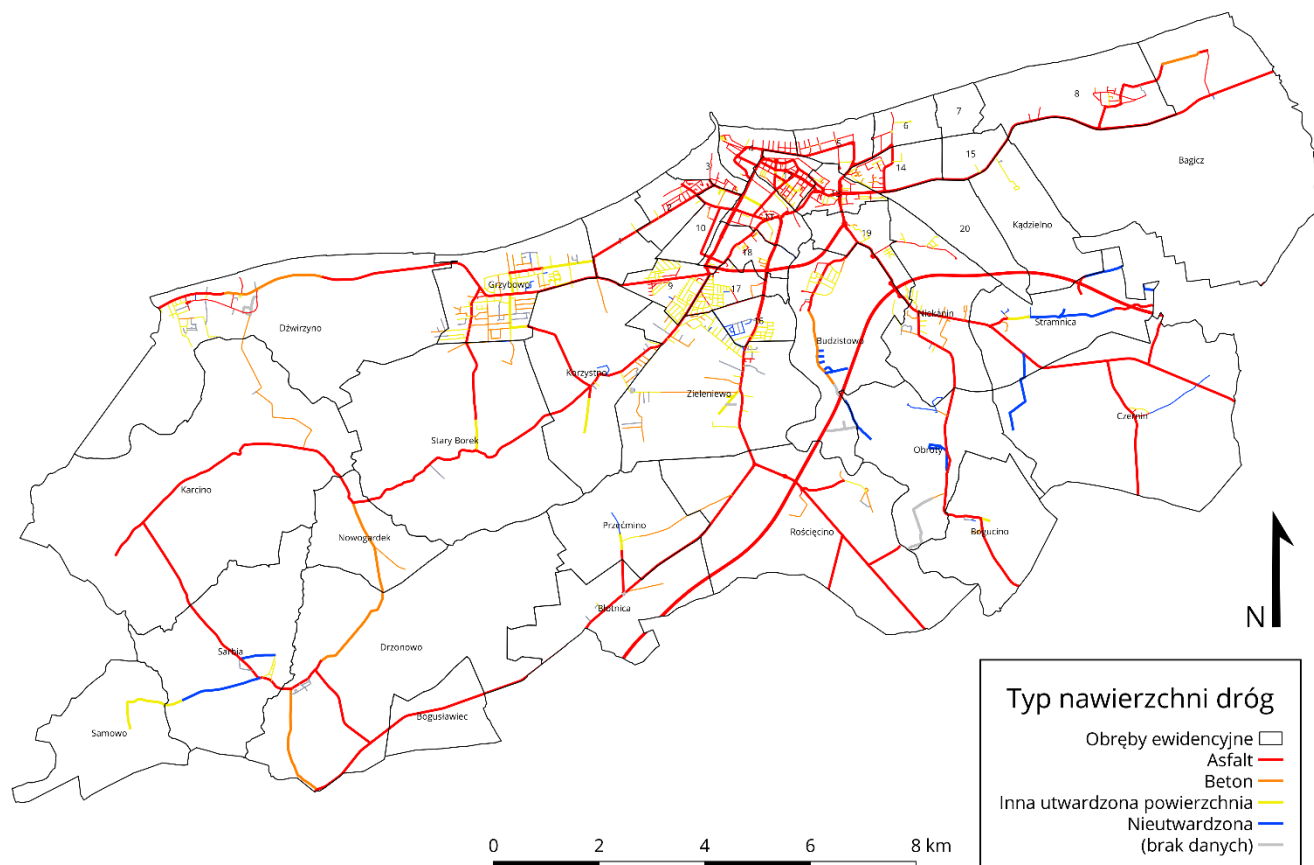
Rysunek 38. Własność gruntów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Powiat Kołobrzegi WebEWID

Strukturę własności gruntów z punktu widzenia gospodarki nieruchomościami realizowanej przez gminę miejską Kołobrzeg i gminę Kołobrzeg można ocenić jako trudną, głównie ze względu na znaczne ograniczenia użytkowania wobec posiadanych zasobów nieruchomości. Ogromna większość gminnych nieruchomości zlokalizowana jest na obszarach objętych ograniczeniami środowiskowymi i funkcjonalnymi, a przez to są one praktycznie wyłączone spod użytkowania o charakterze gospodarczym czy komercyjnym. Relatywnie niewielkie zasoby nieruchomości inwestycyjnych są dość mocno rozproszone i cechują się dość trudnymi warunkami zagospodarowania wynikającymi z sąsiedztwa, dostępności komunikacyjnej i uwarunkowań planistycznych. Obszar analizy charakteryzuje się także względnie niską gęstością sieci drogowej – w wielu wypadkach istnieje tylko jedna możliwa trasa przemieszczania się pomiędzy jednostką a Kołobrzegiem (mapa poniżej).

Rysunek 39. Typy nawierzchni dróg



Źródło: Opracowanie własne (dane OSM)

Sieć drogowa gminy cechuje się wystarczającym nasyceniem jedynie na obszarach zainwestowanych i zurbanizowanych, przy czym jej jakość jest zróżnicowana z przewagą dróg o nawierzchni utwardzonej. Znaczna część dróg lokalnych to drogi o konstrukcji betonowej (kostka betonowa/ płyty drogowe), a na niektórych odcinkach użytkowana jest wciąż kostka brukowa a nawet kamień łamany. Kluczowym problemem w funkcjonowaniu systemu drogowego gminy Kołobrzeg jest brak możliwości bezpośredniego przejazdu między zachodnią i wschodnią częścią gminy. Nie ma przejazdu lokalnego przez most na rzece Parsęcie, a najbliższe dostępne mosty to most wzdłuż drogi ekspresowej S6 (wjazd tylko przez węzły drogowe Kołobrzeg Zachód i Kołobrzeg Wschód), most na rzece Parsęcie wzdłuż drogi dojazdowej do portu morskiego (końcowy odcinek S11) albo, już poza terenem gminy, most w Ząbrowie. Przejazd przez rzekę Parsętę wymaga przejazdu albo drogą ekspresową S6, albo mostami na terenie miasta Kołobrzeg. Istotnym problemem w zakresie funkcjonalności systemu drogowego jest także występowanie kilku znaczących przerw w sieci drogowej uniemożliwiających przejazd między poszczególnymi miejscowościami. Jeśli ten przejazd jest możliwy, to stan techniczny niektórych odcinków dróg jest zły (inna nawierzchnia utwardzona, np. z kamienia naturalnego) lub bardzo zły (droga nieutwardzona – gruntowa). Zauważalny jest brak połączeń: Dzwirzyno – Nowogard, Stary Borek – Błotnica oraz Przećmino – Korzystno w standardzie co najmniej dróg utwardzonych o nawierzchni betonowej. Na obszarach zabudowanych i zurbanizowanych sieć dróg jest wystarczająca. W ostatnich latach bardzo znacząco zwiększyła się długość dróg lokalnych i osiedlowych o nawierzchni utwardzonej betonowej i asfaltowej. W obszarze występują jednak deficyty

w zakresie infrastruktury społecznej, co sprawia, że mieszkańcy obszaru zaspokajają swoje potrzeby w Kołobrzegu.

Tabela 29. Infrastruktura społeczna w analizowanym obszarze

Miejscowość	szkoła	przedszkole publiczne	przedszkole prywatne	punkt przedszkolny	żłobek	biblioteka/filia	świątlica wiejska	Orlik	OSP	obiekt sakralny	komunikacja miejska
Bagicz	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	tak - sez.
Błotnica	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie
Przećmino	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	tak	nie	nie	nie
Bogucino	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	tak
Obroty	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	tak
Budzistowo	nie	nie	nie	tak	nie	tak	tak	tak	nie	tak	tak
Czernin	tak	nie	nie	tak	nie	nie	tak	nie	nie	tak	nie
Kądzierzno	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	tak
Korzystno	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	tak	tak	tak
Niekanin	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	tak
Stramnica	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie
Rościerzno	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	tak
Zieleniewo	nie	nie	nie	nie	nie	tak	tak	tak	nie	kaplica	tak
SUMA ^{*44}	0 (1)	0	1	1 (2)	0	2	2 (3)	3	1	3 (4)	9

Źródło: Opracowanie własne

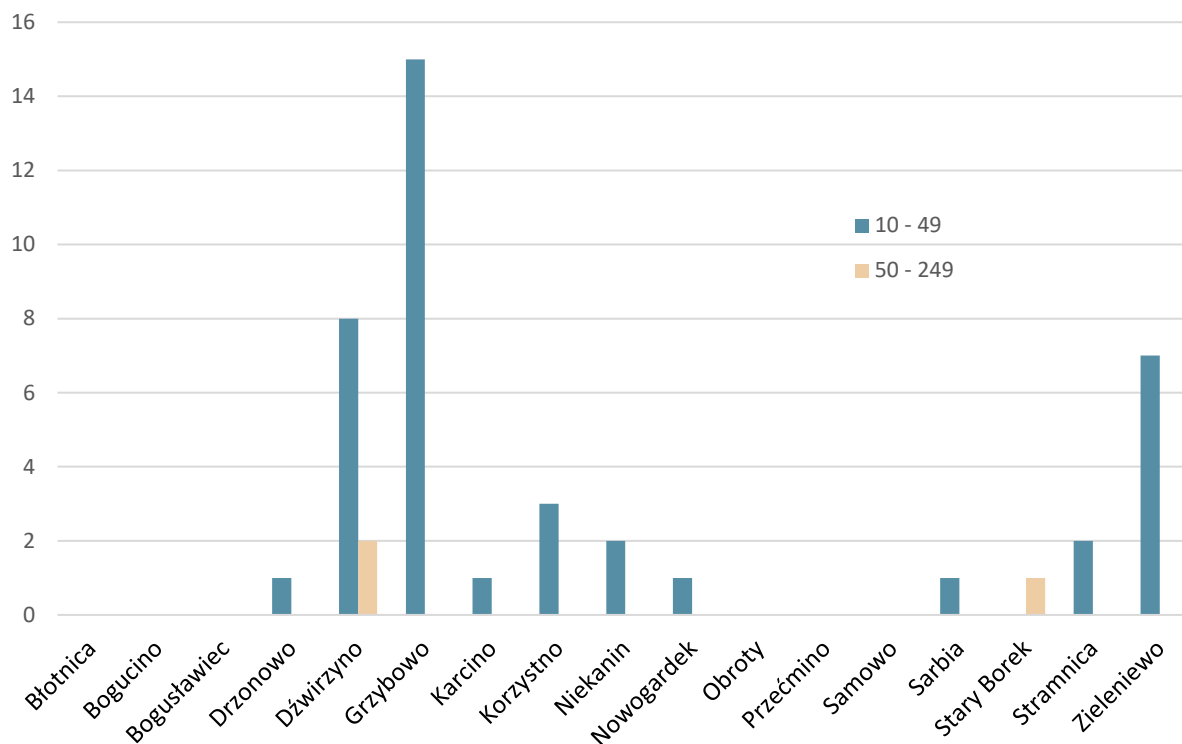
W analizowanym obszarze gmin Kołobrzeg, Ustronie Morskie i Dygówko dominują mikroprzedsiębiorstwa. Autorzy opracowania dokonali jakościowej analizy danych rejestrowych⁴⁵ na wskazanym obszarze w poszukiwaniu podmiotów, które mogą stać się podstawą dywersyfikacji gospodarczej Kołobrzegu po poszerzeniu jego granic. Najważniejsze podmioty dla każdego z obszarów, które w wypadku decyzji o włączeniu danego obszaru do Kołobrzegu należy uwzględnić w sposób indywidualny, opisano w kolejnych podrozdziałach.

Należy ocenić, że potencjał gospodarczy rozpatrywanego obszaru nie pozwala na proste poszerzenie profilu gospodarczego Kołobrzegu jedynie poprzez zmianę granic administracyjnych. Współpraca z podmiotami, które już funkcjonują w obszarze, może być jednak właściwym punktem startowym dla formułowania zapisów i tworzeniu rozwiązań w zakresie świadomej polityki gospodarczej Kołobrzegu po zmianie granic.

⁴⁴ W nawiasach obiekty na terenie Czernina.

⁴⁵ Skorzystano w tym celu z portalu rejestr.io – przeanalizowano podmioty z rejestru REGON pod kątem sekcji PKD, struktury własności, formy prawnej, ogólnodostępnych danych finansowych (sprawozdań), wsparcia ze środków UE i w końcu – przeglądu stron internetowych podmiotów gospodarczych z obszaru wraz z weryfikacją, czy w miejscu rejestracji faktycznie prowadzona jest działalność.

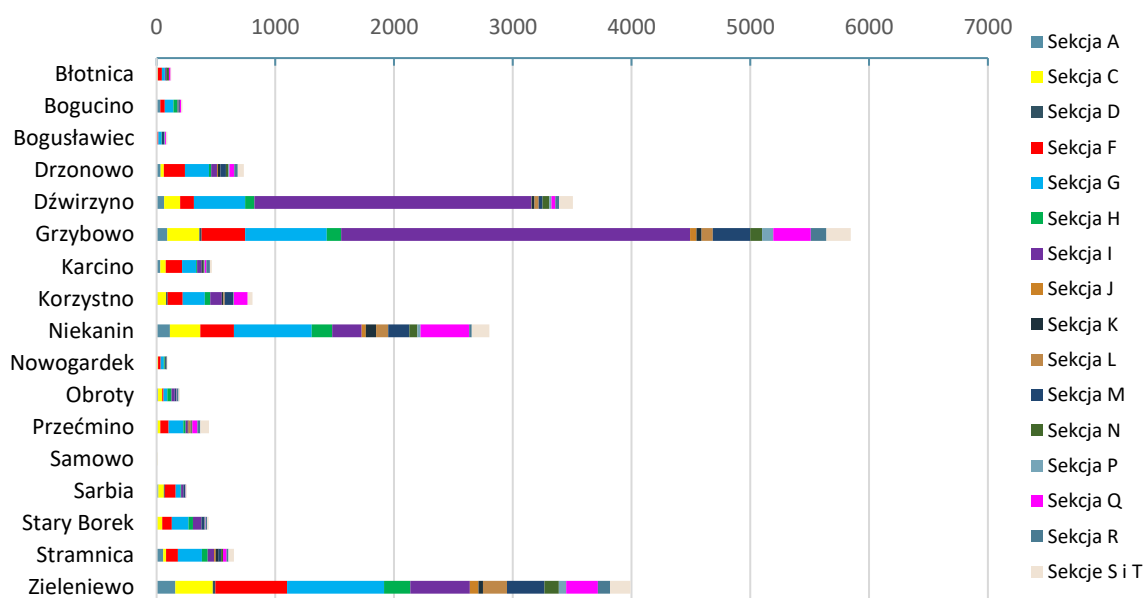
Wykres 13. Dystrybucja podmiotów zatrudniających co najmniej 10 pracowników na analizowanym obszarze gminy wiejskiej – Kołobrzeg w 2020 r.



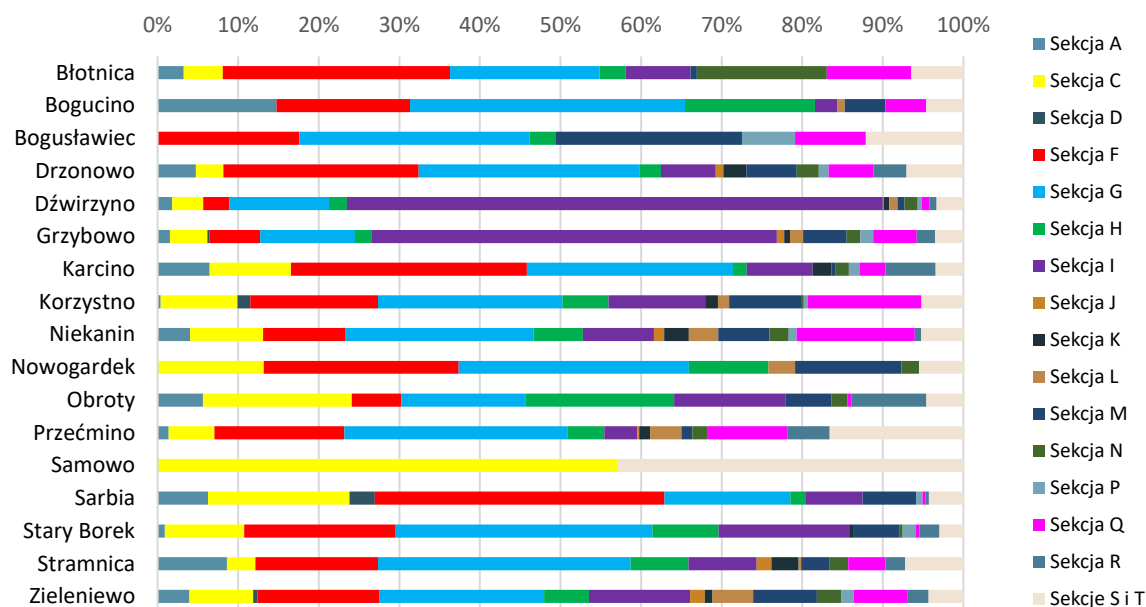
Źródło: Bank Danych Lokalnych

Dane o strukturze prywatnych podmiotów gospodarczych wskazują na wysoki poziom dywersyfikacji Zieleniewa i Niekanina. Wysoki poziom monokultury gospodarczej zauważalny jest z kolei w ośrodkach nadmorskich – Dźwirzynie i Grzybowie.

Wykres 14. Struktura prywatnych podmiotów gospodarczych na analizowanym obszarze gminy wiejskiej Kołobrzeg według klasyfikacji PKD w 2020 r.



Wykres 15. Struktura prywatnych podmiotów gospodarczych na analizowanym obszarze gminy wiejskiej Kołobrzeg według klasyfikacji PKD w 2020 r. (skumulowany)



Opis sekcji wraz ze wskazaniem kluczowych kategorii i ich barwami

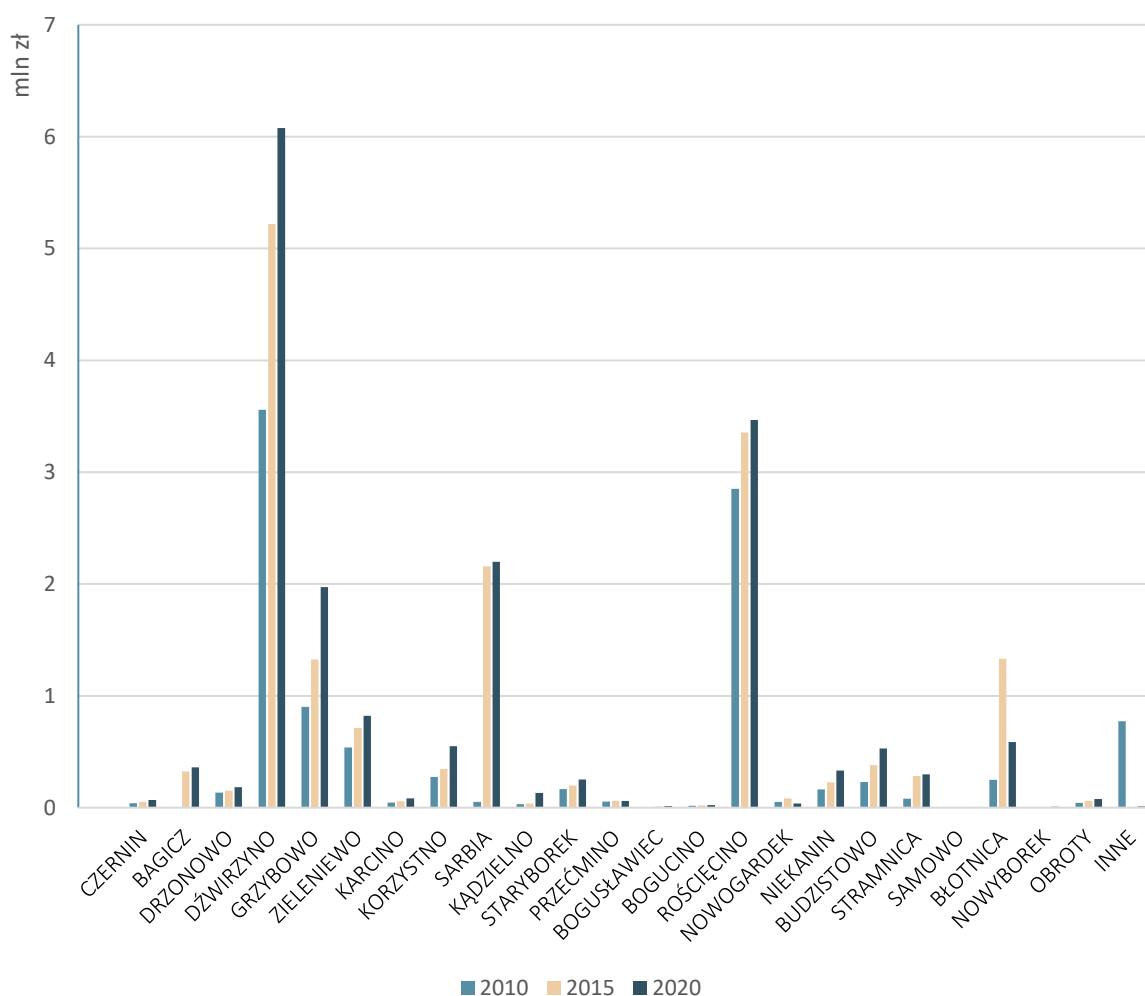
Sekcja A – Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo
Sekcja C – Przetwórstwo przemysłowe
Sekcja D – Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych
Sekcja F – Budownictwo
Sekcja G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle
Sekcja H – Transport i gospodarka magazynowa
Sekcja I – Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi
Sekcja J – Informacja i komunikacja

Sekcja K – Działalność finansowa i ubezpieczeniowa
Sekcja L – Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
Sekcja M – Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna
Sekcja N – Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca
Sekcja P – Edukacja
Sekcja Q – Opieka zdrowotna i pomoc społeczna
Sekcja R – Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją
Sekcja S – Pozostała działalność usługowa
Sekcja T – Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby

Źródło: Bank Danych Lokalnych 2020

O potencjale poszczególnych obszarów świadczy także struktura i wysokość dochodów z tytułu podatku od nieruchomości. Co interesujące, nie są one bezpośrednio skorelowane z liczbą czy strukturą podmiotów gospodarczych, a nawet ze skalą i wielkością firm. Perspektywicznie największy wzrost przychodów z tytułu podatku od nieruchomości w przyszłości może wystąpić w Budzistowie (np. Galeria Handlowa „Karuzela”), Błotnicy (zabudowa mieszkaniowa, apartamentowa, usługowa, przemysłowa – WillPark Błotnica) i Rościence (rozwój funkcji przemysłowych i usługowych).

Wykres 16. Struktura dochodów z tytułu podatku od nieruchomości w analizowanym obszarze (mln zł)

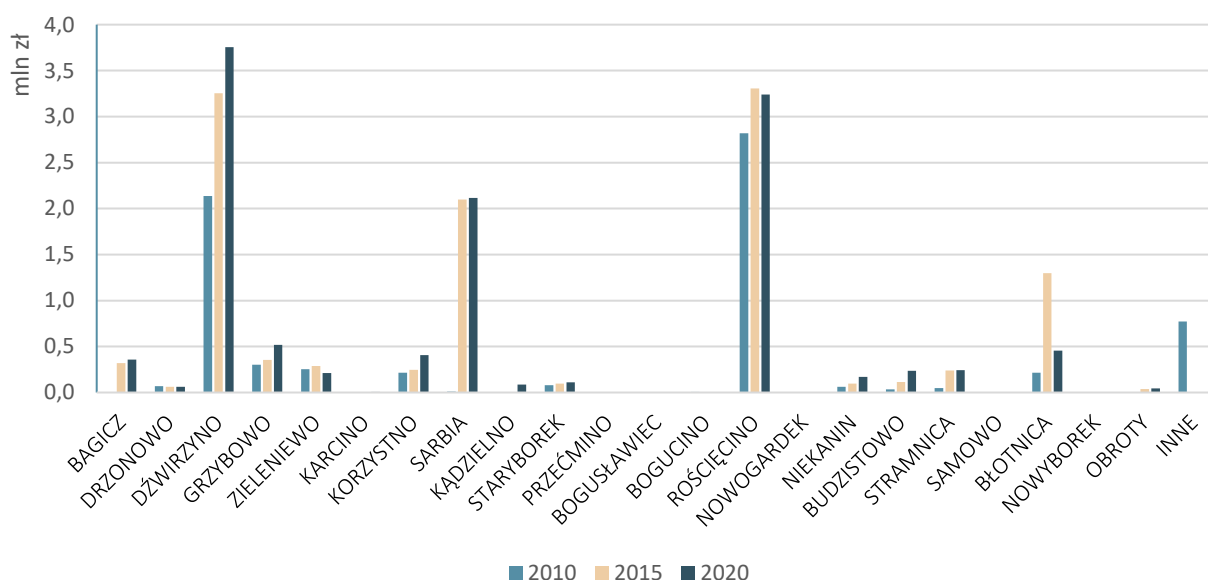


Źródło: Urząd Gminy Kołobrzeg, Urząd Gminy Dygowo, Urząd Gminy Ustronie Morskie

Miejscowość wiejska Sarbia, z racji lokalizacji tam dużej elektrowni wiatrowej, generuje większe dochody z tytułu podatku od nieruchomości niż większość analizowanych obrębów. Przeważająco zalesione i rolnicze Rościence, z racji lokalizacji funkcji przemysłowej na niewielkim fragmencie obszaru, generuje większe dochody w 2020 r. niż ekstensywnie zabudowywane Grzybowo. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że występuje zjawisko przypisania podatników do konkretnych miejscowości nawet w wypadku posiadania przez nich wielu nieruchomości.

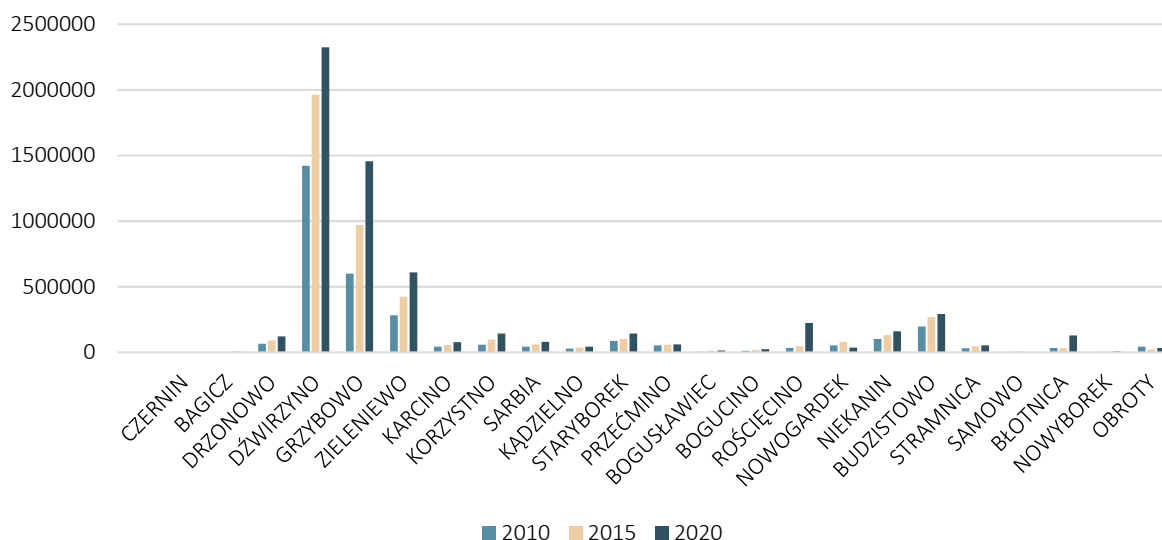
Znaczenie podmiotów spoza branży turystyczno-uzdrowiskowej jest widoczne jeszcze wyraźniej, kiedy przeanalizujemy strukturę dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od osób prawnych. Dochody z Roścęcina na poziomie 3 240 709 zł są niemal porównywalne z dochodami pochodzącymi z Dźwirzyna – 3 753 425 zł i stanowią prawie 5% wszystkich dochodów podatkowych gminy (te odpowiadają za niecałe 29% budżetu). Świadczy to o relatywnie słabej dochodowości klasycznej zabudowy mieszkaniowej czy turystyczno-usługowej i potencjalnie dużych możliwościach pozyskiwania wpływów podatkowych z tytułu innych funkcji w poszczególnych miejscowościach gminy (w Grzybowie dominują małe obiekty noclegowe osób prywatnych, zaś w Dźwirzynie duże obiekty wczasowe i wypoczynkowe, stąd wynikają tak duże dysproporcje w podatku od nieruchomości od osób prawnych).

Wykres 17. Struktura dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od osób prawnych w analizowanym obszarze (mln zł)



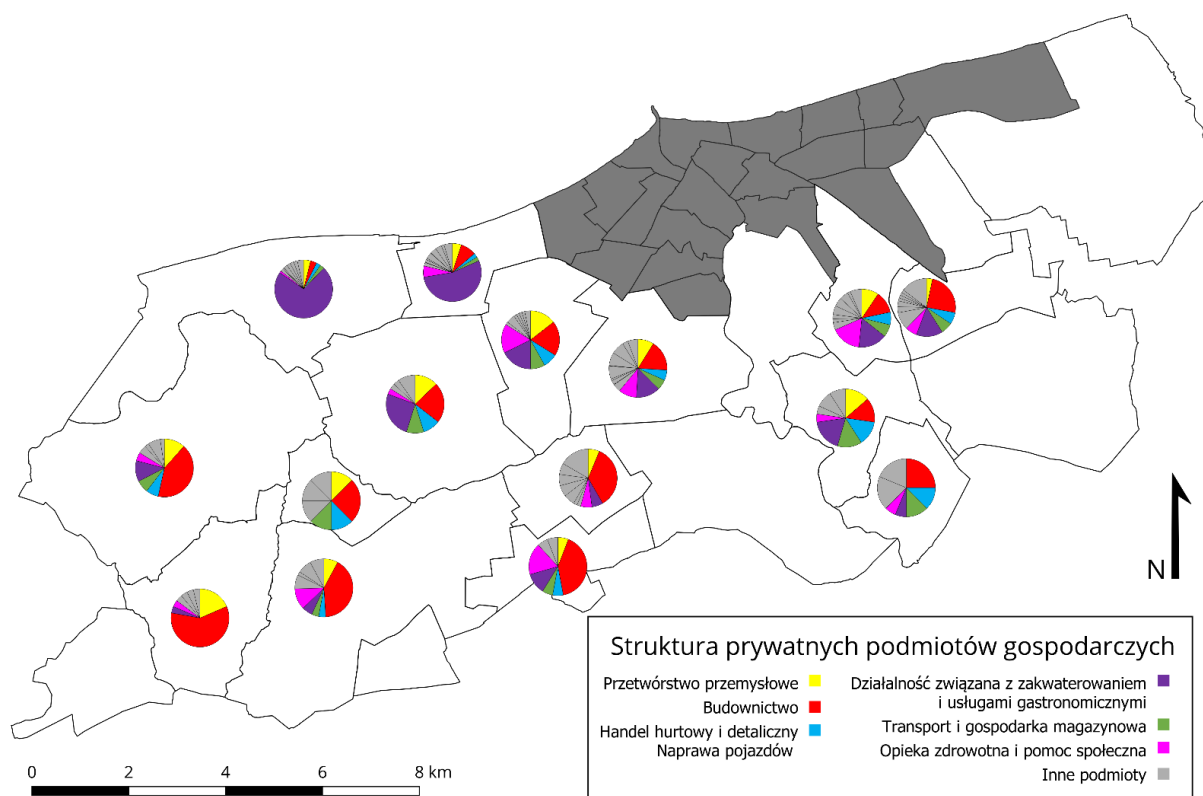
Źródło: Urząd Gminy Kołobrzeg, Urząd Gminy Ustronie Morskie (brak danych dla Czernina)

Wykres 18. Struktura dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od osób fizycznych w analizowanym obszarze (zł)



Źródło: Urząd Gminy Kołobrzeg, Urząd Gminy Ustronie Morskie, brak danych dla Czernina

Rysunek 40. Struktura prywatnych podmiotów gospodarczych na analizowanym obszarze według klasyfikacji PKD w 2020 r. (skumulowany)



Źródło: Opracowanie własne

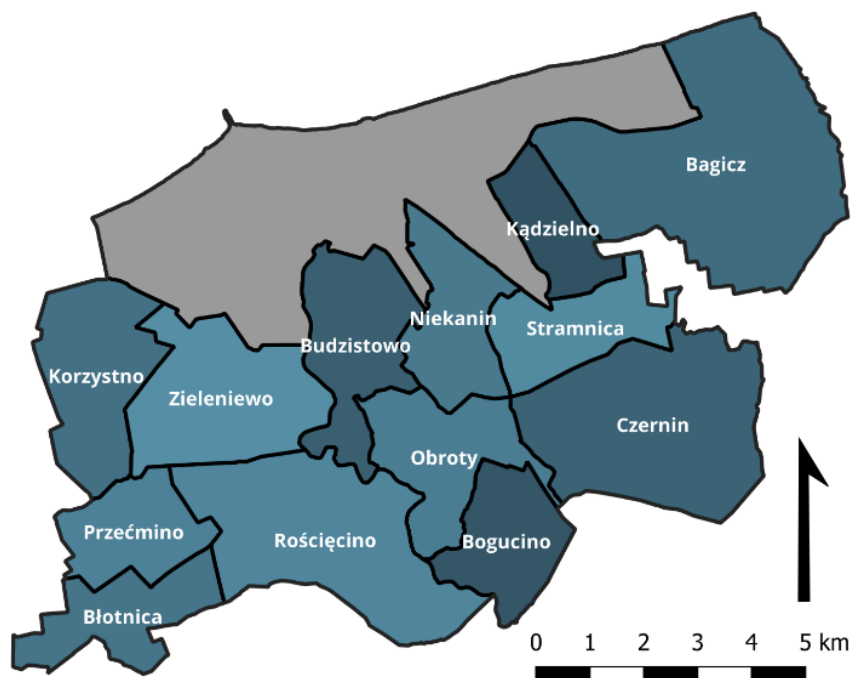
Ze względu na brak dostatecznych powiązań o charakterze urbanistyczno-przestrzennym oraz strukturę podmiotów gospodarczych w wyniku wstępnej analizy odrzucono z dalszych pogłębionych analiz obszar położony w zachodniej części gminy Kołobrzeg tj.:

- Bogusławiec, Drzonowo, Sarbia, Samowo, Karcino, Nowogardek (jako niepowiązane funkcjonalnie z Kołobrzegiem obszary rolnicze);
- Grzybowo, Dźwirzyno (jako miejscowości turystyczne – ich włączenie do Kołobrzegu umocniłoby turystyczną specjalizację miasta);
- Stary Borek (strefa przejściowa pomiędzy Grzybowem, Dźwirzynem a strefą rolniczą).

W dalszej części dokumentu pod kątem możliwości poszerzenia granic miasta w celu poszerzenia profilu gospodarczego opisane zostaną:

- Bagicz,
- Błotnica, Przećmino,
- Bogucino, Obroty,
- Budzistowo,
- Czernin,
- KądzIELno,
- Korzystno,
- Niekanin, Stramnica,
- Rościcino,
- Zieleniewo.

Rysunek 41. Obszar pogłębionej analizy



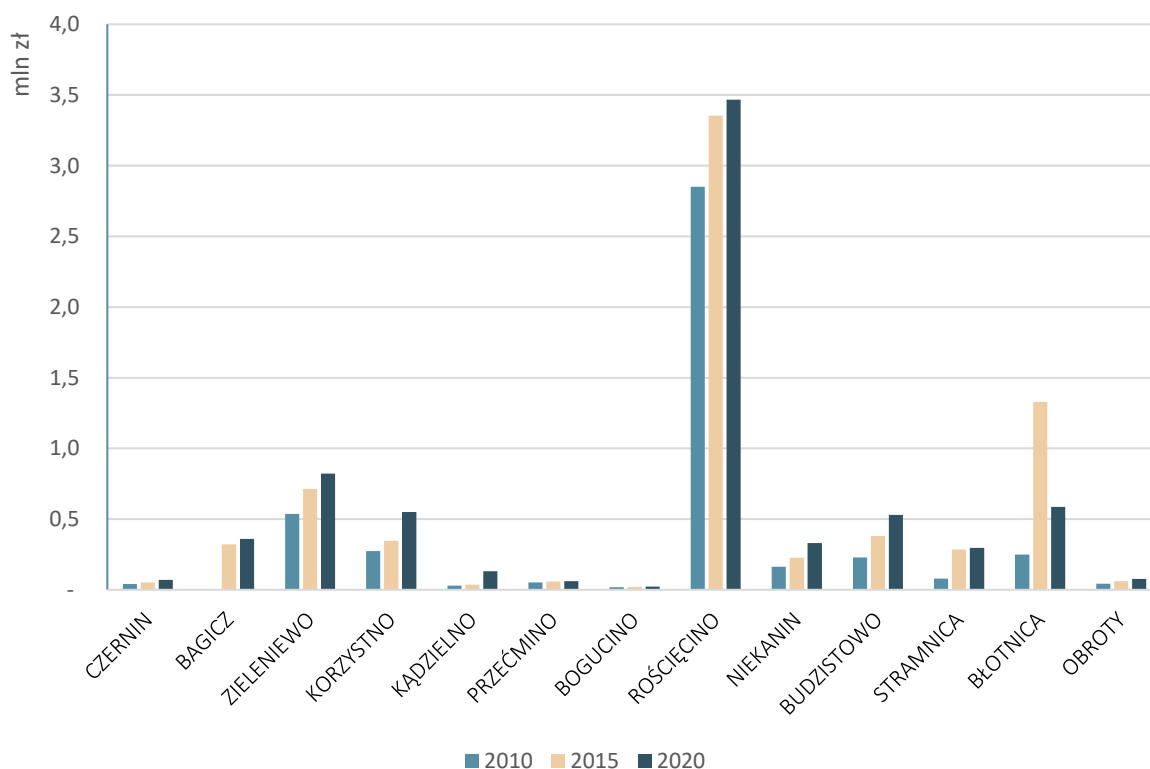
Źródło: Opracowanie własne

Tabela 30. Podstawowe informacje na temat analizowanego obszaru

Miejscowości	Powierzchnia (ha)	Ludność 31.12.2006	Ludność 31.12.2020	Z. ludności 2006/20 (%)	Gęstość (os./km ²)
Kołobrzeg	2 567	44 370	46 271	104,3	1 802,5
Kądzierzno	329	293	255	87,0	77,5
Budziszewo	604	740	779	105,3	129,0
Bagicz	1 687	32	30	93,8	1,8
Zieleniewo	791	1 927	2 572	133,5	325,2
Korzystno	646	329	426	129,5	65,9
Stramnica	447	261	276	105,7	61,7
Niekanin	479	278	485	174,5	101,3
Obroty	562	113	158	139,8	28,1
Bogucino	449	204	202	99,0	45,0
Rościszewo	1 137	301	293	97,3	25,8
Przeźmierowo	415	187	187	100,0	45,1
Błotnica	443	106	129	121,7	29,1
Czernin	1200	345	380	110,1	31,7
Z wyłączeniem Kołobrzegu	9 189	5 116	6 172	120,6	67,2
OGÓŁEM	11 756	49 486	52 443	106,0	446,1

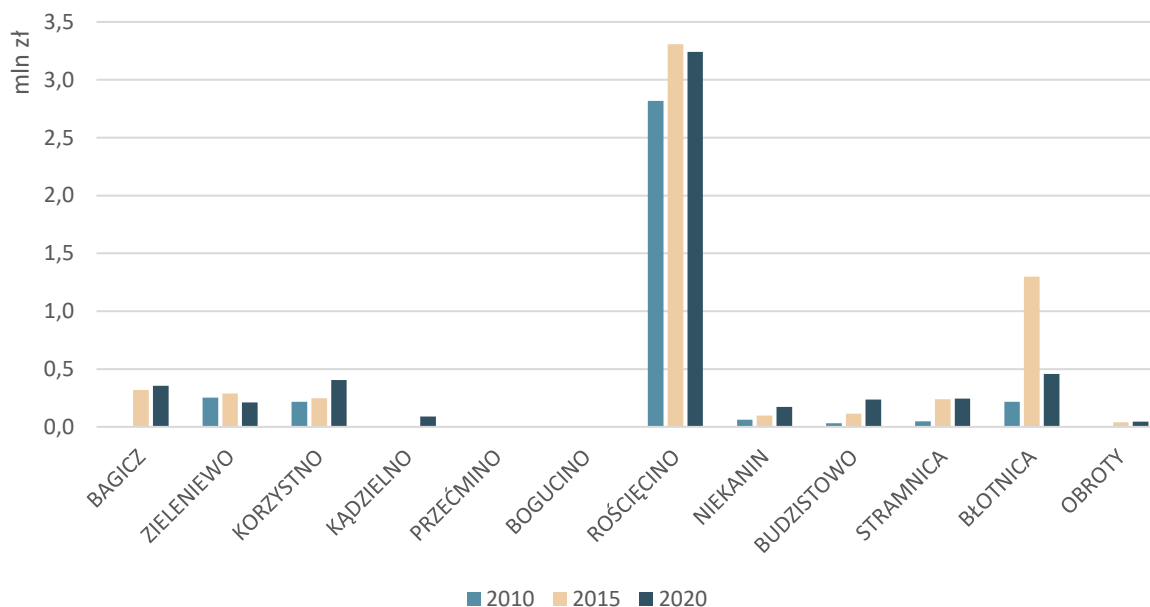
Źródło: Powierzchnia obrębów na podstawie pomiarów geodezyjnych, liczba ludności w latach 2006-2020 na podstawie raportów wydziału ewidencji ludności UG Kołobrzeg, obliczenia własne

Wykres 19. Struktura dochodów z tytułu podatku od nieruchomości w zawężonym obszarze



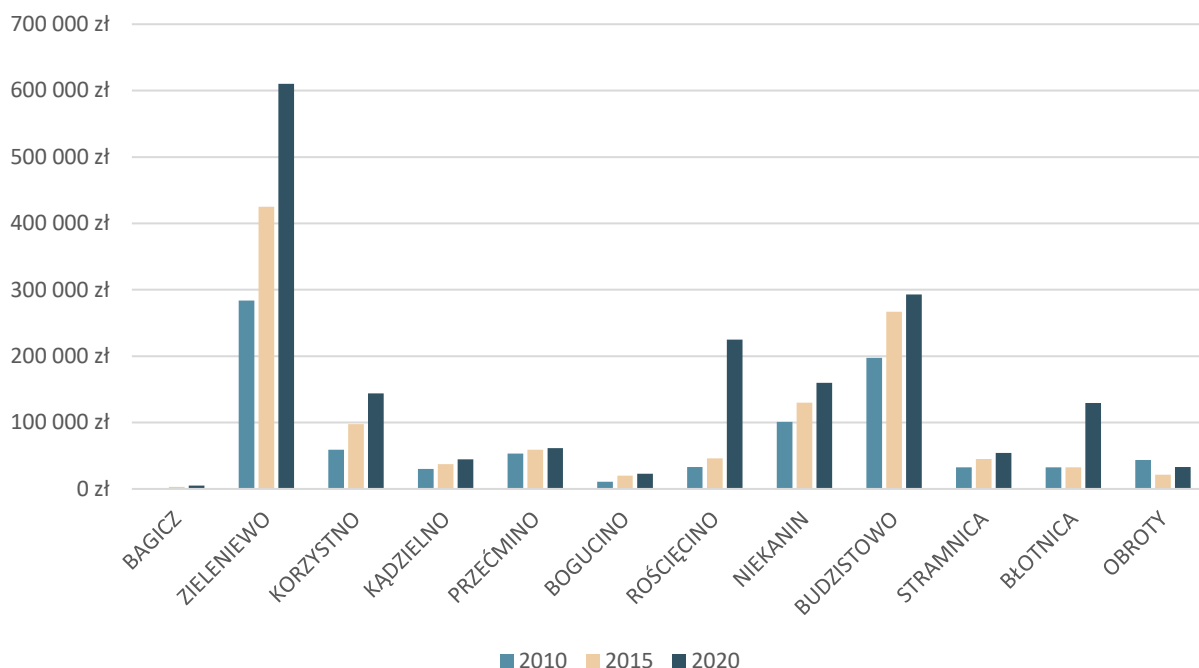
Źródło: Urząd Gminy Kołobrzeg, Urząd Gminy Dygowo, Urząd Gminy Ustronie Morskie

Wykres 20. Struktura dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od osób prawnych w zawężonym obszarze (mln zł)



Źródło: Urząd Gminy Kołobrzeg, Urząd Gminy Ustronie Morskie

Wykres 21. Struktura dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od osób fizycznych w zawężonym obszarze (zł)

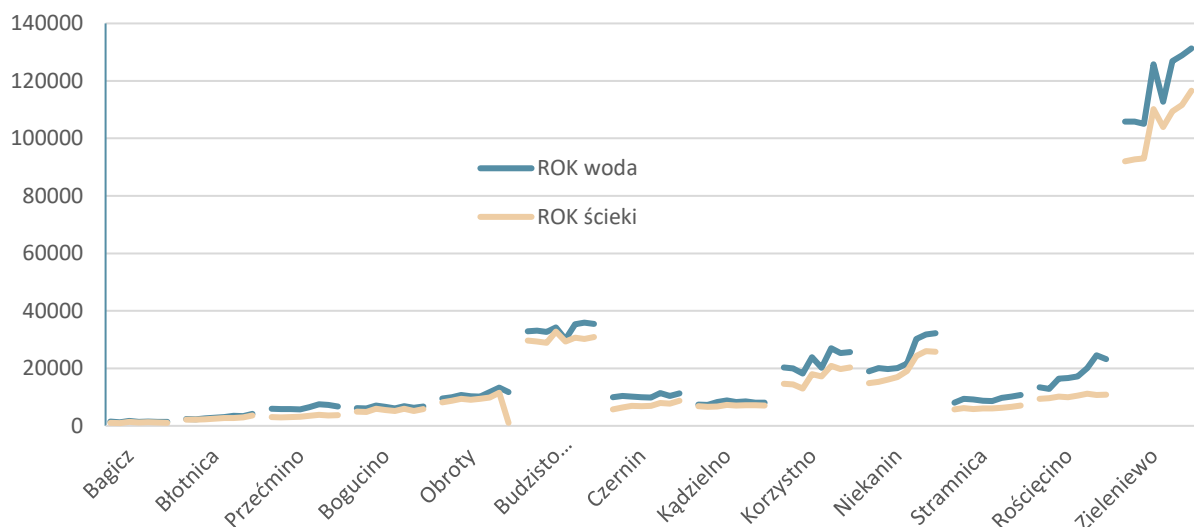


Źródło: Urząd Gminy Kołobrzeg, Urząd Gminy Ustronie Morskie

Po zawężeniu obszaru analizy Rościcino pozostaje wyraźnym liderem pod względem dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od osób prawnych w obszarze analizy, Zieleniewo zaś w wypadku osób fizycznych. W najbliższych latach, za sprawą szybkich procesów suburbanizacyjnych i dalszej rozbudowy funkcji poszczególnych miejscowości, można spodziewać się sukcesywnego wzrostu wpływów z tytułu podatków od nieruchomości zarówno od osób fizycznych, jak i prawnych.

W obliczu braku dokładności pewnych danych o procesach gospodarczych, warto przyrzeć się także danym na temat średniomiesięcznego zużycia wody i ilości wprowadzanych ścieków. Istnieje wiele czynników, które wpływają na te wartości – jednak skala wzrostów jest w znacznym stopniu powiązana z tempem rozwoju obszarów.

Rysunek 42. Średnioroczne zużycie wody i ilość wprowadzanych ścieków w latach 2013-2020 (dane roczne) [m³]



Źródło: MWiK Kołobrzeg

W skali pomiarów rocznych zauważalna jest wysoka dynamika wzrostu dla Korzystna, Niekanina i Zieleniewa. Dane na takim poziomie ogólności nie mówią jednak zbyt wiele o charakterystyce gospodarki obszarów – temu posłużyć może jednak porównanie wartości zużycia ścieków w sezonie i poza nim.

Tabela 31. Wzrost zużycia wody i ilości odprowadzanych ścieków w lipcu względem lutego (dane za 2019 r.)

Miejscowość	woda	ścieki
Bagicz	165%	118%
Błotnica	137%	144%
Przećmino	144%	121%
Bogucino	132%	85%
Obroty	113%	97%
Budzistowo	151%	135%
Czernin	111%	103%

Miejscowość	woda	ścieki
Kądzierzno	107%	86%
Korzystno	151%	128%
Niekanin	151%	134%
Stramnica	119%	120%
Rościcino	170%	121%
Zieleniewo	152%	111%

Źródło: MWiK Kołobrzeg

2.5.2 DOKUMENTY PLANISTYCZNE I STRATEGICZNE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg pochodzi pierwotnie z 2000 r. i, pomimo aktualizacji w latach późniejszych (najnowszej z 29 października 2020 r.), pozostaje w analizowanym zakresie dokumentem nie zawsze adekwatnym do wyzwań rozwojowych otoczenia miasta Kołobrzeg.

Zapisy dokumentu w wielu wypadkach pozostają archaiczne względem stanu faktycznego i nieskuteczne – znaczna część terenów zaplanowanych jako rolnicze w rzeczywistości pełni dziś

inne funkcje. W kolejnych zmianach w dokumencie przeznaczano dalsze tereny pod funkcje turystyczne i usługowe. Wskazują na to zmiany z 2017 r., takie jak:

Zmiana zieleni parkowej i rekreacyjnej na usługi turystyki (UT) oraz z zieleni parkowej i rekreacyjnej na funkcję mieszkaniowo-apartamentową i/lub usług turystyki (MW/UT) umożliwiające rozwój miejscowości Grzybowo.

Tego rodzaju zmiany pokazują niemal całkowite ukierunkowanie rozwoju obszaru na cele turystyczne kosztem obszarów zielonych i terenów rolniczych. W zaktualizowanych założeniach demograficznych dokumentu wielkość docelową liczby mieszkańców gminy zaplanowano na 14 000 mieszkańców.

W zakresie liczby miejsc turystycznych pierwotną perspektywą 35 000 miejsc noclegowych w 2015 r. zmieniono na 337 609 miejsc turystycznych w roku 2032, natomiast w zakresie kierunku – z 42 700 w 2020 r. do 487 609 miejsc turystycznych.

Zmianie powyższych zapisów nie towarzyszy pogłębiona analiza konsekwencji nieograniczonego wzrostu liczby turystów, choćby w ujęciu klimatycznym, transportowym czy pod kątem dostępności usług, także dla sąsiedniego Kołobrzegu. De facto tego rodzaju zapisy oznaczają brak świadomego planowania przestrzennego w zakresie rozwoju funkcji turystycznej na obszarze gminy – o realnej maksymalnej chłonności turystycznej obszaru decyduje więc rynek, nie władze publiczne.

Równolegle do powyższych liczb w dokumencie znajdują się zapisy, takie jak:

Niedopuszczenia do powstania monokultury funkcjonalnej. Oprócz funkcji turystycznej należy rozwijać rolnictwo proekologiczne, wykorzystując dobre gleby, duże obszary zmeliorowanych łąk oraz dużą ilość obiektów gospodarczo-hodowlanych obecnie nieomal nieużytkowanych, należy również skoncentrować się na podjęciu szerokiego wachlarza działań w celu lokalizacji funkcji produkcyjnych nieuciążliwych i o niedużym zapotrzebowaniu na wodę. Na terenie gminy powinny być lokalizowane małe zakłady produkcyjne, magazyny, warsztaty rzemieślnicze, różnorodne usługi. Należy wykorzystać trudności lokalizacyjne występujące w tym zakresie w mieście Kołobrzeg.

Choć wybrane plany miejscowe i pewne zapisy planistyczne wskazują na faktyczną *próbę wykorzystania trudności lokalizacyjnych w mieście Kołobrzeg* na rzecz rozwoju gminy wiejskiej, dane i ewolucja zagospodarowania terenu jednoznacznie wskazują na problem nadmiernej presji turystycznej także na obszarze gminy Kołobrzeg. Analiza zdjęć satelitarnych z lat 2007-

2021 wskazuje chociażby, że w bezpośrednim otoczeniu węzła drogowego Kołobrzeg Wschód powstał szereg nowych domów jednorodzinnych i obiektów wykorzystywanych na cele turystyczne – nawet w wypadku rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 163 na odcinku Kołobrzeg – Białogard będzie to generowało konflikty przestrzenne i zagrożenie dla bezpieczeństwa. Bardzo wysoka opłacalność realizacji inwestycji o charakterze noclegowym w ramach zabudowy mieszkaniowej, rzemieślniczej czy usługowej doprowadziła w ostatnich latach do wysoko konfliktogennych przemieszań funkcji poszczególnych nieruchomości, a nawet wypierania uciążliwych działalności przez turystykę, co pośrednio prowadziło do dalszego rozwoju monokultury gospodarczej miasta i gminy. Docelowo należy podejmować działania zmierzające do uporządkowania i korygowania istniejącego już chaosu funkcjonalno-przestrzennego.

W kontekście możliwych zmian zagospodarowania w analizowanym obszarze warto zwrócić uwagę na wyznaczone w studium strefy ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego lub jego elementów (wyszczególniono fragmenty znajdujące się w obszarze pogłębionej analizy):

Tabela 32. Historyczne układy ruralistyczne i ich ochrona

Miejscowość	Układ	Proponowana strefa	Ekspozycja
Błotnica	ulicówka	B – cała wieś (stara część)	
Bogucino	owalnica	A – cała wieś (stara część)	
KądzIELNO	folwarczna	A – zespół dwojaków i pałac	-
Korzystno	ulicówka	B – część zachodnia	E – od południowego zachodu
Niekanin	ulicówka	B – cała wieś (stara część)	-
Obroty	ulicówka	A – cała wieś (stara część)	-
Przećmino	placowa przekształcona	A – cała wieś (stara część)	-
Stramnica	ulicówka	A – cała wieś (stara część)	E – od północy
Zieleniewo	ulicówka	B – część południowa(stara część)	-

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg

Także **Strategia Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2016-2026** nie zakłada istotnej dywersyfikacji gospodarczej obszaru. Już wizja gminy określa, że intensywne zagospodarowanie turystyczne to główny kierunek rozwoju:

Gmina Kołobrzeg będzie obszarem intensywnego zagospodarowania turystycznego, stając się rozpoznawalną destynacją nad Wybrzeżem Bałtyku. Na terenie gminy funkcjonować będą liczne hotele, pensjonaty, restauracje i obiekty sportowo-rekreacyjne. Obok obecnych form

zagospodarowania pojawią się nowe, umożliwiające uprawianie sportów wodnych, turystyki rowerowej, korzystanie z usług agroturystycznych, ekoturystycznych i hippicznych. Nowa infrastruktura sprawi, że gmina będzie postrzegana jako przyjazna turystyce, zwłaszcza rodzinom z dziećmi i gościom z zagranicy. Powstaną nowe połączenia drogowe, parkingi, ścieżki rowerowe, szlaki wodne i piesze, a mieszkańcy będą czynnie uczestniczyć w życiu publicznym Gminy. Zmniejszeniu ulegną przestrzenne dysproporcje w zagospodarowaniu między południowymi i północnymi terenami Gminy. Podstawowym walorem turystyczno-rekreacyjnym Gminy będzie jej ekosystem. Jego istotnym uzupełnieniem będą walory kultury subregionu, takie jak np. dziedzictwo historyczne, rękodzieło i sztuka.

Cele strategiczne i szczegółowe strategii wskazują na bardzo wąsko sprecyzowaną ścieżkę rozwoju. W strategii brak jest jednak pogłębionej refleksji nad konsekwencjami wzmacniania specjalizacji turystycznej w kontekście odporności na kryzysy gospodarcze, klimatyczne, polityczne i inne⁴⁶.

2.5.3 BAGICZ (GMINA USTRONIE MORSKIE)

Wieś Bagicz położona jest w gminie Ustronie Morskie – zamieszkuje ją ok. 40 mieszkańców (liczba mieszkańców nie zmieniła się w latach 2009-2020). Obszar ten, ze względu na swoje nadmorskie położenie, dysponuje dużym potencjałem zagospodarowania. W obszarze, na granicy miasta Kołobrzeg i gminy Ustronie Morskie, położone jest lotnisko Kołobrzeg-Bagicz. Pełni ono funkcję lotniska sezonowego dla ruchu general aviation. Choć lotnisko jest użytkowane, tereny należy uznać za silnie zdegradowane.

⁴⁶ Zdolność dostosowania się do zmiennych warunków i kryzysów określa się mianem rezylencji.

Rysunek 43. Dawny przystanek kolejowy Bagicz



Źródło: Zdjęcia autorstwa Krzysztofa Rucińskiego

Rysunek 44. Lotnisko Kołobrzeg-Bagicz

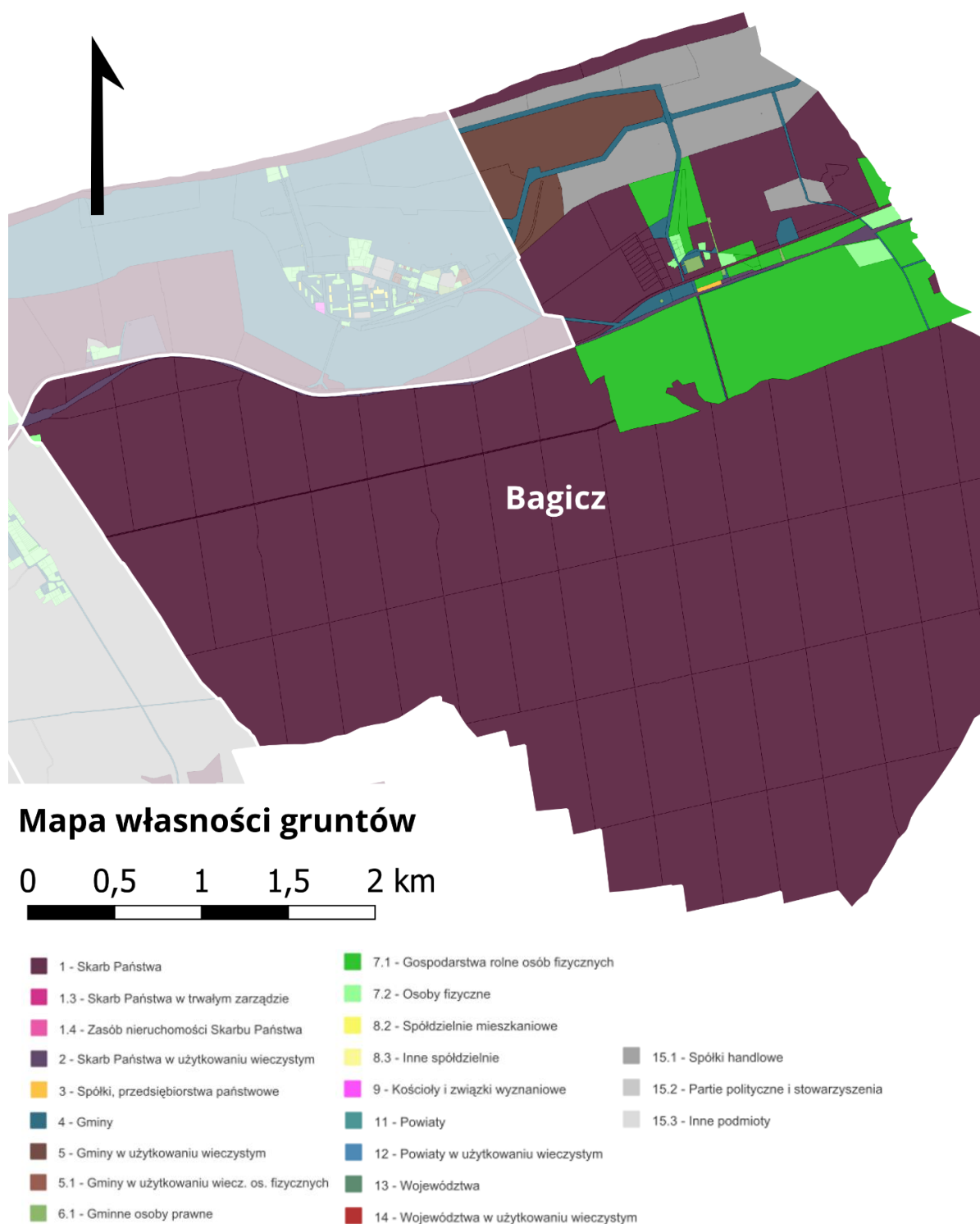


Źródło: Zdjęcia autorstwa Krzysztofa Rucińskiego

Tabela 33. Analiza SWOT – Bagicz

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> Bezpośrednie sąsiedztwo gminy miasto Kołobrzeg Ogromny obszar (ok. 1 100 ha) Lasu Kołobrzieskiego jako potencjalny zasób gruntów leśnych miasta Kołobrzeg Bardzo korzystna struktura własności nieruchomości możliwych do wykorzystania nierolniczego (np. usługi przemysłowe, obsługi lotniska itp.) Dostępność miejscowości komunikacją miejską (sezonowa linia autobusowa U). Sąsiadujące osiedle Podczele dostępne linią autobusową nr 5 Bardzo silna presja lobby lotniczego na utrzymanie funkcji lotniska 	<ul style="list-style-type: none"> Sąsiadujące Podczele znajduje się obecnie w strefie Bw Uzdrowiska Kołobrzeg (co stanowi istotną barierę przed lokalizacją funkcji przemysłowych) Nieomal cały obszar znajduje się na terenach Natura 2000 i Koszalińskiego Pasa Nadmorskiego Konflikt między gminą Ustronie Morskie a spółką „Baltic Center Polska” w sprawie zwrotu terenu lotniska do gminy Ustronie Morskie Granica administracyjna gminy miasto Kołobrzeg i gminy Ustronie Morskie od 1992 roku dzieli teren lotniska na 2 części, co skutecznie uniemożliwia jego pełne kompleksowe zagospodarowanie
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> Wspólne z miastem Kołobrzeg zagospodarowanie terenów lotniska i obszaru osiedla Podczele Pełna aktywizacja i rozbudowa lotniska sportowo-turystycznego zarejestrowanego w ULC z podjęciem inwestycji w postaci wydłużenia długości pasa co najmniej do 1 100 m i zmiany kierunku pasa oraz kierunku nalołów umożliwiające operacje powietrzne statków powietrznych z napędem turbośmigłowym i odrzutowym od strony Morza Bałtyckiego Możliwość lokalizacji wysokospecjalistycznych funkcji wyższego rzędu (pełnomorska – głębokowodna marina z zapleczem dla potrzeb przemysłu stoczniowego w zakresie jachtingu pełnomorskiego i oceanicznego na terenie obecnego osiedla Podczele i funkcji przemysłowych na terenie obecnego obrębu Bagicz Lokalizacja strefy przemysłowej na terenach między Lasem Kołobrzieskim a linią kolejową Kołobrzeg – Koszalin (na wprost proponowanego nowego wyjazdu z Podczela – po śladzie dawnej boczniczy kolejowej) 	<ul style="list-style-type: none"> Cały teren jest obszarem Natura 2000 (z wyjątkiem terenu lotniska) Konflikt funkcji turystyczno-wypoczynkowych z funkcjami rozwoju lotniska i terenów przemysłowo-składowych Spory o przyszłe zagospodarowanie gruntów i ich własność mogą mieć wieloletni charakter Konieczność ewentualnych zmian zapisów zasięgu stref uzdrowiskowych (i operatu uzdrowiskowego) na obszarze sąsiadującego z obrębem Bagicz i osiedlem Podczele Duży opór obecnej gminy Ustronie Morskie przed włączeniem do miasta Kołobrzeg obrębu Bagicz

Rysunek 45. Bagicz – mapa własności gruntów



Źródło: Opracowanie własne

2.5.4 BŁOTNICA, PRZEĆMINO

Błotnica i Przećmino to wsie położone w pobliżu drogi ekspresowej S6 (w pobliżu węzła w Rościęcinie). Przez Błotnicę przebiega droga wojewódzka nr 10 Trzebiatów – Kołobrzeg. W Błotnicy w niewielkim stopniu wzrasta liczba mieszkańców – z 109 w 2009 r. do 128 w 2020. Spada zaś liczba mieszkańców w Przećminie – ze 196 w 2009 r. do 188 w 2020 r. Kluczową inwestycją tego obszaru jest „Vilpark Błotnica”. Na stronie realizowanego od kilku lat sąsiedniego projektu „Vilpark Charzyno” inwestor pisze:

Inwestycja usytuowana zaledwie 8 km od jednego z najprężniej rozwijających się kurortów nadmorskich – Kołobrzegu, w sąsiedztwie urokliwego lasu na skraju miejscowości Charzyno.

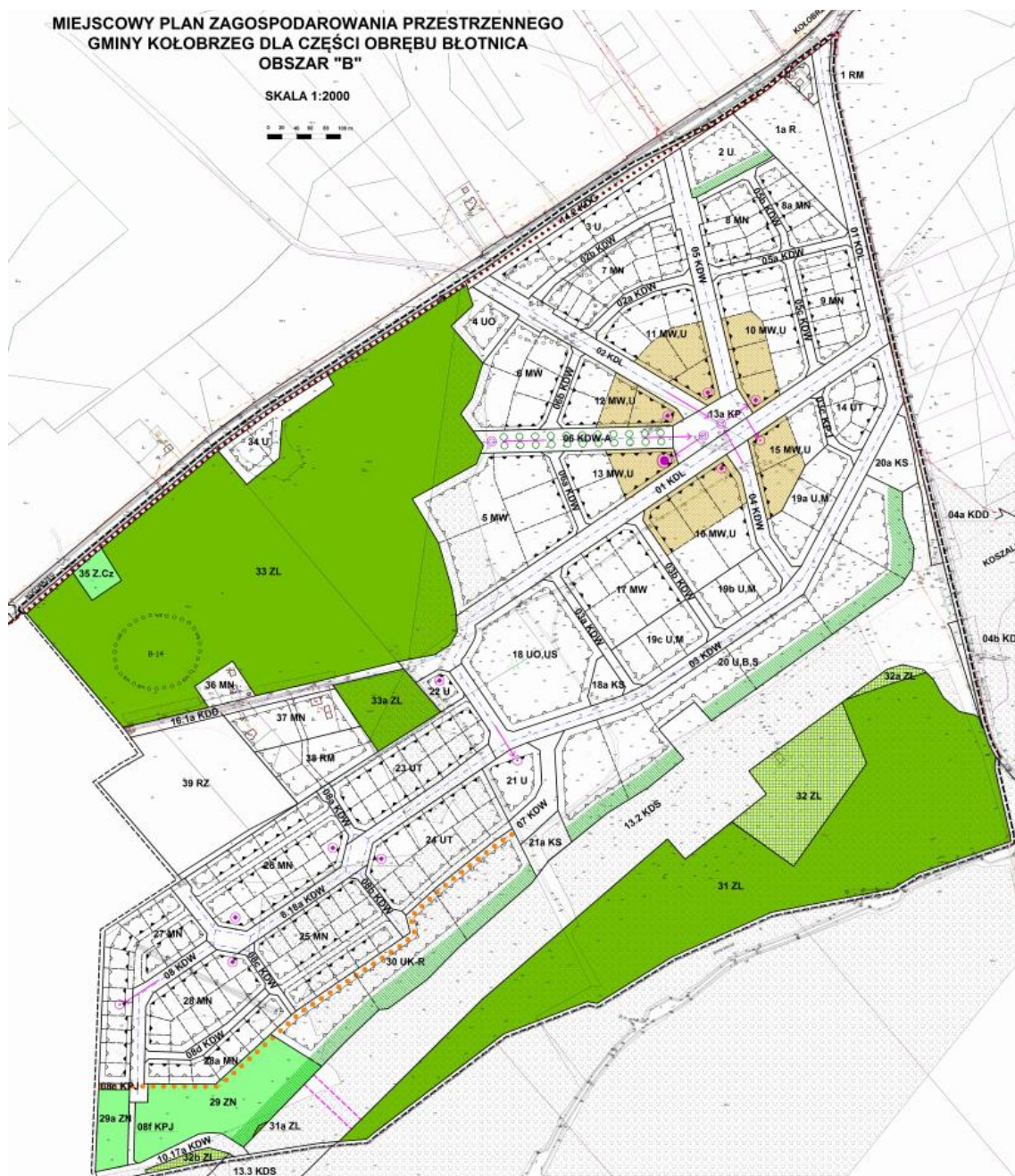
Ze względu na bardzo dobre położenie i szybki dojazd do Kołobrzegu, a także coraz bardziej niespotykaną już dla tego typu działek bliską odległość od morza – teren ten jest bardzo obiecujący pod względem inwestycyjnym.

Nasze osiedle powstaje z myślą o tych, którzy chcą zamieszkać poza Kołobrzegiem a jednocześnie blisko niego. Dla tych, którzy chcą uwolnić się od zgiełku miasta i zrelaksować się we własnym domu nad morzem. Dla tych, którzy cenią sobie ciszę i spokój.

Według stanu na sierpień 2021 r. dla inwestycji zakończony został etap przyłączania infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, energetyka) a jednocześnie opracowany został mpzp do obrębu Błotnica, i odbyła się już dyskusja publiczna. Mpzp powinien być w niedługim czasie uchwalony w wersji docelowej przez Radę Gminy Kołobrzeg.

Koncepcja przewiduje, że ma to być bardzo atrakcyjne nadbałtyckie miejsce zamieszkania i pracy dla osób z południowej/centralnej części kraju i z zagranicy, które chcą przebywać nad polskim morzem, ale w suchym śródlądowym klimacie (stąd lokalizacja w głębi lądu). Przedsięwzięcie zakłada budowę w pełni samowystarczalnej dużej wielofunkcyjnej dzielnicy/miasteczka o rozbudowanych funkcjach usługowych, mieszkaniowych, handlowych, produkcyjnych o zróżnicowanej, w części centralnej intensywnej, zabudowie o wysokości do 7 kondygnacji (w tym 6 nadziemnych i 1-2 podziemnych). Łączna liczba jednostek mieszkalnych na tym obszarze może osiągnąć docelowo nawet ok. 2 900-3 000 lokali dla ok. 9-10 000 mieszkańców + kilku tys. osób pracujących/dojeżdżających do pracy na terenie „Vilpark Błotnica”. Poza inwestycją w Błotnicy, obszar obrębu charakteryzuje typowy krajobraz wiejski i nie znajduje się tam żaden większy podmiot gospodarczy.

Rysunek 46. Projekt mpzp gminy Kołobrzeg dla części obrębu Błotnica – obszar B



Źródło: BIP Gmina Kołobrzeg

Rysunek 47. Wizualizacja projektowanej do realizacji inwestycji w Błotnicy na terenie gminy Kołobrzeg między drogami S6 i DW102 pod nazwą „Vilpark Błotnica”.



Źródło: Merryden Investments Sp. z o.o.

Tabela 34. Próba oszacowania maksymalnej pojemności mieszkaniowej projektu „VilPark Błotnica” na podstawie zapisów projektu mpzp (bez uwzględniania terenów usługowych i przemysłowo-magazynowych oraz osób tam pracujących)

Oznaczenie mpzp	Pow. (ha)	Pow. zab. (%)	Pow. zab. (m ²)	Śr. l. kond.	PUM jako 75% m ²	Śr. pow. lok. (m ²)	Liczba lokali	Liczba osób*
5 MW	2,86	22,5	6 435	4	19 305	60	322	1 062
6 MW	1,45	27,5	3 987,5	4	11 963	60	199	658
7 MN	1,38	17,5	2 415	2,5	4 528	120	38	125
8 MN	0,9	17,5	1 575	2,5	2 953	120	25	81
8 A MN	0,71	17,5	1 242,5	2,5	2 330	120	19	64
9 MN	1,1	17,5	1 925	2,5	3 609	120	30	99
10 MW, U	1,76	27,5	4 840	5	18 150	60	303	998
11 MW, U	1,51	27,5	4 152,5	5	15 572	60	260	856
12 MW, U	1	27,5	2 750	5	10 313	60	172	567
13 MW, U	0,97	27,5	2 667,5	5	10 003	60	167	550
14 UT	0,73	22,5	1 642,5	2,5	3 080	30	103	339
15 MW, U	0,94	27,5	2 585	5	9 694	60	162	533
16 MW, U	1,7	27,5	4 675	5	17 531	60	292	964
17 MW	1,59	27,5	4 372,5	4	13 118	60	219	721
19 AU, M	0,91	25	2 275	1	1 706	100	17	56
19 BU, M	0,69	25	1 725	1	1 294	100	13	43

Oznaczenie w mpzp	Pow. (ha)	Pow. zab. (%)	Pow. zab. (m ²)	Śr. l. kond.	PUM jako 75% m ²	Śr. pow. lok. (m ²)	Liczba lokali	Liczba osób*
19 CU, M	0,77	25	1 925	1	1 444	100	14	48
21 U	0,52	17,5	910	3	2 048	30	68	225
23 UT	1,71	17,5	2 992,5	2	4 489	50	90	296
24 UT	1,88	22,5	4 230	2,5	7 931	50	159	523
25 MN	1,85	17,5	3 237,5	2,5	6 070	120	51	167
26 MN	2,15	17,5	3 762,5	2,5	7 055	120	59	194
27 MN	1,68	17,5	2 940	2	4 410	120	37	121
28 MN	1,39	17,5	2 432,5	2	3 649	120	30	100
28 AMN	0,83	17,5	1 452,5	2	2 179	120	18	60
36 MN	0,28	15	420	2	630	120	5	17
37 MN	0,88	15	1 320	2	1 980	120	17	54
38 RM	0,86	12,5	1 075	2	1 613	120	13	44
Razem					189 000		2 900	9 569*

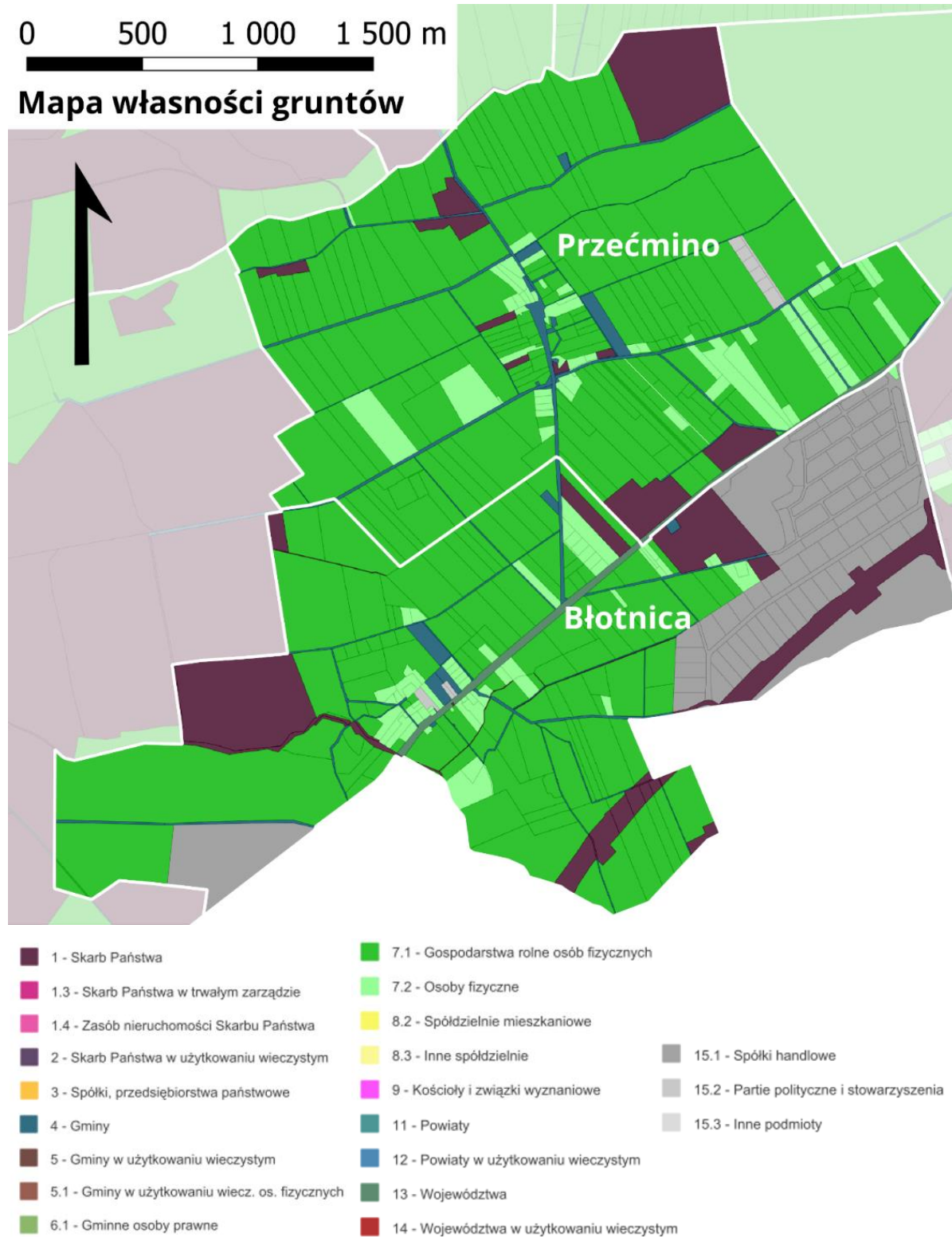
* Dla potrzeb analizy założono przeciętną wielkość rodziny na 1 lokal mieszkalny na poziomie 3,3 os. (przewaga młodych rodzin w wieku produkcyjnym mobilnym). Źródło: Opracowanie własne na podstawie projektu MPZP

Projekt inwestycyjno-deweloperski oznacza faktyczną budowę dzielnicy o charakterze samodzielnego miasteczka osiągającego pojemność kilkunastu tysięcy mieszkańców, w tym kilku tysięcy miejsc pracy. Inwestycja ta, w przypadku jej pełnej realizacji, będzie miała z pewnością bardzo duży wpływ na funkcjonowanie systemu osadniczego i komunikacyjnego nie tylko miasta Kołobrzeg, ale całego miejskiego obszaru funkcjonalnego.

Tabela 35. Analiza SWOT – Błotnica, Przećmino

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> • Bliskość węzła S6/DW162 – dojazd pojazdów ciężarowych bez konieczności przejazdu przez tereny zurbanizowane • Mppz dla Przećmina, w 2018 r. przystąpiono do prac nad nowym planem dla Błotnicy • Według zapewnień Inwestora (Merryden Investments) teren pod „Vilpark Błotnica” ma już opracowany nowy mpzp (po wyłożeniu) oraz pełną przyłączeniową infrastrukturę techniczną (wodociągi, kanalizację, gaz, energię elektryczną) • Funkcjonowanie bardzo popularnej ścieżki rowerowej z Kołobrzegu do Charzyna • Bardzo korzystne warunki bioklimatyczne 	<ul style="list-style-type: none"> • Znacząca odległość od granic gminy miasto Kołobrzeg • Projekt „Vilpark Błotnica” w odległości 3,5 km od granicy miasta Kołobrzeg • Jakiegokolwiek zmiany na tym obszarze wymagają odrolnienia gruntów głównie III klasy (tereny gminy wiejskiej) • Brak infrastruktury społecznej wyższego rzędu • Brak połączeń komunikacji miejskiej
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> • Korzystna struktura wielkości działek • Naturalne połączenie z Kołobrzegiem siecią drogową • Łatwość uruchomienia bezpośredniej linii autobusowej • Projekt „Vilpark” może być szansą na znaczący wzrost liczby ludności Błotnicy i Przećmina (projekt przewiduje pełną infrastrukturę wyższego rzędu w skali „samodzielnej jednostki osadniczej” wielkości małego miasta (ok. 2 900 jednostek mieszkaniowych, i ok. 10 000 mieszkańców) • Zatwierdzona do realizacji inwestycja drogowa pn.: Przebudowa drogi 102 na odcinku Kołobrzeg – Trzebiatów ze ścieżką rowerową i chodnikiem dla pieszych (ZZDW) 	<ul style="list-style-type: none"> • Zmiana sposobu zagospodarowania terenu to istotna ingerencja w wiejski krajobraz obszaru • W północnej części omawianego terenu znajduje się obszar Natura 2000 • Potencjalny opór społeczny starszych mieszkańców obu wsi przed zmianą statusu obu miejscowości na dzielnicę Kołobrzegu • Obecnie niewielki udział terenów zurbanizowanych oraz brak bezpośredniego sąsiedztwa z miastem Kołobrzeg może być przeszkodą w uzyskaniu administracyjnej zgody na przyłączenie.

Rysunek 48. Błotnica, Przećmino – mapa własności gruntów



Źródło: Opracowanie własne

2.5.5 BOGUCINO, OBROTY

Bogucino i Obrotory to wsie położone na po wschodniej części Parsęty. W Obrotach w latach 2009-2020 nieznacznie wzrosła liczba mieszkańców – z 128 do 155. Bogucino zamieszkiwało w 2009 r. 210 mieszkańców, w 2020 r. – 203. W Bogucinie funkcjonuje główna część ujęcia wody dla Kołobrzegu.

Przetwórcy rybni z Obrotów

Barkas sp.j. to rodzinna przetwórnia i hurtownia rybna z wieloletnią tradycją. Przedsiębiorstwo Barkas zostało założone w 1987 r. przez Eugeniusza Świderka w miejscowości Obrotory niedaleko Kołobrzegu. Dziś Barkas to rozpoznawalna marka o ugruntowanej pozycji, dostarczająca swoje wyroby do Niemiec, Holandii, Wielkiej Brytanii, Danii, Rumunii, a także ciesząca się dużym gronem odbiorców w Polsce. Zakład przetwórstwa rybnego z Kołobrzegu to firma nastawiona na nieustający rozwój i poprawę jakości produktów. Inwestująca w nowe technologie, wysokiej klasy sprzęt oraz wyspecjalizowanych pracowników, stanowiące jej najważniejsze filary działalności.

Źródło: <https://barkas.pl/>

W miejscowości Obrotory w ofertach sprzedaży gruntów znaleźć można kompleks 27 działek o średniej powierzchni 1 200 m² przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (oferta gminy).

Rysunek 49. Informacja o ofercie działek na sprzedaż w Obrotach

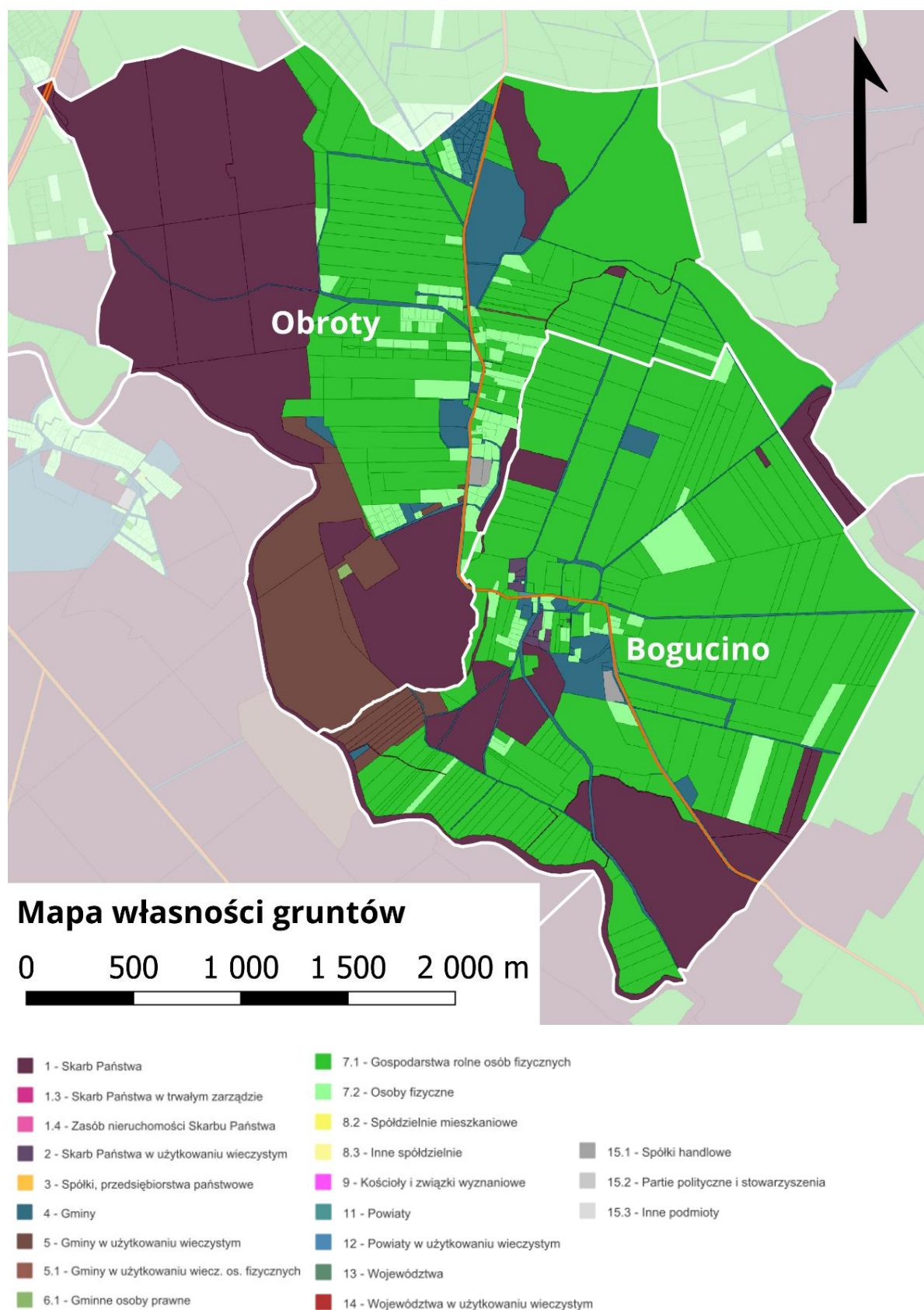


Źródło: Zdjęcia autorstwa Krzysztofa Rucińskiego

Tabela 36. Analiza SWOT – Obroty

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> Kluczowe dla Kołobrzegu zasoby wody (główne ujęcie wody) Oferta sprzedaży kompleksu 27 działek o średniej powierzchni 1 200 m² pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (oferta gminy) Dodatkowe tereny w pobliżu (o powierzchni 12 ha) należące do gminy Dostępność obu miejscowości komunikacją miejską (linia autobusowa nr 9) 	<ul style="list-style-type: none"> Istotne oddalenie od granic gminy miasto Kołobrzeg Słaba infrastruktura drogowa (wąska droga bez poboczy, chodników) Strefa ograniczenia budowy domów mieszkalnych w Bogucinie (obszar oddziaływania elektrowni wiatrowych) Ograniczenia inwestycyjne wynikające z sąsiedztwa ujęć wody dla miasta Kołobrzeg
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> Rozwój funkcji rezydencjonalnych i usługowo-przemysłowych na terenach należących do gminy Ewentualny rozwój funkcji rzemieślniczych i rezydencjonalnych na terenach należących do prywatnych właścicieli W miarę rozwoju miejscowości możliwe jest pojawienie się nowych obiektów usługowych i handlowych 	<ul style="list-style-type: none"> Potencjalny opór społeczny starszych mieszkańców obu wsi przed zmianą statusu obu miejscowości na dzielnicę Kołobrzegu Obecnie niewielki udział terenów zurbanizowanych oraz brak bezpośredniego sąsiedztwa z miastem Kołobrzeg może być przeszkodą w uzyskaniu administracyjnej zgody na przyłączenie

Rysunek 50. Bogucino, Obroty – mapa własności gruntów



Źródło: Opracowanie własne

2.5.6 BUDZISTOWO

Budzistowo to miejscowość położona na południe od Kołobrzegu. Najbardziej wysunięta na północ część Budzistowa znajduje się w odległości mniejszej niż 1 km od rynku w Kołobrzegu, przez Budzistowo przebiega obwodnica Kołobrzegu, przez miejscowość przebiega także główny wjazd do Kołobrzegu z drogi S6. Mimo tej przestrzennej bliskości, liczba mieszkańców wsi nie wzrasta – w 2009 r. wynosiła ona 779 mieszkańców, w 2020 r. – 785 mieszkańców. Należy uznać, że przebieg granicy Kołobrzegu i gminy Kołobrzeg w Budzistowie tworzy nienaturalną barierę dla naturalnych procesów rozwojowych Kołobrzegu i nie ma uzasadnienia w układzie funkcjonalnym. Funkcjonowanie Budzistowa poza władztwem planistycznym miasta Kołobrzeg prowadzi do konfliktów i uniemożliwia prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej Kołobrzegu w kierunku drogi S6. Budzistowo, jako jednostka osadnicza, jest w pełni zależne od usług publicznych świadczonych w Kołobrzegu. W Budzistowie zlokalizowano Centrum Handlowe „Karuzela”, które po otwarciu stanie się *de facto* największym obiektem handlowo-usługowym w obszarze funkcjonalnym Kołobrzegu. Obszary w sąsiedztwie centrum handlowego, z racji położenia przy głównym wjeździe do Kołobrzegu z drogi S6, są najcenniejszymi terenami inwestycyjnymi w pobliżu miasta. W sąsiedztwie budowanej galerii handlowej rozpatrywana jest możliwość budowy kolejnych obiektów usługowych i handlu wielkopowierzchniowego o bardzo zróżnicowanym charakterze i funkcjach. Obszar Budzistowa to także pożądana lokalizacja parkingu P+R dla Kołobrzegu.

Produkt regionalny z Budzistowa

Firma Beneton z Budzistowa jest producentem plastra borowinowego o właściwościach leczniczych potwierdzonych przez odpowiednią jednostkę.

Kołobrzaska borowina jest ceniona w medycynie i uznawana za najaktywniejszą w Polsce. Wysyła się ją stąd do wielu uzdrowisk w kraju i za granicą. Zawarte w niej mikro- i makroelementy są doskonale wchłaniane przez organizm. Borowinę stosuje się w postaci kąpieli, zawijania i częściowych okładów.

Źródło: <http://www.beneton.com.pl/o-nas/>

Tabela 37. Analiza SWOT – Budzistowo

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> • Bezpośrednie sąsiedztwo z gminą miasto Kołobrzeg • Za sprawą budowy południowej obwodnicy Kołobrzegu Budzistowo staje się <i>de facto</i> integralną funkcjonalnie częścią Kołobrzegu • Obszar pomiędzy historycznym centrum Kołobrzegu a drogą ekspresową to naturalny 	<ul style="list-style-type: none"> • Kluczowe grunty inwestycyjne należą do osób fizycznych • Lokalizacja terenów objętych ograniczeniami inwestycyjnymi między S6 (obwodnica śródmiejska – droga dojazdowa

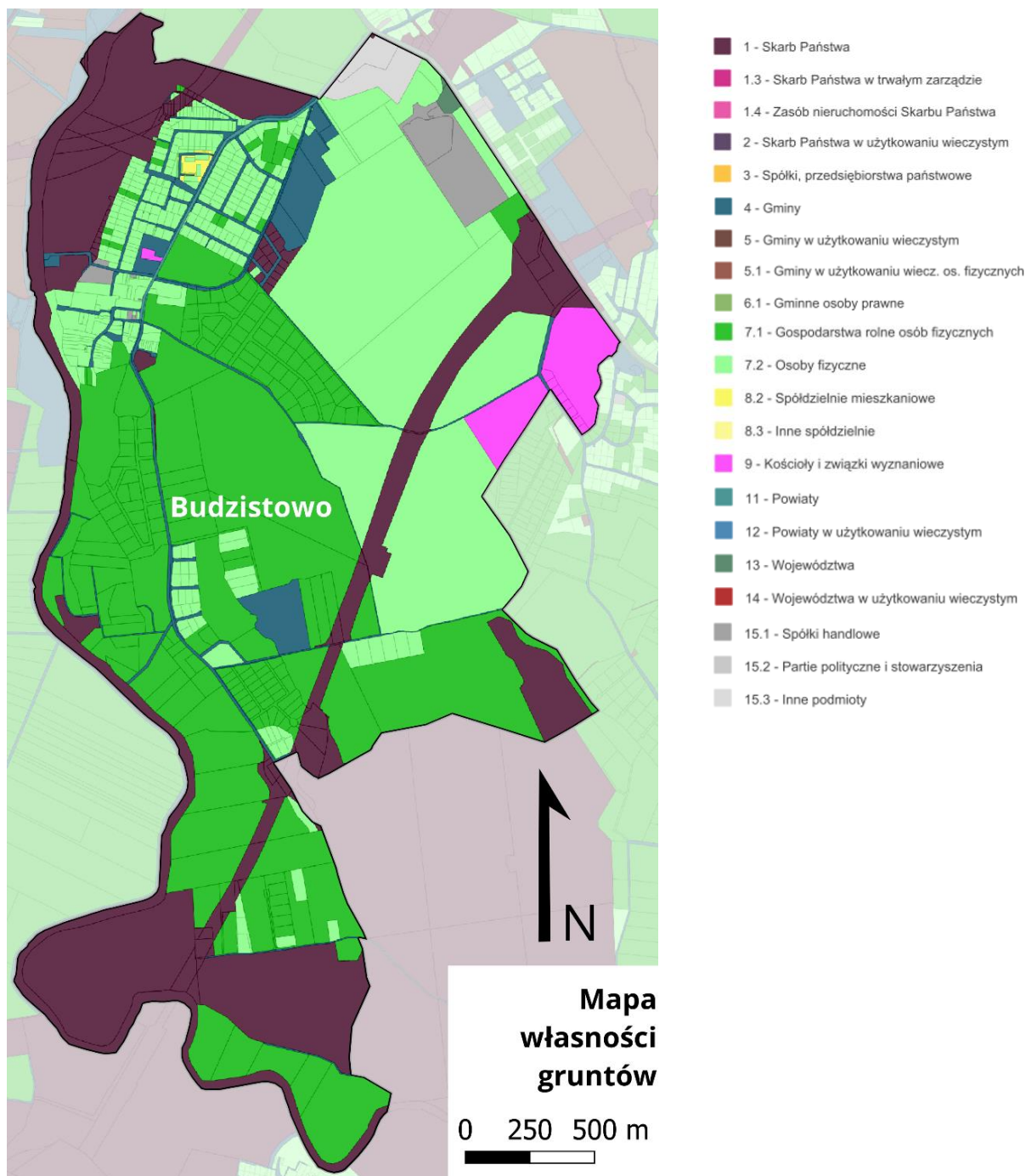
<p>kierunek rozwoju miasta; ekspansja Kołobrzegu w tym kierunku to naturalny proces urbanistyczny niezbędny dla dalszego rozwoju miasta</p> <ul style="list-style-type: none"> • Duże działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie S6 • Centrum handlowe „Karuzela”⁴⁷ stanie się <i>de facto</i> największym obiektem handlowo-usługowym miasta niezależnie od granic administracyjnych • Dostępność miejscowości komunikacją miejską (linia autobusowa nr 7, częściowo nr 9) • Instytucje kluczowe: Biblioteka Publiczna – filia w Budzistowie, świetlica wiejska w Budzistowie, Niepubliczny Punkt Przedszkolny TPD „Słoneczko” w Budzistowie, ORLIK Budzistowo 	<p>do portu morskiego) a rzeką Parsętą i Osiedlem Lęborskim</p> <ul style="list-style-type: none"> • Duże działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie S6 są w posiadaniu kościołów i związków wyznaniowych • Całkowite uzależnienie mieszkańców od dostępu do usług na terenie miasta Kołobrzeg • Brak możliwości wprowadzania zabudowy na terenach zalewowych rzeki Parsęty i doliny Stramniczki między obwodnicą Kołobrzegu (końcowy odcinek drogi dojazdowej do portu – S11) a rzeką Parsętą i parkiem J.H. Dąbrowskiego
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> • Zaplanowana na lata 2022-23 rozbudowa układu drogowego w ciągu drogi S11 (budowa wiaduktu bezpośrednio nad drogą wjazdową do Budzistowa, w połączeniu z zapewnieniem możliwie najkorzystniejszego dojazdu do Budzistowa); • Włączenie obszar do Kołobrzegu to szansa na realną integrację obszaru z miastem w wymiarze urbanistycznym; • Budowa nowych obiektów handlowych (w tym kolejnej galerii handlowej) w bezpośrednim sąsiedztwie drogi S11 i ul. B. Krzywoustego; • Pożądana lokalizacja parkingu P+R dla Kołobrzegu. 	<ul style="list-style-type: none"> • Spór wokół budowy wiaduktu – układ komunikacyjny obszaru wymaga dalszych usprawnień pomimo zaplanowanych już inwestycji • Obecnie to kluczowy obszar wzrostu wpływów z podatków dla istniejącej gminy Kołobrzeg (galeria „Karuzela”) • Niedawne spory dotyczące lokalizacji schroniska dla zwierząt⁴⁸ i rozwiązań drogowych⁴⁹ • Potencjalny opór społeczny starszych mieszkańców wsi przed zmianą statusu miejscowości w dzielnicę Kołobrzegu

⁴⁷ <https://www.urbanity.pl/zachodniopomorskie/kolobrzescki/kolobrzeg/karuzela,b13228>, dostęp: 14 lipca 2021 r.

⁴⁸ <https://miastokolobrzeg.pl/wiadomosci/24676-dzialkowy-zb.html>, dostęp: 14 lipca 2021 r.

⁴⁹ <https://kolobrzeg.naszemiasto.pl/gddkia-informuje-ze-do-wiaduktu-w-budzistowie-coraz-blizej/ar/c1-8234349> dostęp: 14 lipca 2021 r.
<https://kolobrzeg.naszemiasto.pl/mieszkanicy-osiedla-w-kolobrzegu-nie-chca-wiaduktu-ani/ar/c1-7915177> dostęp: 14 lipca 2021 r.

Rysunek 51. Budzistowo – mapa własności gruntów



Źródło: Opracowanie własne

2.5.7 CZERNIN (GMINA DYGOWO)

Czernin to wieś położona w gminie Dygowo o niskiej gęstości zaludnienia. Obecnie to miejscowość o typowym profilu rolniczym. Jej położenie przy DW163, S6 i linii kolejowej Kołobrzeg – Białogard oraz korzystna struktura wielkości działek i rozmieszczenie budynków

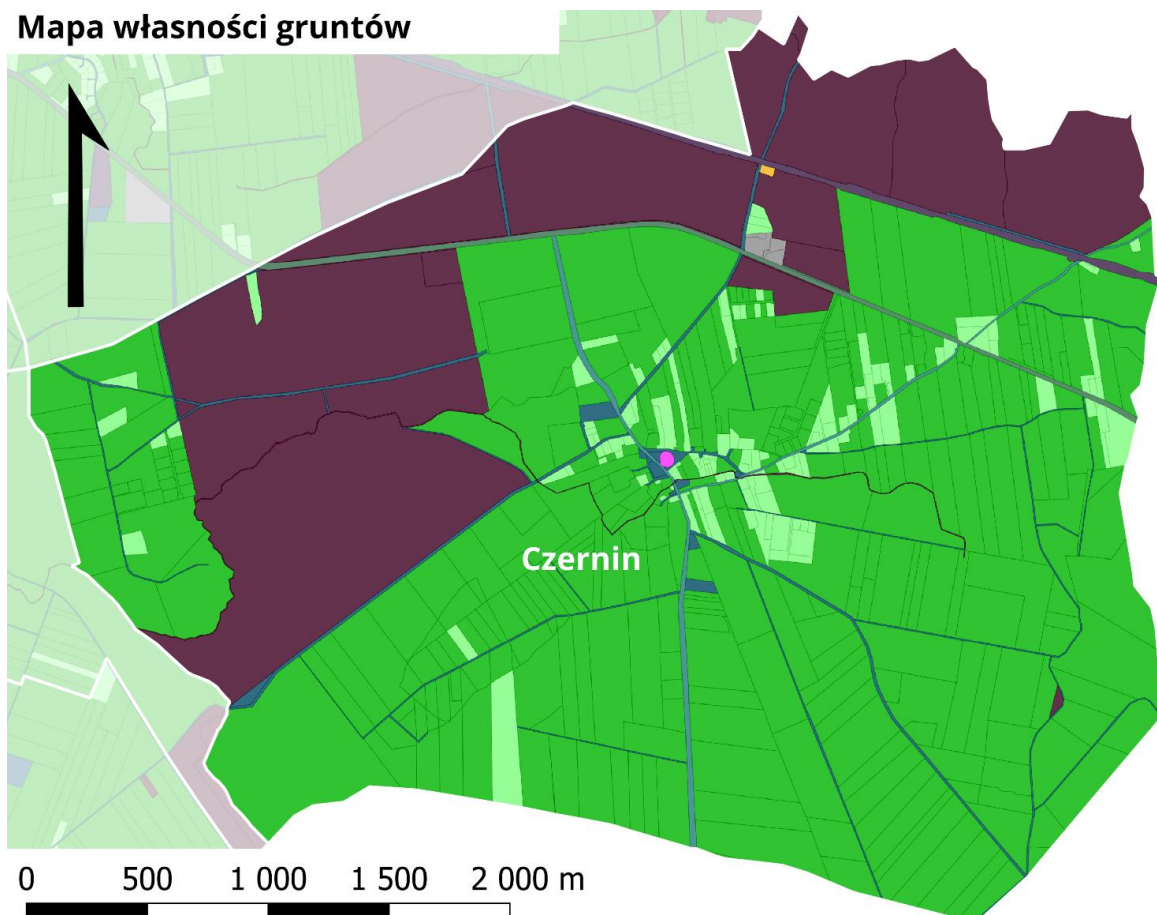
mieszkaniowych sprawiają, że obszar ten wykazuje potencjał inwestycyjny (obszar wzdłuż linii kolejowej nr 404). Na obszarze pomiędzy linią kolejową a drogą S6 położony jest rezerwat przyrody Stramniczka.

Tabela 38. Analiza SWOT – Czernin

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> Prywatna oferta zagospodarowania terenu o powierzchni 21 ha przy drodze wojewódzkiej 163 Kołobrzeg – Białogard pod funkcje przemysłowe, składowe, magazynowe (tereny dawnego PGR Czernin) Rozwój funkcji pozarolniczych na terenach wzdłuż drogi 163 (Kołobrzeg – Białogard) z zachowaniem rezerwy terenu pod przekrój 2 x 2 wzdłuż DW 163 Instytucje publiczne: szkoła podstawowa, dom kultury (świątlica wiejska), OSP Czernin (15 strażaków) 	<ul style="list-style-type: none"> Znaczne oddalenie od granic gminy miasto Kołobrzeg Bardzo niewielki stopień pokrycia mpzp Oddalenie miejscowości Czernin od DW 163 Chociaż przez teren ten przebiega linia kolejowa, nie ma tu stacji kolejowej Problem przekształcania gruntów rolnych i istnienie obszarów rezerwatów Niski poziom istniejącego uzbrojenia infrastrukturalnego Brak połączeń komunikacją miejską
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> Możliwość uchwalenia zupełnie nowego mpzp Bardzo duża powierzchnia gruntów w posiadaniu Skarbu Państwa Cały obszar aż do linii kolejowej Kołobrzeg – Białogard nie ma ograniczeń środowiskowych, rozległe tereny otwarte Przekształcenie terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi 163 dla potrzeb lokalizacji pozarolniczych funkcji gospodarczych Potencjalna możliwość lokalizacji funkcji pozarolniczych o charakterze przemysłowym na terenach między DW 163 a linią kolejową Kołobrzeg – Białogard Sąsiedztwo miejscowości Dygowo (obecnie siedziba gminy Dygowo), która, podobnie jak Gościno, mogłaby w przyszłości starać się o uzyskanie praw miejskich Koncepcja lokalizacji w Czerninie „Inkubatora Przedsiębiorczości” 	<ul style="list-style-type: none"> Ograniczenia inwestycyjne na terenach chronionych (na północ od linii kolejowej Kołobrzeg – Białogard) Ryzyko wykształcenia silnie zurbanizowanego rozległego pasma zabudowy wzdłuż drogi 163 na odcinku Kołobrzeg – Dygowo (15 km) Niewielki udział terenów zurbanizowanych, przewaga funkcji rolniczych; zwłaszcza duże oddalenie od miasta Kołobrzeg może być kluczową przeszkodą w uzyskaniu administracyjnej zgody na przyłączenie Nieznane stanowisko władz i mieszkańców gminy Dygowo w kwestii włączenia obrębu Czernin w granice miasta Kołobrzeg

Rysunek 52. Mapa własności gruntów – Czernin

Mapa własności gruntów



1 - Skarb Państwa	7.1 - Gospodarstwa rolne osób fizycznych
1.3 - Skarb Państwa w trwałym zarządzie	7.2 - Osoby fizyczne
1.4 - Zasób nieruchomości Skarbu Państwa	8.2 - Spółdzielnie mieszkaniowe
2 - Skarb Państwa w użytkowaniu wieczystym	8.3 - Inne spółdzielnie
3 - Spółki, przedsiębiorstwa państwowe	9 - Kościoły i związki wyznaniowe
4 - Gminy	11 - Powiaty
5 - Gminy w użytkowaniu wieczystym	12 - Powiaty w użytkowaniu wieczystym
5.1 - Gminy w użytkowaniu wiecz. os. fizycznych	13 - Województwa
6.1 - Gminne osoby prawne	14 - Województwa w użytkowaniu wieczystym
	15.1 - Spółki handlowe
	15.2 - Partie polityczne i stowarzyszenia
	15.3 - Inne podmioty

Źródło: Opracowanie własne

2.5.8 KĄDZIELNO

KądzIELNO to stopniowo wyludniająca się (2009 r. – 405 mieszkańców, 2020 r. – 259 mieszkańców) osada położona pomiędzy kopalnią borowiny (Mirocice) i administracyjnymi granicami Kołobrzegu a terenami leśnymi. Z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej wsi cały obszar należy do podmiotów prywatnych. Właściciele spółek rolnych użytkujący tereny o funkcjach rolniczych dopuszczają możliwość ich przekształcenia na funkcje pozarolnicze o charakterze przemysłowym, usługowym, logistycznym i magazynowym z jednoczesnym ich bezpośrednim skomunikowaniem z drogą ekspresową S-6 i dk. 11.

W SUIKZP określono, że KądzIELNO stanowi wieloprzestrzenny zwarty kompleks użytków rolnych o najkorzystniejszych w skali gminy Kołobrzeg parametrach. Wraz z obiektami gospodarczymi tworzy jedno wielkopowierzchniowe indywidualne gospodarstwo rolne, zajmując prawie cały areal wsi. W dotychczasowych opracowaniach planistycznych wskazano na potrzebę kontynuacji gospodarki wielkoobszarowej w systemie bezpiecznym dla środowiska i ekologizację przestrzeni rolniczej. Obszar posiada mpzp, w którym utrzymano funkcję rolniczą miejscowości.

Dodatkowo w północnej części obszaru dopuszczono budowę:

- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2 000 m²,
- obiektów usług wielofunkcyjnych, w tym obiektów handlowych, gastronomii, rozrywki, rekreacji, administracji, wystawienniczych, hotelowych, rzemiosła usługowego,
- obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu, w tym infrastrukturę techniczną, infrastrukturę telekomunikacyjną i drogową z zapleczem obsługi podróżnych oraz zielenią izolacyjną, małą architekturą, obiekty reklamy,
- składów, magazynów, usług obsługi podróżnych – teren obsługi komunikacji samochodowej.

Rysunek 53. Zmodyfikowany fragment mpzp dla Kądzielna

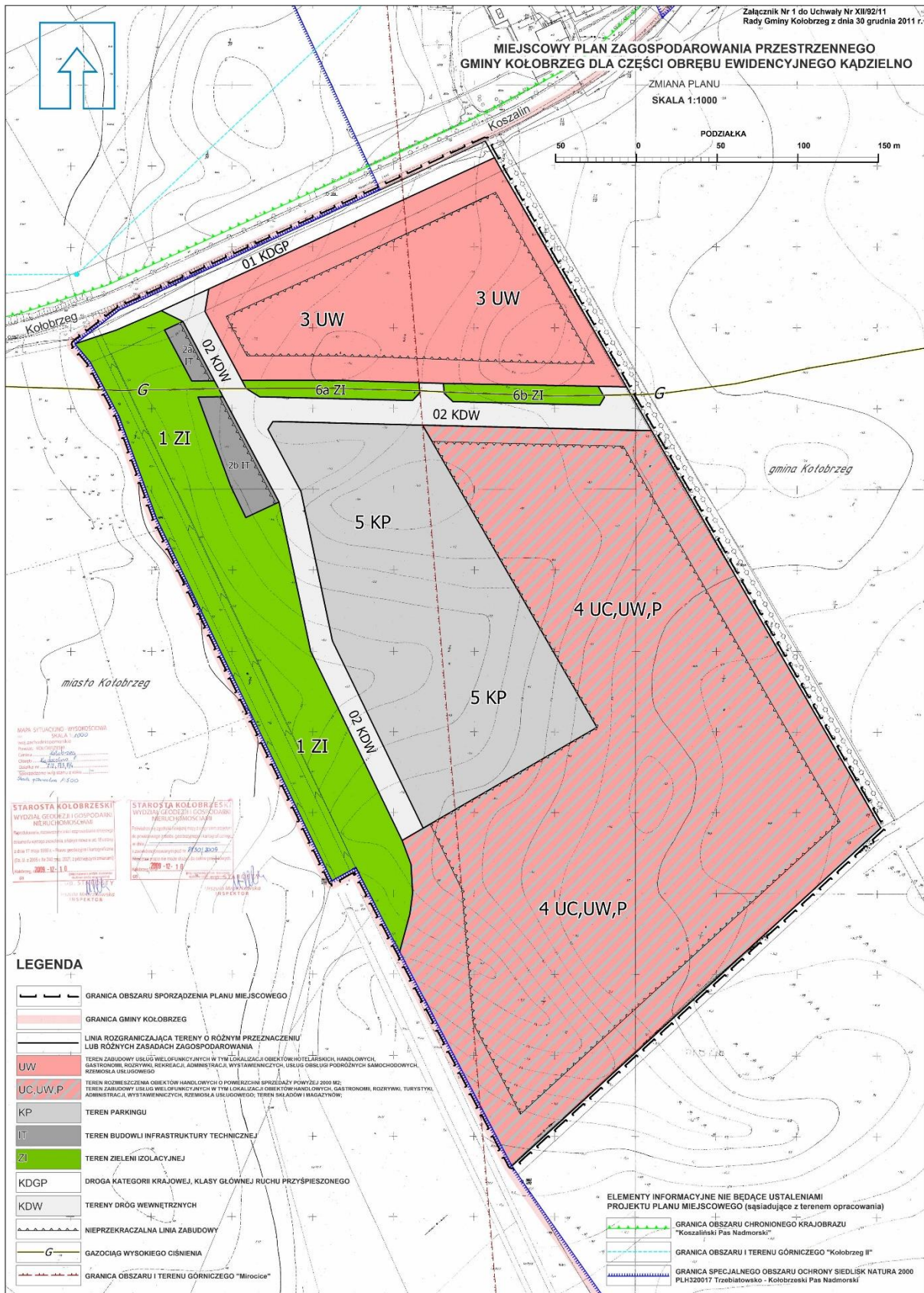
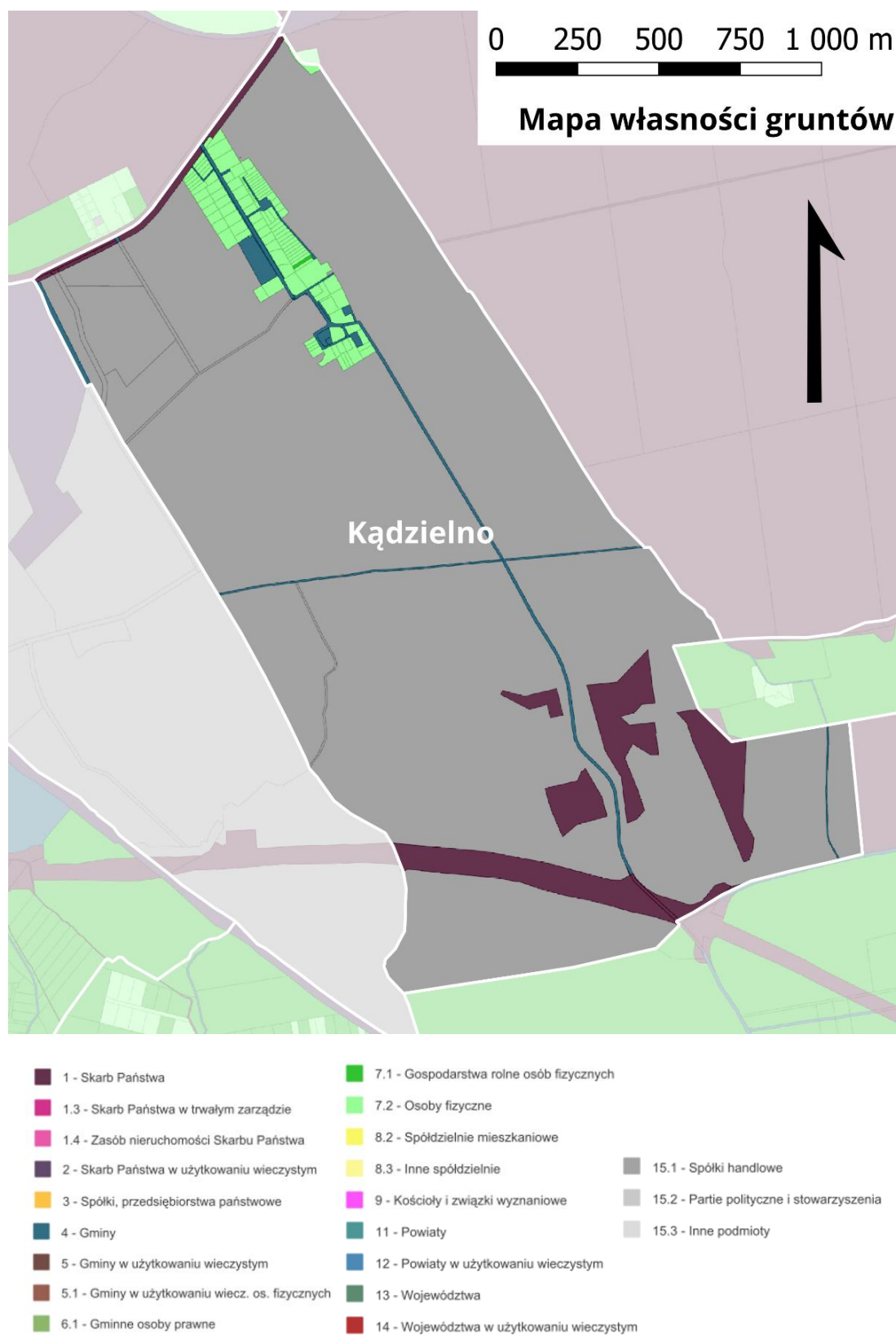


Tabela 39. Analiza SWOT – Kądzierzno

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> • Bezpośrednie sąsiedztwo z gminą miasto Kołobrzeg i jedyny wjazd do miejscowości z terenu miasta Kołobrzeg • Bardzo dobra dostępność komunikacyjna (od strony ul. Koszalińskiej i potencjalnie poprzez nowy węzeł – po przebudowie istniejącego wiaduktu – do dróg ekspresowych S6 i S11) • Bliskość wszelkiej niezbędnej infrastruktury liniowej (sieci wodociągowej, kolektora kanalizacyjnego, sieci gazowej wysokiego ciśnienia, GPZ) • Rozpatrywane obszary inwestycyjne posiadają wyjątkowo korzystne warunki hydrogeologiczne i fizjograficzne • Bardzo korzystna struktura własności gruntów dla celów lokalizacji dużych inwestycji usług przemysłowych, logistycznych • Bardzo duży obszar rozwoju nowych funkcji będących alternatywą dla wiodącej funkcji turystyczno-uzdrowiskowej • Dostępność miejscowości komunikacją miejską (linia autobusowa nr 5) 	<ul style="list-style-type: none"> • Konieczność zmiany sposobu użytkowania gruntów II klasy • Konieczność budowy zupełnie nowej infrastruktury drogowej omijającej obszar zabudowy mieszkaniowej miejscowości Kądzierzno między DK 11 w kierunku potencjalnego węzła S6 i S11 „Kołobrzeg – Strefa” (najlepiej po wschodniej stronie miejscowości) • Bezwzględna konieczność zabezpieczenia fizykochemicznego i bakteriologicznego terenów spływu wód do kopalni borowiny • Brak jakichkolwiek instytucji publicznych • Pełne uzależnienie mieszkańców miejscowości od dostępu do usług zlokalizowanych na terenie miasta Kołobrzeg
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> • Lokalizacja dużej strefy nieuciążliwych usług przemysłowych, produkcyjnych, spedycyjnych i logistycznych (podmioty duże i średnie) • Budowa (poprzez przebudowę) węzła „Kołobrzeg – Strefa” w bliskim sąsiedztwie miasta Kołobrzeg – 3,8 km od węzła Kołobrzeg Wschód (lokalizacja ta spełnia wymogi GDDKiA oraz ustawy o drogach publicznych) • Bliskość miasta Kołobrzeg i bardzo korzystna lokalizacja funkcjonalno-przestrzenna i urbanistyczna • Bliskie sąsiedztwo Podczela i Bagicza jako stref potencjalnej lokalizacji usług przemysłu stoczniowego i skutecznego dla potrzeb rozwoju jachtingu pełnomorskiego i oceanicznego 	<ul style="list-style-type: none"> • Względna bliskość kopalni borowiny jako kluczowego zasobu balneologicznego uzdrowiska Kołobrzeg (odległość ok. 1 km) • Ubytek znacznego areatu gleb rolnych wysokiej klasy; opór Ministerstwa Rolnictwa • Potencjalny opór społeczny starszych mieszkańców wsi przed zmianą statusu miejscowości na dzielnicę Kołobrzegu • Przeszkody w przekształceniu rozległych terenów rolniczych w kierunku terenów przemysłowych i magazynowych

Rysunek 54. Mapa własności gruntów – Kądzielno



Źródło: Opracowanie własne

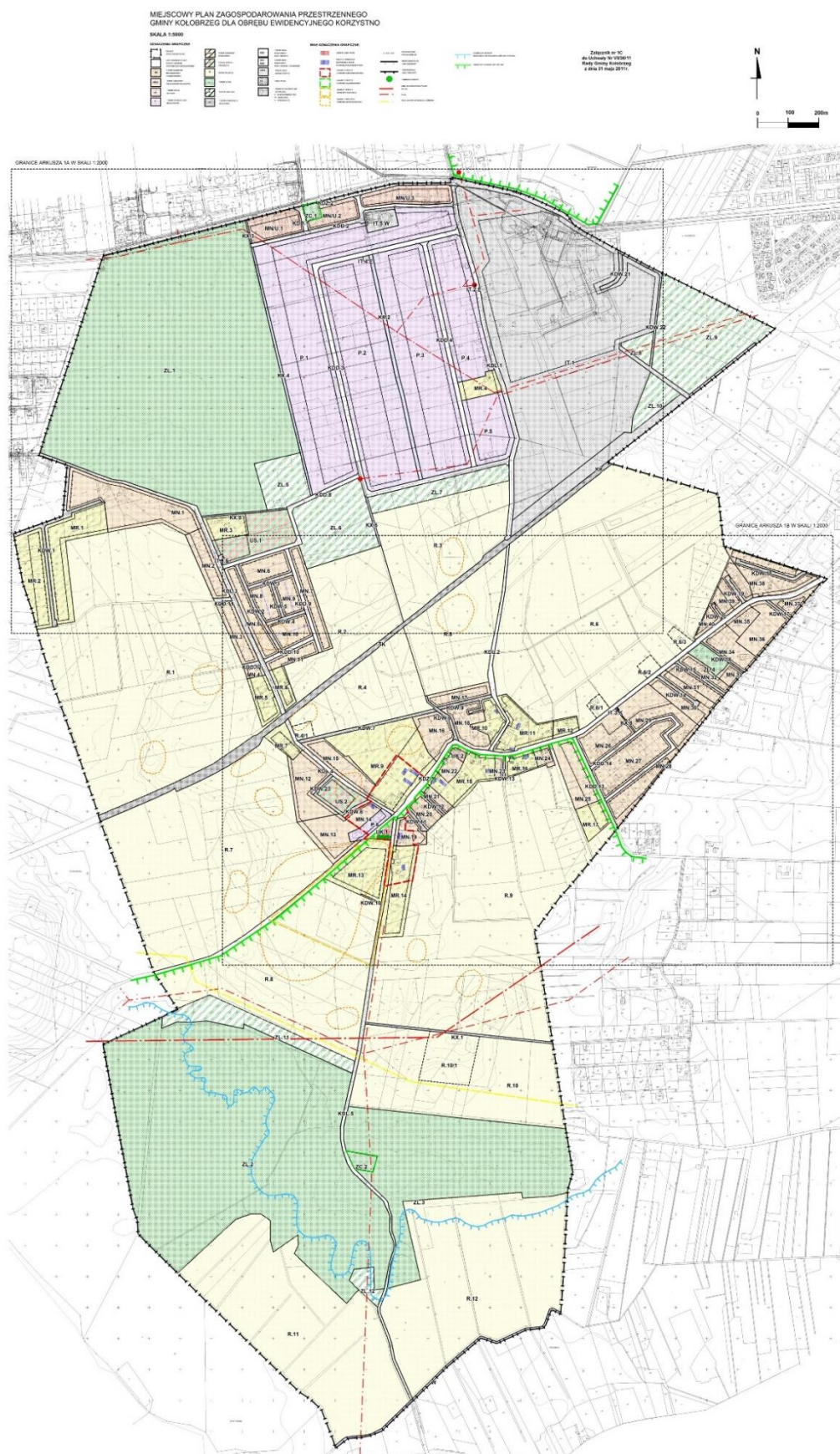
2.5.9 KORZYSTNO

Korzystno to obszar o kluczowym znaczeniu dla gospodarki komunalnej Kołobrzegu (oczyszczalnia ścieków) oraz jego oferty inwestycyjnej – to tam zlokalizowany jest największy obszar inwestycyjny, którego właścicielem jest Miasto Kołobrzeg. Tereny w pobliżu linii kolejowej nr 402 stanowią istotną rezerwę przestrzenną dla Kołobrzegu i mogą pełnić funkcję „zaplecza” miasta. Liczba mieszkańców Korzystna rośnie – z 382 w 2009 r. do 431 w 2020 r.

Objęcie tego terenu rygiem planowania przestrzennego Kołobrzegu mogłoby pozwolić na ochronę terenów rolniczych i leśnych przed rozproszoną, chaotyczną zabudową i kolizją funkcji. Ze względu na charakter obszaru, wprowadzanie funkcji turystycznych nie jest tam pożądane.

W SUIKZP obszar Korzyścienka przeznaczono pod lokalizację obiektów i urządzeń niezwiązanych z usługami i mieszkalnictwem, w tym lokalizacja oczyszczalni ścieków, kompostowni odpadów, baz, zakładów produkcyjnych, magazynowych itp.

Rysunek 55. Mpzp dla Korzystna

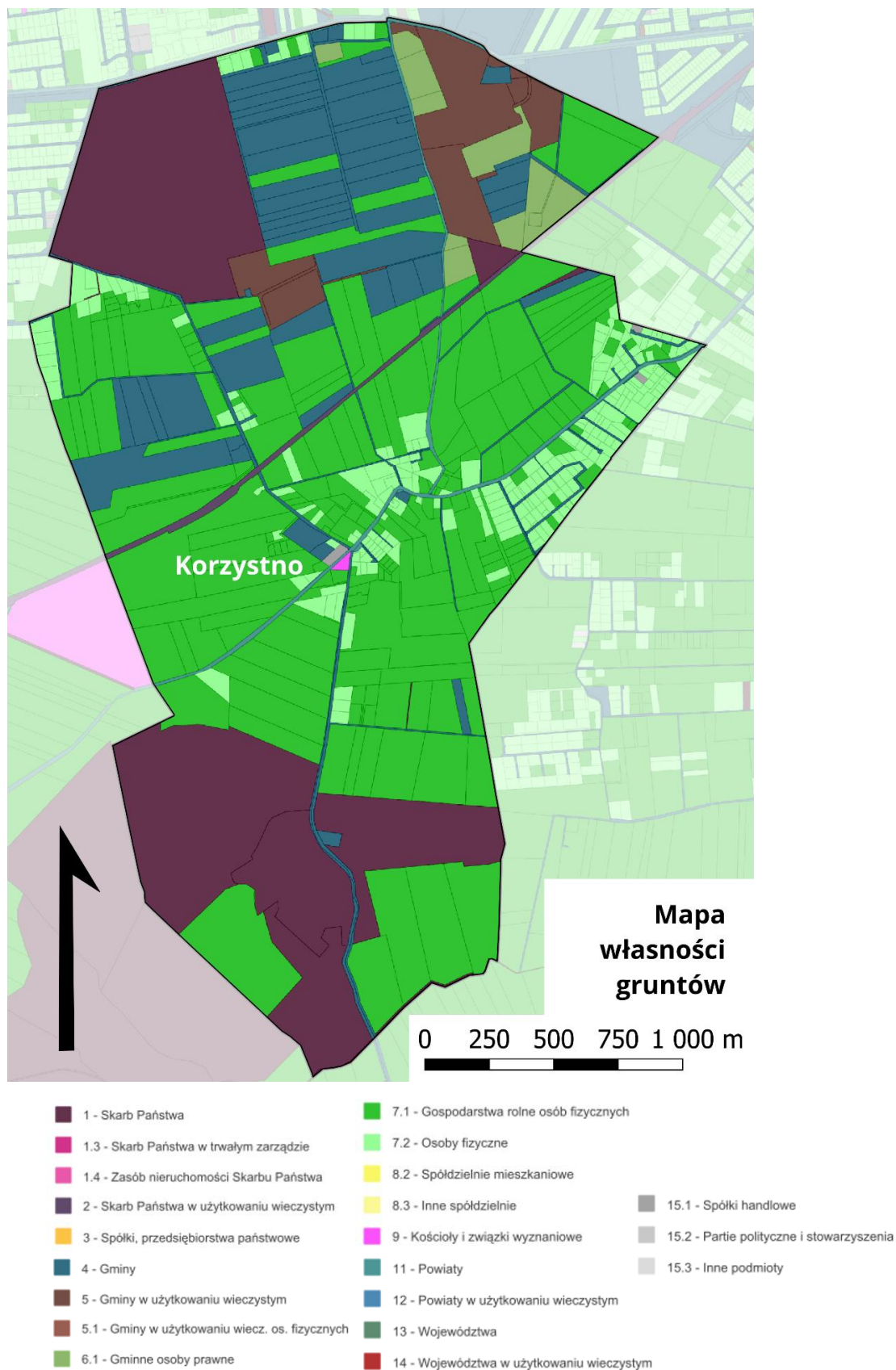


Źródło: Urząd Gminy Kołobrzeg

Tabela 40. Analiza SWOT – Korzystno

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> • Bezpośrednie sąsiedztwo z gminą miasto Kołobrzeg • Znaczący obszar terenów inwestycyjnych (między linią kolejową a ul. Grzybowską jest własnością gminy miasto Kołobrzeg) • Intensywny rozwój budownictwa rezydencjonalnego • Bliskie sąsiedztwo rozbudowujących się nowych osiedli mieszkaniowych południowo-zachodniej części miasta Kołobrzeg oraz sąsiedztwo kluczowych podmiotów gospodarki komunalnej miasta Kołobrzeg (oczyszczalnia ścieków, regionalna instalacja przetwarzania odpadów komunalnych) potencjalnie predysponuje do wskazania lokalizacji nowej elektrociepłowni dla miasta Kołobrzeg (paliwo gazowe, odpady komunalne) połączonej z istniejącą siecią grzewczą poprzez ulice Żurawią i Solną • Dostępność miejscowości komunikacją miejską (linia autobusowa nr 4) • Instytucje publiczne: OSP Korzystno (32 strażaków), Parafia Chrystusa Króla w Korzystnie 	<ul style="list-style-type: none"> • Występowanie uciążliwości w postaci nieprzyjemnej woni z oczyszczalni ścieków i RIPOK • Słaba dostępność komunikacyjna i znaczne problemy wynikające z kongestii ruchu na drogach dojazdowych (ul. Grzybowska i ul. Starynowska) • Konieczność przebudowy układu komunikacyjnego do nieruchomości miejskich
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> • Istniejąca rezerwa terenów wokół linii kolejowej umożliwia wykorzystanie jej potencjału • Lokalizacja podmiotów gospodarczych (średnich i dużych) w ramach tzw. usług przemysłowych wymagających dostępności do linii kolejowej, a poprzez bocznice kolejową, możliwości korzystania z usług przeładunkowych i serwisowych portu morskiego w Kołobrzegu • Lokalizacja strefy usług rzemieślniczych 	<ul style="list-style-type: none"> • Cała część południowa znajduje się na obszarze objętym programem Natura 2000 • W przypadku silnej rozbudowy funkcji usług przemysłowych może pojawić się problem niedostatecznych parametrów i przepustowości sieci drogowej (wąskie przekroje ulic, zwarta zabudowa mieszkaniowa)

Rysunek 56. Mapa własności gruntów – Korzystno



Źródło: Opracowanie własne

2.5.10 NIEKANIN, STRAMNICA

Wieś Niekanin położona jest na południe od Kołobrzegu, po południowej stronie drogi ekspresowej S6. Granice Niekanina nie są dostosowane do obecnie panującej w obszarze sytuacji urbanistycznej – by przejechać z południowej części Niekanina do terenów położonych na północ od drogi ekspresowej, konieczny jest przejazd przez Kołobrzeg. W obliczu planowanej kontynuacji zabudowy terenów dawnej wsi Mirocice, układ przestrzenny, w którym ul. Janiska i położone przy niej obiekty znajdują się poza granicami Kołobrzegu, pozostaje całkowicie nieracjonalny. Wspomniany obszar obsługiwany jest przez komunikację miejską Kołobrzegu i pozostaje funkcjonalnie integralną częścią miasta. Na obszarze Niekanina dynamicznie wzrasta liczba mieszkańców (327 w 2009 r., 467 w 2020 r.). Zabudowa jednorodzinna w Niekaninie powstaje w sposób nieuporządkowany i nietworzący zwartej jednostki osadniczej – obszar pozbawiony jest samowystarczalności urbanistycznej. Wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 163, gdzie powstaje nowa zabudowa, nie ma nawet chodników. Sprawia to, że obszar ten jest niemal całkowicie uzależniony od dojazdów do Kołobrzegu indywidualnym transportem samochodowym. Dodatkowo obszar położony w kierunku południowo-wschodnim od kluczowego dla Kołobrzegu węzła drogowego, zajmowany jest stopniowo przez zabudowę mieszkaniową i usługową o niskiej intensywności (pozostawiono rezerwę terenu pod przekrój 2 x2 wzdłuż drogi wojewódzkiej DW 163).

Nieco inaczej sytuacja wygląda w Stramnicy, gdzie liczba ludności się nie zmienia, a miejscowość utrzymuje zwarty, wiejski charakter. Jest to obszar o dużych deficytach infrastrukturalnych – droga do przystanku kolejowego Stramnica nie jest w pełni utwardzona. W SUIKZP dla gminy Kołobrzeg wskazano na możliwość lokalizacji działalności gospodarczej dodatkowo w południowej części miejscowości (w sąsiedztwie masztu telefonii komórkowej).

Branża IT z Niekanina

Innovation In Technology Sp. z o.o. i Alplast Sp. z o.o. Sp.K. to zarejestrowane w Niekaninie spółki z branży IT. Obie mają w swoim portfolio szeroki zakres produktów i usług: projektowanie, produkcja, serwis i dystrybucja urządzeń (np. kiosków multimedialnych), systemów informatycznych, obudów i elementów konstrukcyjnych sprzętu IT.

Głównym celem działalności firm jest pełna obsługa informatyczna firm, szkół, przedsiębiorstw, urzędów samorządowych i organizacji.

Innovation In Technology Sp. z o.o. ma w swojej ofercie między innymi oprogramowanie wspierające zarządzanie produkcją, systemy sprzedaży, rejestratory czasu pracy oraz szeroką gamę kiosków multimedialnych wraz z oprogramowaniem.

Alplast Sp. z o.o. zrealizował w latach 2007-2020 z dofinansowaniem UE projekty na łączną kwotę 23,3 mln zł. Innovation In Technology Sp. z o.o. dodatkowo zrealizowała projekty z dofinansowaniem UE o łącznej wartości 2,8 mln zł. W Niekaninie znajdują się centrum badawczo-rozwojowe firmy, jej siedziba i budynek produkcyjny.

Źródło: <https://alplast.com.pl/Default.aspx> i <https://alplast.com.pl/Default.aspx>

Ze względu na niską gęstość zabudowy w obszarze, brak ingerencji nadmorskiej w krajobraz, bliskość drogi ekspresowej S6 i linii kolejowej nr 404, obszar ten można rozpatrywać w kontekście lokalizacji inwestycji logistycznych czy przemysłowych.

Rysunek 57. Wiejski krajobraz Niekanina – w tle widoczna siedziba spółek Innovation In Technology Sp. z o.o. i Alplast Sp. z o.o. Sp.K.



Rysunek 58. Przystanek kolejowy Stramnica



Źródło: Zdjęcia autorstwa Krzysztofa Rucińskiego

Rysunek 59. Potencjalne tereny inwestycyjne wzdłuż drogi S6 w Stramnicy i turbiny wiatrowe w obszarze

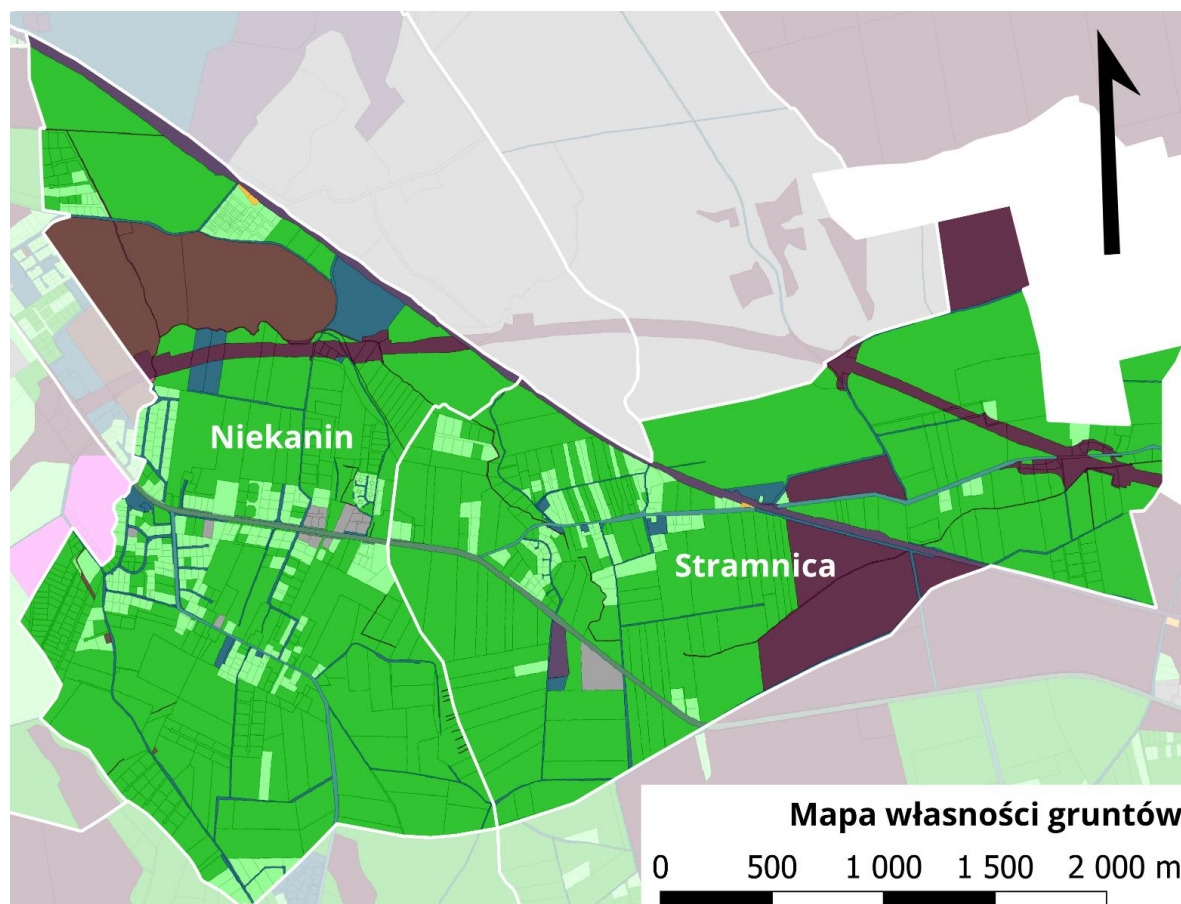


Źródło: Zdjęcia autorstwa Krzysztofa Rucińskiego

Tabela 41. Analiza SWOT – Niekanin, Stramnica

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> • Bezpośrednie sąsiedztwo gminy miasto Kołobrzeg • Bliskie sąsiedztwo węzła „Kołobrzeg – Wschód” • Obie miejscowości są ulokowane wzdłuż i w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej 163 • Obie miejscowości sąsiadują z linią kolejową Kołobrzeg – Białogard, w Stramnicy jest czynny przystanek kolejowy • Dostępność miejscowości Niekanin komunikacją miejską (linie autobusowe nr 7, 9) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ograniczenia dla zabudowy wynikające z lokalizacji turbin wiatrowych na obszarze części obrębu Stramnica • Dość znaczące deniwelacje terenu podnoszące koszty realizacji inwestycji wielkokubaturowych • Ograniczenia wynikające z przekształcenia terenów rolnych w tereny inwestycyjne • Brak dostępności komunikacją miejską miejscowości Stramnica
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> • Wykorzystanie potencjału bliskości linii kolejowej (2 przystanki: Stramnica – Strefa, Niekanin) • Możliwość rozwoju obszaru usług przemysłowych między węzłem a linią kolejową i przystankiem Stramnica • Możliwość lokalizacji nowego węzła drogowego • Rozwój działalności rzemieślniczych, przetwórczych i usługowych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 163 z zachowaniem rezerwy terenu pod drogę w przekroju 2 x 2 	<ul style="list-style-type: none"> • Występowanie ograniczeń fizjograficznych, lokalnych osuwisk, lokalnie znacznych przewyższeń terenu, co podnosi koszty zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Rysunek 60. Mapa własności gruntów – Niekanin, Stramnica



1 - Skarb Państwa	7.1 - Gospodarstwa rolne osób fizycznych	
1.3 - Skarb Państwa w trwałym zarządzie	7.2 - Osoby fizyczne	
1.4 - Zasób nieruchomości Skarbu Państwa	8.2 - Spółdzielnie mieszkaniowe	
2 - Skarb Państwa w użytkowaniu wieczystym	8.3 - Inne spółdzielnie	15.1 - Spółki handlowe
3 - Spółki, przedsiębiorstwa państwowe	9 - Kościoły i związki wyznaniowe	15.2 - Partie polityczne i stowarzyszenia
4 - Gminy	11 - Powiaty	15.3 - Inne podmioty
5 - Gminy w użytkowaniu wieczystym	12 - Powiaty w użytkowaniu wieczystym	
5.1 - Gminy w użytkowaniu wiecz. os. fizycznych	13 - Województwa	
6.1 - Gminne osoby prawne	14 - Województwa w użytkowaniu wieczystym	

Źródło: Opracowanie własne

2.5.11 ROŚCIĘCINO

Rościcino to obszar o wyraźnym podziale funkcjonalnym – zwarta wieś położona nad Parsętą i zaplanowane, w pełni uzbrojone grunty inwestycyjne przeznaczone pod strefę usługowo-przemysłowo-składową w centralnej części obszaru, kombinat budowlany i grunty rolne w północnej oraz lasy w południowo-wschodniej części. Na obszarze znajduje się ujęcie wody. Ludność wsi utrzymuje się na podobnym poziomie (2009 r. – 301 mieszkańców, 2020 r. – 294 mieszkańców). W obszarze zlokalizowano węzeł na drodze S6 (Kołobrzeg Zachód).

W SUIKZP Gminy Kołobrzeg założono tam możliwość rozwoju zakładów produkcyjnych, magazynów, składów, usług (w tym obiektów handlowych o pow. sprzedaży ponad 2 000 m²) i turystyki.

Hydrobud

Hydrobud to przedsiębiorstwo którego siedziba znajduje się na terenie dawnego „Zakładu prefabrykacji WK-70 Kombinatu Budowlanego w Kołobrzegu”. Firma Hydrobud jest wysoko wyspecjalizowanym przedsiębiorstwem realizującym zlecenia prac budowlano-inżynierskich w ramach budownictwa hydrotechnicznego, przemysłowego, usługowego i mieszkaniowego. Dysponuje największym i najnowocześniejszym węzłem betoniarskim oraz zakładem prefabrykacji i produkcji różnorodnych prefabrykatów betonowych w regionie kołobrzesckim. Do specjalizacji działalności spółki należą między innymi: budowa portów morskich, nabrzeży, ostróg, falochronów, przystani, portów jachtowych, pomostów i kładek. Przedsiębiorstwo to realizuje także własne inwestycje deweloperskie (Osiedle „Na Witosa” w Kołobrzegu) i przygotowuje się do realizacji kolejnego dużego projektu deweloperskiego w Kołobrzegu (teren przy ul. Solnej i Jedności Narodowej). Przedsiębiorstwo budowlane Hydrobud wykonuje także różnorodne prace towarzyszące inwestycjom budowlanym, tj. pomiary geodezyjne i projektowanie, usługi produkcyjno-transportowo-załadunkowe oraz klasyczne roboty budowlane. Przedsiębiorstwo to dysponuje pontonem hydrotechnicznym, dźwigami stacjonarnymi i samojezdnymi oraz licznym sprzętem do przewozu mas betonowych, w tym pojazdami samojezdnymi z pompami hydraulicznymi do wylewania mas betonowych (maks. wysokość do 45 m). Firma specjalizuje się także w produkcji betonów towarowych oraz mieszanek betonowych w szerokim zakresie klas i zastosowań w budownictwie hydrotechnicznym, przemysłowym, usługowym i mieszkaniowym.

Źródło: <http://www.phu-hydrobud.pl/>

Rysunek 61. Fragment mpzp dla Rościcińska dla terenów inwestycyjnych – funkcja przemysłowa i usługowa



Źródło: Gmina Kołobrzeg, BIP

Rysunek 62. Uzbrojone tereny inwestycyjne w Rościcińcu

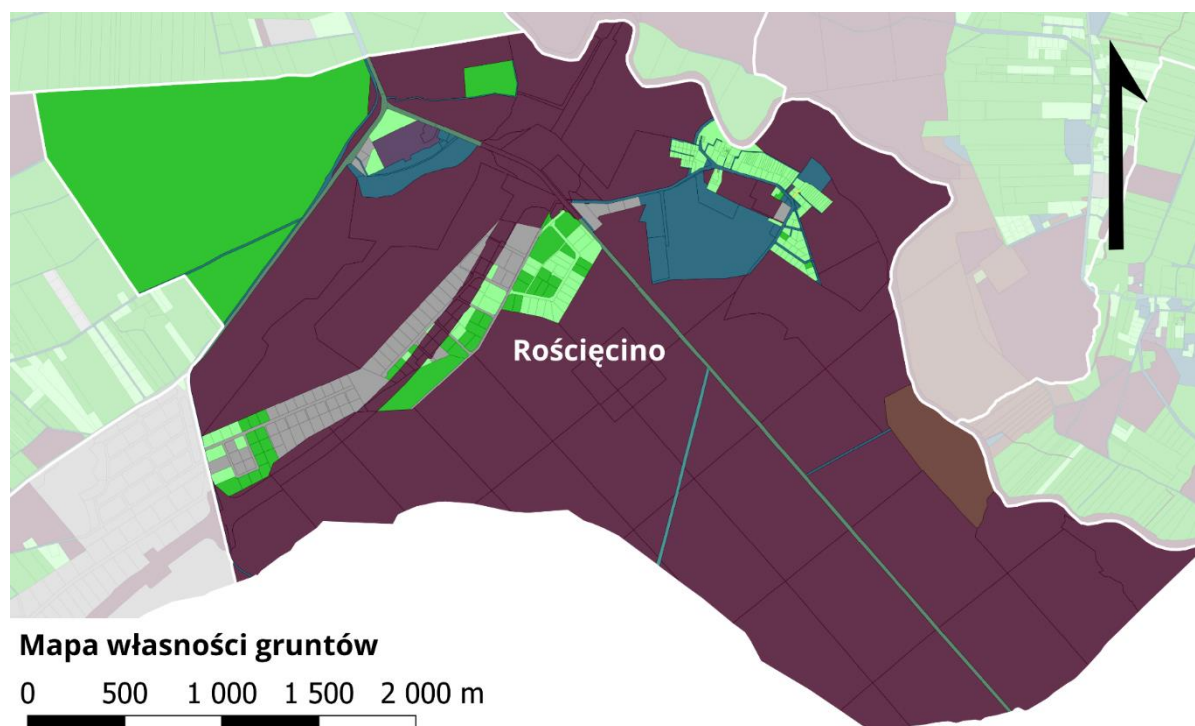


Źródło: Zdjęcia autorstwa Krzysztofa Rucińskiego

Tabela 42. Analiza SWOT – Rościence

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> Kluczowe dla Kołobrzegu zasoby wody (główne ujęcie wody) W pełni uzbrojone i przygotowane tereny inwestycyjne położone przy węźle z S6 Różnorodność terenów inwestycyjnych – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i baz oraz tereny zabudowy usługowej Lokalizacja „Kombinatu Budowlanego Hydrobud sp. z o.o.” Naturalne miejsce dla lokalizacji działalności o charakterze ciężkich funkcji przemysłowych – produkcja materiałów budowlanych Dostępność miejscowości komunikacją miejską (linia autobusowa nr 1) 	<ul style="list-style-type: none"> Znaczna odległość od granic gminy miasto Kołobrzeg Lokalizacja terenów inwestycyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jest potencjalnie konfliktogenna Ograniczenia inwestycyjne części obszaru wynikające z sąsiedztwa ujęć wody dla miasta Kołobrzeg Oddalenie miejscowości od drogi 162 Obecnie brak bezpośredniego sąsiedztwa z miastem Kołobrzeg, co może być przeszkodą w uzyskaniu administracyjnej zgody na przyłączenie
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> Przeważają duże działki we władaniu Skarbu Państwa Lokalizacja w bliskim sąsiedztwie drogi ekspresowej S6 oraz dróg wojewódzkich 162 i 102 Rezerwa terenu wzdłuż dróg 102 i 162 (od Zieleniewa co najmniej do węzła S6) Znaczny potencjał gospodarczy w postaci przedsiębiorstw branży budowlanej i drogowej 	<ul style="list-style-type: none"> Bezpośrednia bliskość S6, Parsęty, lasów państwowych i Obszaru Natura 2000 sprawia, że istnieją pewne granice rozwoju tego obszaru

Rysunek 63. Mapa własności gruntów – Rościcino



1 - Skarb Państwa	7.1 - Gospodarstwa rolne osób fizycznych	
1.3 - Skarb Państwa w trwałym zarządzie	7.2 - Osoby fizyczne	
1.4 - Zasób nieruchomości Skarbu Państwa	8.2 - Spółdzielnie mieszkaniowe	
2 - Skarb Państwa w użytkowaniu wieczystym	8.3 - Inne spółdzielnie	15.1 - Spółki handlowe
3 - Spółki, przedsiębiorstwa państwowe	9 - Kościoły i związki wyznaniowe	15.2 - Partie polityczne i stowarzyszenia
4 - Gminy	11 - Powiaty	15.3 - Inne podmioty
5 - Gminy w użytkowaniu wieczystym	12 - Powiaty w użytkowaniu wieczystym	
5.1 - Gminy w użytkowaniu wiecz. os. fizycznych	13 - Województwa	
6.1 - Gminne osoby prawne	14 - Województwa w użytkowaniu wieczystym	

Źródło: Opracowanie własne

2.5.12 ZIELENIEWO

Zieleniewo to największa miejscowość w analizowanym obszarze – dynamicznie rośnie tam liczba mieszkańców (2009 r. – 2 041 mieszkańców, 2020 r. – 2 585 mieszkańców) – wzrost o 27%. Mocną stroną Zieleniewa jest wysoki poziom dywersyfikacji gospodarczej – to tu znajduje się wiele typów działalności, które, ze względu na ograniczenia panujące w Kołobrzegu czy ceny gruntów i nieruchomości, zapewniają obsługę techniczną obszaru funkcjonalnego miasta. Zieleniewo jest objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i charakteryzuje się wysoką jakością uzbrojenia terenu. Mimo to obszar ten cechuje duże przemieszanie funkcji, które może prowadzić do konfliktów, np. park rozrywki „Dziki Zachód Zieleniewo” sąsiaduje z licznymi warsztatami samochodowym, stacją paliw, zabudową rzemieślniczą i mieszkaniową. W sąsiedztwie znajduje się także wędzarnia ryb, a obok jest już realizowana np. inwestycja osiedla mieszkaniowego „Nad Doliną”.

Rysunek 64. Osiedle „Nad Doliną” w Zieleniewie



Źródło: [Galeria - Nad Dolina - Nowoczesne osiedle domów jednorodzinnych w Kołobrzegu \(nad-dolina.pl\)](http://Galeria - Nad Dolina - Nowoczesne osiedle domów jednorodzinnych w Kołobrzegu (nad-dolina.pl))

W ujęciu morfologii zabudowy, Zieleniewo stanowi naturalne przedłużenie południowo-zachodniej części Kołobrzegu, natomiast część przy ul. Turystycznej, ze względu na liniowy charakter, powiązana jest w większym stopniu z Korzystnem i kołobrzeskim Radzikowem niż z południową częścią miasta. Ze względu na brak niezbędnej infrastruktury społecznej Zieleniewo jest w pełni zależne funkcjonalnie od Kołobrzegu. Obszar ten wymaga zintegrowania z miastem Kołobrzeg, stanowiąc najbliższą rezerwę terenów budowlanych po południowej stronie miasta Kołobrzeg (dalej w kierunku południowym rezerwę terenów inwestycyjnych i budowlanych stanowi przygotowywana inwestycja „Vilpark Błotnica”).

Rozwój obszaru wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 102 sprawia, że przy obecnych trendach inwestycyjnych, należy oczekiwać pogorszenia się sytuacji komunikacyjnej ze skutkami także dla ruchu na DW 102 w Kołobrzegu.

Maszyny i urządzenia dla przemysłu z Zieleniewa

Baltic-Tech Sp.J. to firma z wieloletnią tradycją w produkcji maszyn i urządzeń dla przemysłu spożywczego a w szczególności dla przetwórstwa rybnego. Firma działa od 2002 r., ale w branży tej ma ponad 18-letnie doświadczenie.

Zakresem działania firmy jest:

- opracowywanie koncepcji oraz projektowanie rozwiązań technologicznych;
- opracowywanie oraz projektowanie linii, urządzeń oraz wyposażenia;
- dostawy linii technologicznych, maszyn, urządzeń oraz ich instalacja;
- serwis gwarancyjny oraz pogwarancyjny;
- modernizacja lub przebudowa istniejących linii;
- przedstawicielstwo handlowe firmy RADWAG - wagi elektroniczne;
- dostawa części zamiennych.

Źródło: <http://www.baltic-tech.pl/>

Rysunek 65. Siedziba spółki Baltic-Tech



Źródło: Zdjęcia autorstwa Krzysztofa Rucińskiego

Tabela 43. Analiza SWOT – Zieleniewo

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> • Bezpośrednie sąsiedztwo gminy miasto Kołobrzeg • Miejscowość, pod względem funkcjonalno-przestrzennym i demograficznym, ma potencjał społeczno-gospodarczy małego miasta • Bardzo silnie rozbudowane funkcje społeczno-gospodarcze, w tym duża liczba (kilkaset) podmiotów gospodarczych większości sekcji PKD • Zwarta i dobrze wykształcona zabudowa z bardzo dobrym wyposażeniem infrastrukturalnym • Bardzo rozległe tereny inwestycyjne pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, usługowe, rzemieślnicze itp. • Bardzo dobra dostępność infrastruktury technicznej • Dostępność miejscowości komunikacją miejską (linie autobusowe nr 1, 2, 4, 10) • Instytucje publiczne: Biblioteka Publiczna – filia w Zieleniewie, Niepubliczne Przedszkole „Różany Dworek” w Zieleniewie, Niepubliczny Punkt Przedszkolny TPD „Troskliwe Misie” w Zieleniewie 	<ul style="list-style-type: none"> • Kongestia ruchu na głównych drogach (DW 102, 163) łączącej większość miejscowości południowej części powiatu kołobrzesckiego; • Brak przekroju 2 x 2 na DW 102 • Bardzo duży ruch pojazdów na odcinku od węzła Kołobrzeg Zachód do Kołobrzegu • Kongestie ruchu wzdłuż DW 102 w Zieleniewie • Południowa część miejscowości jest nieomal całkowicie wyłączona spod zabudowy (dolinka tzw. Wielkiego Rowu), a inwestycje mogą być prowadzone głównie na terenie tzw. Wysoczyzny Zieleniewskiej • Silne rozdrobnienie struktury własności gruntów
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> • Budowany jest GPO (Główny Punkt Odbioru) energii elektrycznej z elektrowni wiatrowych połączony z GPZ Trzebiatowska – będzie stanowił stabilizator systemu przesyłu i magazynowania energii elektrycznej południowej części rejonu Kołobrzegu • Rozwój wielofunkcyjnych usług handlowych, rzemiosła, działalności produkcyjnej, transportowej 	<ul style="list-style-type: none"> • Część terenu od strony południowej i wschodniej znajduje się w obszarze Natura 2000 (dolina rzeki Parsęty, dolinka Wielkiego Rowu) • Potencjalne kolizje funkcji zabudowy • Konieczne działania związane z przebudową drogi 102 do układu 2 x 2 przez miejscowość Zieleniewo

Rysunek 66. Informacja o sprzedaży działek w Zieleniewie

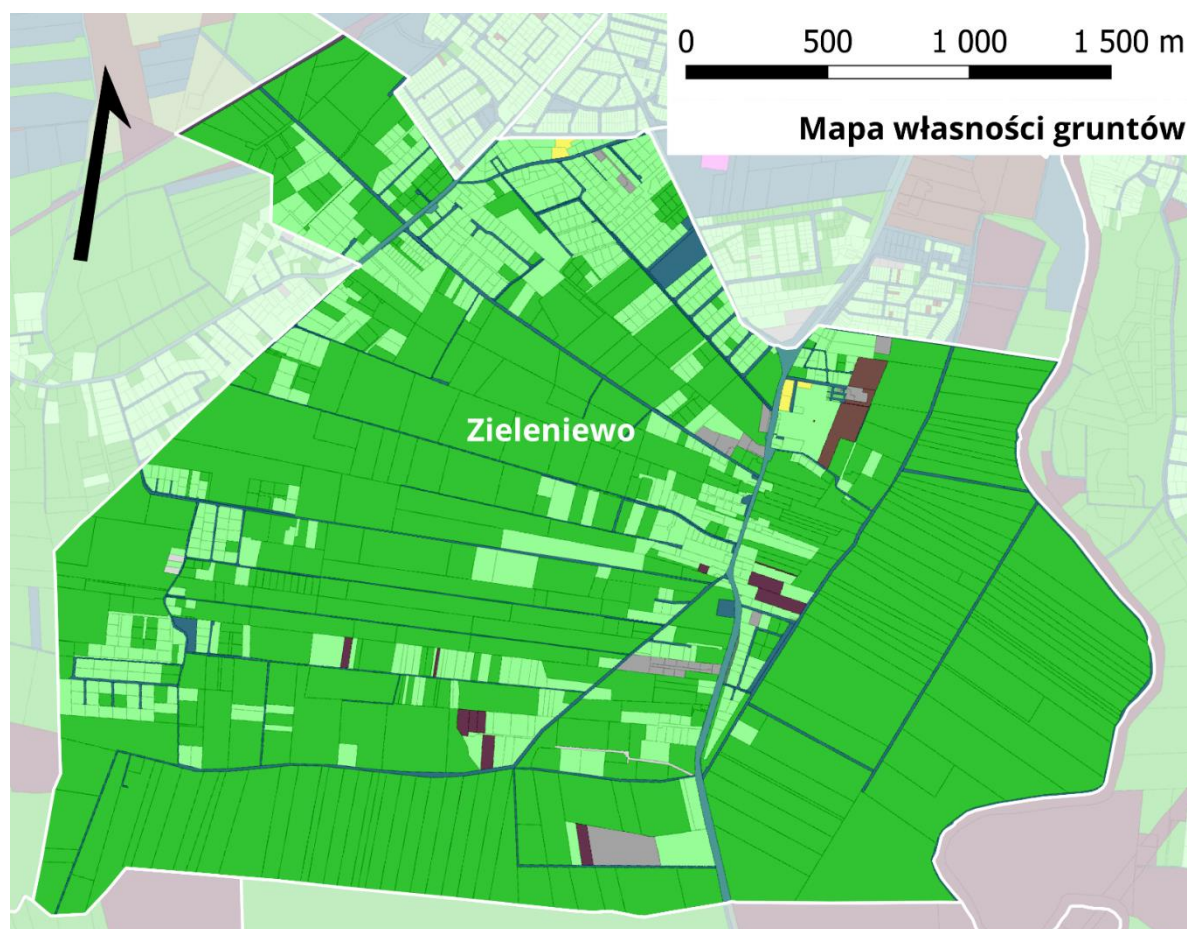


Rysunek 67. Inwestycje na granicy Zieleniewa i Kołobrzegu



Źródło: Zdjęcia autorstwa Krzysztofa Rucińskiego

Rysunek 68. Mapa własności gruntów – Zieleniewo



1 - Skarb Państwa	7.1 - Gospodarstwa rolne osób fizycznych	
1.3 - Skarb Państwa w trwałym zarządzie	7.2 - Osoby fizyczne	
1.4 - Zasób nieruchomości Skarbu Państwa	8.2 - Spółdzielnie mieszkaniowe	
2 - Skarb Państwa w użytkowaniu wieczystym	8.3 - Inne spółdzielnie	15.1 - Spółki handlowe
3 - Spółki, przedsiębiorstwa państwowe	9 - Kościoły i związki wyznaniowe	15.2 - Partie polityczne i stowarzyszenia
4 - Gminy	11 - Powiaty	15.3 - Inne podmioty
5 - Gminy w użytkowaniu wieczystym	12 - Powiaty w użytkowaniu wieczystym	
5.1 - Gminy w użytkowaniu wiecz. os. fizycznych	13 - Województwa	
6.1 - Gminne osoby prawne	14 - Województwa w użytkowaniu wieczystym	

Źródło: Opracowanie własne



3 SCENARIUSZE ROZWOJOWE DLA KOŁOBRZEGU

3.1 CO NALEŻY UWZGLĘDNIĆ PRZY FORMUŁOWANIU SCENARIUSZY ROZWOJOWYCH?

Przeanalizowane w części diagnostycznej szczegółowe dane na temat sytuacji gospodarczej Kołobrzegu stanowią potwierdzenie diagnozy wypracowanej w ramach prac nad Strategią Smart City Miasta Kołobrzeg – **głównym wyzwaniem rozwojowym Kołobrzegu w kontekście gospodarczym jest przełamanie monokultury gospodarczej i rozwinięcie innych branż w mieście.**

Przełamanie monokultury gospodarczej ma na celu:

- zwiększenie zdolności miasta do zatrzymywania osób młodych;
- zwiększenie dochodów mieszkańców i przedsiębiorców, którzy w rzeczywisty sposób budują długofalowy potencjał gospodarki Kołobrzegu;
- zwiększenie dochodów budżetu miasta;
- zwiększenie odporności miasta na zjawiska kryzysowe i zmiany – tzw. rezyliencja/ odporność/ sprężystość.

Nie oznacza to w żadnym wypadku rezygnacji z turystycznej specjalizacji miasta, jednak prowadzi do konieczności przeprowadzania krytycznej analizy kosztów i korzyści dalszej, nie w pełni możliwej do skontrolowania, orientacji niemal wyłącznie na turystykę i kuracjuszy uzdrowiska.

Jakiegokolwiek działania zaplanowane w horyzoncie kilkudziesięciu lat muszą uwzględniać także szerszy kontekst. Uwarunkowania lokalne należy uzupełnić o istotne z punktu widzenia tematyki opracowania wyzwania globalne, europejskie i krajowe. Kierunki dywersyfikacji gospodarczej miasta wynikają wprost z celów i priorytetów strategicznych wypracowanych w ramach Strategii Smart City Miasta Kołobrzeg.

Podstawowym założeniem scenariuszy jest wynikające z priorytetów strategii: „Kołobrzeg otwarty na nowe branże” i „Turystyka i działalność uzdrowiskowa napędzające rozwój miasta” przekonanie o konieczności prowadzenia polityki gospodarczej w sposób świadomy i selektywny. Oznacza to konieczność dokonywania wyboru, preferencyjnego traktowania pewnych rodzajów działalności i ograniczania nadmiernej presji inwestycyjnej. Rozwój Kołobrzegu powinien mieć charakter intensywny, a nie ekstensywny. Fizycznie wiąże się to z tym, że każdy metr kwadratowy powierzchni możliwej do zabudowania powinien generować najwyższe możliwe dochody podatkowe i wartość dodaną dla społeczności. Należy ograniczać rozwój ekstensywnej, niskomarżowej działalności – priorytet powinny mieć inwestycje w te typy działalności gospodarczej, które generują wartościowe miejsca pracy – najlepiej związane z inteligentną specjalizacją miasta⁵⁰.

⁵⁰ Koncepcję inteligentnej specjalizacji opisano w rozdziale 3.3.1.

Drugim filarem dywersyfikacji powinna być budowa warunków do życia i pracy. Zaangażowanie sektora publicznego w kontrolę zjawiska omijania przepisów w najmie krótkoterminowym i wykorzystania zasobów mieszkaniowych niezgodnie z funkcją wyznaczoną w planie miejscowym oraz publiczna oferta mieszkalnictwa to czynniki, które w istotnym stopniu mogą wpłynąć na atrakcyjność zamieszkania w Kołobrzegu dla osób w wieku produkcyjnym. Wpływa na nią również oferta usług społecznych na najwyższym poziomie: łatwo dostępna i elastyczna opieka nad dziećmi (żłobki, przedszkola) oraz szeroka oferta edukacyjna na poziomie szkół podstawowych i ponadpodstawowych, funkcjonowanie Młodzieżowego Domu Kultury, przystępny transport publiczny (autobusy, rower miejski).

3.1.1 EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA, KRYZYS KLIMATYCZNY I DEGRADACJA MORZA BAŁTYCKIEGO

Do 2040 roku średnia globalna temperatura powierzchni Ziemi wzrośnie o 1,5-1,6 stopnia Celsjusza w porównaniu do poziomu z epoki przedprzemysłowej⁵¹. Najbardziej prawdopodobny wzrost temperatur do końca wieku osiągnie 2,7 stopnia Celsjusza.

Doprowadzi to wzrostu prawdopodobieństwa wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych, które spowodują znaczne straty społeczne i gospodarcze. Straty uderzają w infrastrukturę (budynki, transport, dostawy energii i wody), stwarzając szczególne zagrożenie użytkowania ziemi na gęsto zaludnionych obszarach. Sytuacja ta może ulec pogorszeniu w związku z podnoszeniem się poziomu morza.

Niektóre zmiany, jak wzrastający poziom mórz i oceanów oraz zmiana ich temperatur, są, w perspektywie objętej ludzkim planowaniem, nieodwracalne. Prowadzi to, w połączeniu z innymi problemami środowiskowymi, do istotnych zmian w ekosystemie Morza Bałtyckiego. Rozrasta się na jego terenie powierzchnia martwych stref. Podnosi się także poziom samego morza – w perspektywie 30 lat prawdopodobne będą wezbrania, które mogą być kilkakrotnie częstsze niż w przeszłości⁵². Historycznie Kołobrzeg był zalewany w 1497 i 1779 r.⁵³. Wzrost temperatury morza prowadzi z kolei do zagrożenia zarówno dla rybołówstwa, jak i dla turystyki (zakwity sinic).

Martwe strefy/ pustynie beztlenowe – obszary wód o zawartości tlenu zbyt niskiej, by mogły w nich przeżyć organizmy oddychające tlenem, zarówno roślinne, jak i zwierzęce.

⁵¹ Na podstawie Raportu IPCC z 9 sierpnia 2021 r. Więcej: <https://naukaoklimacie.pl/aktualnosci/wprowadzenie-do-6-raportu-ipcc-490/>.

⁵² Komunikat 02/2021 interdyscyplinarnego Zespołu doradczego do spraw kryzysu klimatycznego przy prezesie PAN na temat zmiany klimatu i wzrostu poziomu morza.

⁵³ A. Piotrowski, Projekt NCN ST10/07220 Poszukiwania i badania kopalnych osadów tsunami na polskim wybrzeżu Bałtyku, Tsunami na Morzu Bałtyckim w świetle faktów i hipotez, <https://www.pgi.gov.pl/docman-tree/aktualnosci-2016/srodowisko-informacji/4278-3-tsunami-na-morzu-baltyckim-w-swietle-faktow-i-hipotez/file.html>, dostęp: 3 września 2021 r.

Ze względu na zagrożenie dla stabilności populacji ryb na Morzu Bałtyckim możliwe są także dalsze ograniczenia w uprawnieniach do połowu ryb⁵⁴. Ma to kluczowe znaczenie dla Kołobrzegu i jego bezpośredniego otoczenia – jako wiodącego ośrodka rybackiego.

„Populacja dorsza (*Gadus morhua*) w zachodniej części Morza Bałtyckiego zmniejszyła się do tego stopnia, że – zdaniem ekspertów – przekroczony został punkt krytyczny i mało prawdopodobne jest jej odtworzenie⁵⁵.”

Ograniczenia te mają istotne znaczenie dla kondycji podmiotów z sektora rybołówstwa i zależnych od niego – już dziś prowadzą do protestów⁵⁶. Zmiany klimatyczne i degradacja środowiska sprawiają, że konieczna jest niemal całkowita rewizja funkcji portu w Kołobrzegu, uwzględnienie adaptacji do zmian klimatu we wszystkich dokumentach strategicznych miasta i budowa zdolności miasta do elastycznych odpowiedzi na ekstremalne zjawiska pogodowe.

Choć to scenariusz dziś mało prawdopodobny, warto w najbardziej kryzysowych wariantach rozważać sytuację, w której przez kilka sezonów z rzędu niemożliwe będą np. kąpiele w Bałtyku. Wraz z rosnącą nieprzewidywalnością zmian klimatycznych konieczne jest posiadanie alternatywnych wizji miasta.

Cytaty z badań IDI – Kołobrzeg bez mola i morza:

Dalej jesteśmy uzdrowiskiem i rozwijamy się na południe. Tworzymy taki park przemysłowy, strefę inwestycyjną. Rozwój w tamtym kierunku, żeby zapewnić sobie możliwość funkcjonowania. Jest wtedy mniej hoteli i tej całej infrastruktury. Gdyby zamiast morza był las, no to dalej funkcjonujemy w oparciu o turystykę. Gdybyśmy to dalej mieli na takim wysokim poziomie, to może byśmy się obronili?

Tak, tylko to jest na takiej zasadzie, że musielibyśmy się zastanowić, jaką gospodarkę wybrać czy nowe technologie i założenie w Kołobrzegu jakiejś wyższej szkoły, i opieranie się na mechanice i elektronice i ich rozwoju.

⁵⁴ Połowy na Bałtyku: Rada określa limity połowowe na 2021 r., <https://www.consilium.europa.eu/pl/press/press-releases/2020/10/20/baltic-sea-fishing-council-agrees-on-2021-catch-limits/>, dostęp: 3 września 2021 r.

⁵⁵ <https://www.polskieradio24.pl/42/273/Artykul/2792949,Naukowcy-bija-na-alarm-nadmierne-polowy-dorsza-groza-jego-wyginieciem-na-Baltyku>, dostęp: 3 września 2021 r.

⁵⁶ Władysławowo: protest rybaków rekreacyjnych i Agrounii. Zablokowali drogę – w proteście brali udział także rybacy z Kołobrzegu, <https://www.polsatnews.pl/wiadomosc/2021-07-24/wladyslawowo-protest-rybakow-blokuja-droge-na-hel/> <https://kolobrzeg.naszemiasto.pl/sobotni-protest-rybakow-i-przetworcow-ryb-w-kolobrzegu/ar/c1-7524509>, dostęp: 3 września 2021 r.

Nie wyobrażam sobie tego, bo to miasto jest dostosowane do tego, że ma morze i nie może być inaczej, tego sobie nie wyobrażam na dzisiaj. Ten profil miasta, jaki przyjęliśmy tutaj i jest realizowany od wielu lat, to tego nie da się zmienić i główną nogą tego miasta zawsze będzie ta turystyka i hotelarstwo.

Dzisiaj na nowo musielibyśmy przemyśleć, w jaki sposób to miasto miałooby funkcjonować bez tych perełek, bez klimatu i bez morza.



Rozwój przestrzenny Kołobrzegu powinien powstrzymywać, a nie stymulować suburbanizację

Nie ma bezpośredniego związku między powierzchnią a poziomem rozwoju gospodarczego państw i miast. **Rozlewanie się miast prowadzi do wielomiliardowych strat dla Polski⁵⁷.**

Bardziej zwarte miasto to niższe koszty infrastruktury, szanse na bardziej zrównoważoną mobilność, lepsza dostępność usług publicznych, potencjał lepszych relacji społecznych.

Utrzymanie usług publicznych dla mieszkańców domu na przedmieściach może kosztować samorząd ponad dwa razy więcej niż w przypadku budynku w śródmieściu⁵⁸. Trendy w zakresie polityki klimatycznej, które doprowadzą potencjalnie do wzrostu kosztów codziennych dojazdów, ogrzewania mniej efektywnych energetycznie budynków, sprawiają, że suburbanizacja będzie z biegiem lat coraz większym obciążeniem dla mieszkańców i samorządowców. Suburbanizacja jest także zaprzeczeniem założeń o efektywności energetycznej.

Nieefektywna polityka przestrzenna, która doprowadziła do konieczności inwestowania na terenach o większej powierzchni niż realne zapotrzebowanie wynikające z liczby ludności, doprowadziła do strat dla samorządów w wysokości od 40-59 mld zł do 129 mld zł (PAN 2011, Koziński/Obrysz 2011).

Na początku 2022 r. Polski Instytut Ekonomiczny Oszacował te koszty na 84,3 mld zł⁵⁹.

Proces poszerzenia granic Kołobrzegu musi uwzględniać przeciwdziałanie procesom suburbanizacji oraz wypracowanie wyraźnych granic jednorodzinnej zabudowy

⁵⁷ http://obserwatorium.miasta.pl/wp-content/uploads/2020/11/04_UDI_66_Dawid.pdf.

⁵⁸ P. Śleszyński, *Społeczne, ekonomiczne i środowiskowe koszty chaosu przestrzennego*, https://www.nik.gov.pl/plik/id,19647_vp,22258.pdf, s. 30-33.

⁵⁹ <https://pie.net.pl/58-mld-zl-oszczedzilyby-polskie-gminy-gdyby-ograniczono-zjawisko-chaosu-przestrzennego/>

mieszkaniowej – scalenie obecnych struktur urbanistycznych, będących dziś częściami różnych gmin.

Wykorzystanie nowych terenów powinno w pierwszej kolejności służyć rozwojowi funkcji przemysłowych i usługowych, które wymagają większych działek. Należy jednak prowadzić działania, mające na celu maksymalnie racjonalne wykorzystanie istniejących już zasobów.

W we współczesnej gospodarce cyfrowej i świecie po pandemii COVID-19 najbardziej dochodowa firma danego ośrodka może dysponować biurem, składającym się jedynie z kilku pomieszczeń.

3.1.2 WYNIKI BADAŃ SPOŁECZNYCH

We wrześniu 2021 roku konsorcjum firm: Zespół Doradców Gospodarczych TOR oraz Instytut Badawczy IPC, na użytek prowadzonych prac analitycznych nad poszerzeniem granic Kołobrzegu przeprowadziło indywidualne wywiady pogłębione (IDI) oraz ankiety z mieszkańcami miasta i gminy.

IDI (indywidualne wywiady pogłębione)

Przedmiotowe badanie pogłębione zrealizowane zostało metodą jakościową, z zastosowaniem techniki pogłębionych wywiadów indywidualnych IDI (ang. *In-Depth Interview*). Polega ona na rozmowie z badaczem lub ankierem podczas indywidualnej sesji. Istniejący scenariusz z nakreśloną tematyką oraz konkretnymi pytaniami otwartymi pozwala na pozyskanie pełnych i wyczerpujących informacji. Indywidualny charakter wywiadu sprawia, że najważniejsze kwestie oraz tematy lub pytania szczególnie istotne są traktowane wyczerpująco przy wykorzystaniu dodatkowych pytań i możliwości rozwinięcia zagadnienia przez respondentów.

Zrealizowane badanie jakościowe (n = 35) objęło przedstawicieli różnych grup społecznych, które mają szczególny wpływ na decyzje podejmowane w zakresie administracyjnym oraz mogą być bardzo zainteresowane poruszaną tematyką. W badaniu wzięli udział lokalni politycy, przedsiębiorcy, liderzy społeczni – reprezentanci środowisk zainteresowanych rozwojem miasta i gminy Kołobrzeg.

Respondenci badania:

- lokalni politycy, w tym radni gminy i miasta Kołobrzeg;
- lokalni liderzy, w tym przedstawiciele organizacji społecznych z terenu gminy Kołobrzeg;
- wójt, zastępca wójta, przewodniczący Rady Gminy Kołobrzeg;
- przedstawiciele środowisk gospodarczych z terenu miasta i gminy Kołobrzeg;
- przedstawiciele, reprezentanci mieszkańców gminy Kołobrzeg.

Ankiety

Badanie zrealizowane zostało na próbie $n = 860$ dorosłych mieszkańców gminy i miasta Kołobrzeg oraz gminy Ustronie Morskie (Bagicz) i gminy Dygowo (Czernin). Zastosowane w badaniu narzędzie to kwestionariusz wywiadu, który składał się z 5 głównych pytań. Część z nich przygotowano w dwóch wariantach przeznaczonych dla mieszkańców gminy lub miasta Kołobrzeg. Pytania miały charakter zamknięty (tj. predefiniowaną kafeterię odpowiedzi) oraz półotwarty (w przypadku których ankietę próbował zaklasyfikować odpowiedź do poszczególnych grup). W kwestionariuszu znalazły się również tzw. pytania metryczkowe (o wiek, płeć, wykształcenie oraz miejsce i czas zamieszkania), pozwalające na dokonanie charakterystyki socjodemograficznej próby badawczej.

3.1.3 ZADANIA KOMUNALNE I USŁUGI PUBLICZNE

Bardzo istotnym elementem analiz funkcjonalno-przestrzennych jest problematyka realizacji zadań komunalnych i świadczenia usług publicznych na rzecz mieszkańców w ramach zadań własnych gminy, także we współpracy z gminą Kołobrzeg. Charakterystyczną cechą gminy miasto Kołobrzeg jest bardzo niewielka powierzchnia miasta (25,67 km²) i jednocześnie znaczące zapotrzebowanie na świadczone podstawowe usługi komunalne, które są świadczone już na obszarze gminy Kołobrzeg na rzecz mieszkańców i osób przebywających w Mieście i gminie Kołobrzeg. Stąd wynika obecna lokalizacja usług gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami na terenie gminy Kołobrzeg (ujęcia wody w Bogucinie i Rościęcinie, oczyszczalnia ścieków w Korzystnie, Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych w Korzystnie), a także presja, by w coraz większym stopniu realizować inne usługi komunalne również na terenie gminy Kołobrzeg (Cmentarz Komunalny w Kołobrzegu – rezerwa terenu na maks. 10 do 15 lat, potrzeba ustalenia nowej lokalizacji schroniska dla zwierząt). Istotne problemy lokalizacyjne dotyczą także Komunikacji Miejskiej (pilna potrzeba budowy nowej bazy KM), Miejskiej Energetyki Ciepłej (postępująca uciążliwość dla dzielnicy uzdrowskiej oraz zabudowy apartamentowo-hotelowej). Rozwiązania problemów funkcjonalno-lokalizacyjnych sygnalizuje także Miejski Zakład Zieleni, Dróg i Ochrony Środowiska, a nawet MWiK w Kołobrzegu, otoczone rozrastającą się zwartą zabudową mieszkaniową i usługową. Ograniczenia funkcjonalno-przestrzenne dotyczą również spółki miejskiej, Zarząd Portu Morskiego w Kołobrzegu, w związku z uciążliwościami funkcjonowania portu morskiego. Ograniczenia terytorialne obszaru miasta Kołobrzeg są istotną barierą dla funkcjonowania i rozwoju dla wielu innych podmiotów gospodarczych.

Na obszarze miasta Kołobrzeg i gminy Kołobrzeg świadczone są również bardzo istotne dla ludności usługi publiczne w zakresie opieki nad dziećmi w wieku niemowlęcym, przedszkolnym i szkolnym. Usługi tego rodzaju świadczone są na rozpatrywanym w badaniach obszarze obu samorządów przez: 1 żłobek publiczny, 13 publicznych i niepublicznych placówek przedszkolnych, 9 podstawowych szkół publicznych i niepublicznych, 8 publicznych zespołów szkół i szkół ponadpodstawowych oraz 3 inne jednostki i instytucje oświatowe. Obiekty oświatowe pełnią niezwykle istotne funkcje publiczne w zakresie szkolnictwa i opieki nad

dziećmi. Z usług placówek oświatowo-opiekuńczych na obszarze gminy miasto Kołobrzeg korzysta łącznie ok. 1 000 dzieci i uczniów z terenu gminy Kołobrzeg. Należy jednocześnie podkreślić, że gmina wiejska Kołobrzeg zaspokaja realizację świadczeń oświatowo-opiekuńczych głównie na rzecz zachodniej i południowej części gminy tylko w szkołach podstawowych w Drzonowie i Dźwirzynie. Tym samym niemal wszystkie dzieci i uczniowie z miejscowości zlokalizowanych we wschodniej i południowo-wschodniej części gminy Kołobrzeg już obecnie są ujmowane w rejonach szkolnych szkół i przedszkoli miejskich. Uczniowie kończący szkoły podstawowe, w większości również kontynuują naukę w szkołach ponadpodstawowych na terenie Kołobrzegu.

Przedstawiona powyżej problematyka zadań komunalnych i usług społecznych jest jednym z kluczowych czynników decydujących o rozważaniu zmian granic administracyjnych miasta Kołobrzeg.

Lokalizacja przedsiębiorstw oraz instytucji świadczących zadania komunalne samorządu oraz usługi społeczne na rzecz ludności są uwzględniane w analizach możliwości zmian terytorialnych i funkcjonalnych miasta i gminy Kołobrzeg. Należy podkreślić, że są to czynniki bardzo ważne, ale nie decydujące o skali i kierunkach rozważanych zmian administracyjnych. Priorytetem jest dobro mieszkańców całego miejskiego obszaru funkcjonalnego Kołobrzegu przy zachowaniu dalszego funkcjonowania obu objętych analizami jednostek samorządu terytorialnego (gmina miasto Kołobrzeg oraz gmina wiejska Kołobrzeg).

Wykluczenie komunikacyjne, transport publiczny i przymusowa motoryzacja

Istotnym wyzwaniem dla miasta jest problematyka dojazdów do pracy w Kołobrzegu, związana zwłaszcza z zabezpieczeniem kadrowym dla potrzeb realizacji dwuzmianowego funkcjonowania bazy noclegowej Kołobrzegu – hotelowej i sanatoryjnej. Taki system pracy wymaga dojazdu pracowników na 12-godzinne zmiany (12 godzin – dzień, 12 – godzin noc, 2 dni wolnego). Obecnie dojazd do pracy środkami transportu zbiorowego na zmiany rozpoczynające się w godzinach wczesnoporannych i nocnych na terenie miasta jest praktycznie niemożliwy, a z miejscowości wokół Kołobrzegu w ogóle nie funkcjonuje. Jedynym środkiem transportu w tej sytuacji są pojazdy samochodowe (ewentualnie motocykle), co dodatkowo zwiększa ruch pojazdów w dzielnicach uzdrowiskowych, zmniejsza liczbę miejsc parkingowych i stanowi bardzo poważną barierę zatrudnienia dla osób młodych (konieczność posiadania własnego samochodu). W kontekście wzrostu cen paliw, polityki klimatycznej i polityki elektromobilności, które doprowadzą do wzrostu cen dojazdów, w dłuższej perspektywie będzie stanowiło to istotną barierę dla miasta.

Przy relatywnie niskich pensjach w sektorze turystyczno-uzdrowiskowym problematyka dostępności komunikacyjnej miejsc i dojazdu do pracy, przy wysokich kosztach jednostkowych ich zaspokojenia, stanowić będzie barierę bardzo trudną do pokonania (zwłaszcza po dodaniu

do tego bardzo wysokich kosztów życia w mieście o dominujących funkcjach turystyczno-uzdrowiskowych). Prowadzi to do zjawiska tzw. motoryzacji wymuszonej – sytuacji, w której rodziny o niskich dochodach zostają niejako zmuszone do zakupu i użytkowania samochodu, ponieważ inne opcje transportu nie są dla nich dostępne, a rodziny takie potrzebują dostępności, którą niesie ze sobą samochód⁶⁰. Można zatem stwierdzić, że jest to dość istotny problem, blokujący chęć pozostania młodych osób (24-35 lat) w mieście i osiedlenia się na stałe w Kołobrzegu. Jednocześnie miejsca pracy w sektorze turystyczno-usługowym i handlowo-gastronomicznym są miejscami o relatywnie małej stabilizacji i raczej niskich wynagrodzeniach.

Zapewnienie odpowiedniej jakości usług publicznych w zakresie transportu i dostępnego cenowo mieszkalnictwa publicznego może mieć kluczowy wpływ na warunki życia pracowników.

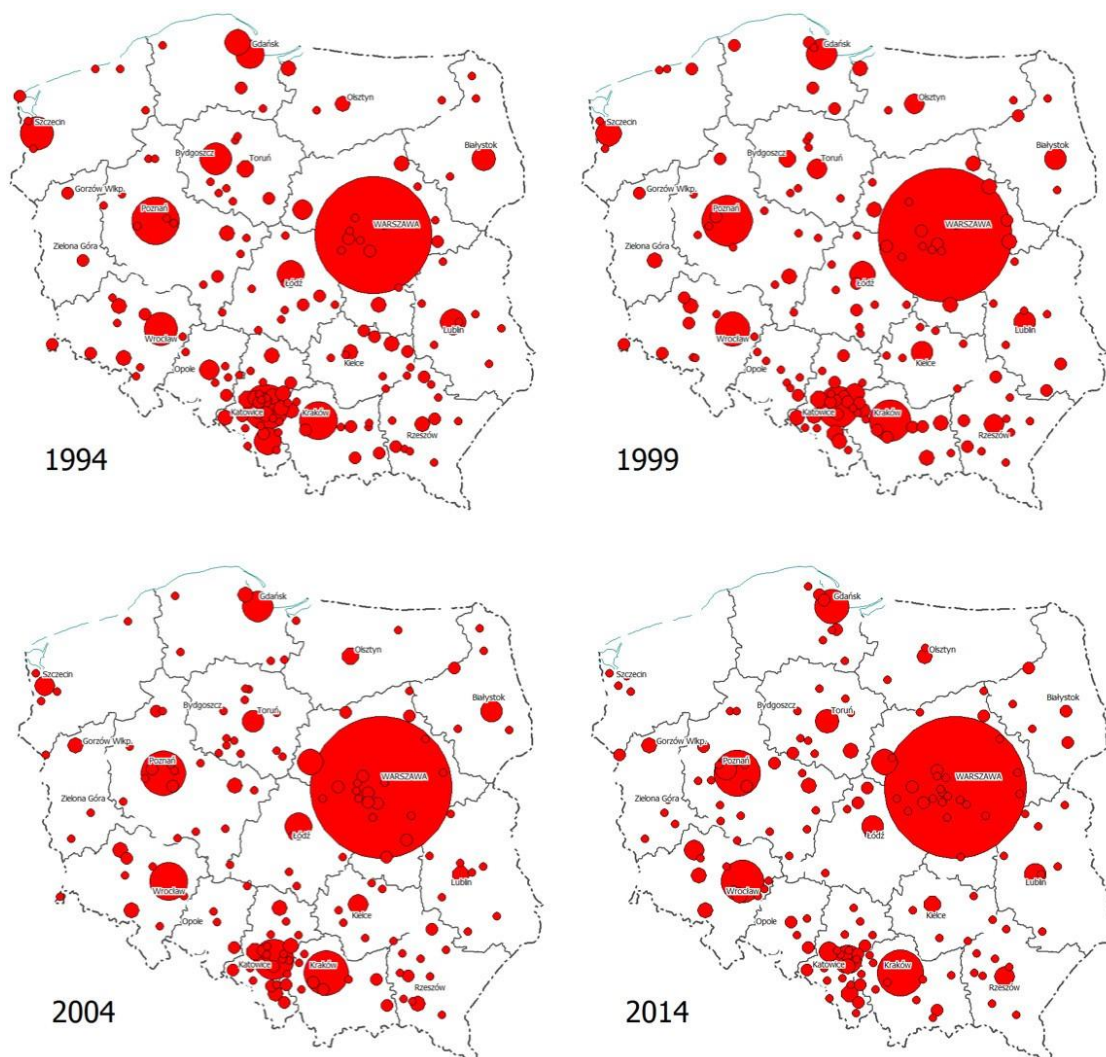
3.2 RELACJE KOŁOBRZEGU Z OTOCZENIEM

Możliwości rozwoju Kołobrzegu definiowane są przez szereg czynników o charakterze zewnętrznym, których nie jest w stanie zmienić nawet najlepsza polityka rozwojowa miasta. Podmioty gospodarcze z Kołobrzegu, jego władze i mieszkańcy mogą jednak prezentować swoją perspektywę i artykułować potrzeby w relacjach z innymi samorządami czy na poziomie krajowym. W obliczu postępującej metropolizacji gospodarki tylko silnie zintegrowane obszary funkcjonalne są w stanie przeciwdziałać marginalizacji i odpowiadać na kryzysy. W kolejnych podrozdziałach opisano czynniki, które wpływają na potencjał rozwoju przestrzenno-gospodarczego miasta. Stanowią one punkt wyjścia dla opisanych w rozdziałach 3.4.-3.8. scenariuszy rozwojowych.

⁶⁰ A. Ciechański, Bariery w przemieszczaniu się osób dorosłych na obszarach wykluczonych transportowo – przykład rejonu Komańczy, „Prace Komisji Geografii Komunikacji PTG” 23 (5), 2020, s. 34-52.

3.2.1 AGLOMERACJA I DEGLOMERACJA

Rysunek 69. Lokalizacja siedzib największych polskich spółek w latach 1994–2014



Źródło: P. Śleszyński na podstawie Lista 500 i 2000 dziennika „Rzeczpospolita”

Powyższa mapa pokazuje, jak obszar Pomorza Środkowego stopniowo tracił siedziby największych polskich spółek i stał się obecnie największą w skali Polski wyspą pozbawioną dużych krajowych podmiotów gospodarczych. Rozwój gospodarczy Koszalińsko-Kołobrzjesko-Białogardzkiego Obszaru Funkcjonalnego ma w tym kontekście fundamentalne znaczenie z punktu widzenia kierunków krajowej polityki. Współcześnie prowadzona polityka gospodarcza Polski zakłada, że rozwój zorientowany na tzw. „bieguny wzrostu” – największe metropolie – nie jest korzystny dla ośrodków położonych z dala od miast wojewódzkich. Rzeczywiste procesy gospodarcze umacniają jednak rozwój najsilniejszych miast. Jak pokazuje przykład z tabeli „Potencjał wybranych ośrodków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu Morza Bałtyckiego”, sytuacja, w której cały potencjał intelektualny i kapitałowy jest zogniskowany wokół największych miast, nie jest jedyną możliwą, a już na pewno nie pożądaną dla Kołobrzegu drogą. Realny, zdywersyfikowany rozwój gospodarczy nie może zostać osiągnięty bez spełnienia szeregu wymogów realizacji inwestycji.

Deglomeracja

To planowa działalność urbanistyczna, przeciwdziałająca nadmiernemu wzrostowi wielkich miast, m.in. przez przenoszenie lub lokowanie nowych miejsc pracy poza obszarem aglomeracji.

W ostatnich latach koncepcja stała się przedmiotem zintensyfikowanej debaty publicznej. Koncepcję deglomeracji Polski szeroko promował Przemysław Śleszyński z Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN i Klub Jagielloński – między innymi poprzez publikację poświęconą koncepcji deglomeracji kraju⁶¹.

Z punktu widzenia interesów gospodarczych Kołobrzegu warto przytoczyć następujące wnioski z raportu:

- W raporcie zwrócono uwagę na spadek znaczenia wszystkich miast woj. zachodniopomorskiego w kontekście hierarchii gospodarczej Polski – Pomorze Środkowe to jeden z kluczowych obszarów zagrożonych marginalizacją.
- W kontekście zmian administracyjnych, w raporcie rozważano rozbudowę układu wielobiegowego Koszalin – Słupsk – Kołobrzeg.
- Rozwój wyższego szkolnictwa zawodowego adekwatny do pozycji w hierarchii osadniczej kraju ma kluczowy charakter dla budowy potencjału ośrodków⁶².
- W specjalnych strefach ekonomicznych w Polsce istnieją silne dysproporcje rozwojowe, często nie pozwalają one na wykształcanie trwałych więzi kooperacyjno-biznesowych z otoczeniem regionalnym i lokalnym.
- Kołobrzeg wymieniono w koncepcji jako jeden z biegunów wzrostu (Zachodnie Wybrzeże – Międzyzdroje-Kołobrzeg-Koszalin) pod kątem turystyki leczniczo-rehabilitacyjnej.

W bezpośrednim interesie Kołobrzegu i całego Koszalińsko-Kołobrzesco-Białogardzkiego Obszaru Funkcjonalnego jest kontynuacja i intensyfikacja działań mających na celu budowę alternatywnych wobec największych miast ośrodków, które tworzyć będą wartość dodaną polskiej gospodarki.

Dr Łukasz Zaborowski w opracowaniu *Deglomeracja czy degradacja? Potencjał rozwoju miast średnich w Polsce w 2019 roku* wskazuje rangę Kołobrzegu jako potencjalnego ośrodka o znaczeniu subregionalnym. Według autora raportu: „Miasto średnie, stanowiące ośrodek

⁶¹ http://obserwatorium.miasta.pl/wp-content/uploads/2018/07/profesor_%C5%Aleszy%C5%84ski-polska-%C5%9Brednich-miast.-za%C5%82o%C5%BCenia-i-koncepcja-deglomeracji-w-polsce_KLUB-JAGIELLO%C5%83SKI_publicacja.pdf.

⁶² patrz: tabela Potencjał wybranych ośrodków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu Morza Bałtyckiego i przykłady niemieckie.

subregionalny, standardowo powinno dysponować następującymi funkcjami: szkolnictwo średnie specjalistyczne, szkolnictwo wyższe zawodowe, regionalny ośrodek badawczo-rozwojowy (ROBR), ośrodek kultury z salą teatralno-koncertową, muzeum regionalne, galeria sztuki, szpital specjalistyczny, redakcja mediów publicznych, podmioty administracji szczebla centralnego i/lub wojewódzkiego oraz połączenia kolejowe przyspieszone.”

Autor opracowania stwierdza, że: „Obniżając zatem próg wielkości okręgu do ok. 200 tys. ludności, tj. do poziomu okręgów dopuszczonych w obszarach peryferyjnych, można byłoby zaproponować rozszerzenie listy postulowanych ośrodków subregionalnych o następujące:

- Kołobrzeg, Stargard – miasta o dużym potencjale historyczno-kulturowym, znajdujące się co prawda w pobliżu większych ośrodków, jednak posiadające rozległe zaplecze, które rozciąga się w kierunkach przeciwnych od wspomnianych ośrodków.”

Według powyższej listy warstwa ośrodków subregionalnych rozszerza się o 20, co daje ogółem 75 ośrodków na poziomie subregionalnym w kraju.

Według autora przyjęte w „Delimitacji miast średnich dla potrzeb Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju” definiowanie i wskazanie aż 255 ośrodków średniej wielkości jest zbyt szerokie i mało użyteczne. W celu poprawy funkcjonowania systemu osadniczego niezbędne jest zawężenie listy do kilkudziesięciu ośrodków roboczo nazywanych “ośrodkami o znaczeniu subregionalnym”.

Podsumowując: jeśli poważnie traktujemy hasła o równoważeniu rozwoju kraju, potrzebujemy większej liczby biegunów wzrostu. Powinna ona być na tyle duża, aby z całego terytorium kraju umożliwić dostęp do choćby jednego takiego ośrodka w czasie nie dłuższym niż godzina. Tylko wtedy wszyscy mieszkańcy Rzeczypospolitej będą mieli poczucie, że rozwój gospodarczy, życie społeczne i duże wydarzenia dzieją się również w ich regionie czy też w niedalekim większym, „średnim” mieście.

Tym samym można stwierdzić, że miasto Kołobrzeg, zwłaszcza obok wspomnianego wcześniej 70-tys. Stargardu, dysponuje potencjałem społeczno-gospodarczym i zapleczem terytorialnym niezbędnym do wydzielenia samodzielnego subregionu kołobrzesckiego, będącego jednak integralną częścią większego regionu koszalińskiego. Oznacza to konieczność koordynacji polityk rozwoju w ramach Koszalińsko-Kołobrzescko-Białogardzkiego Obszaru Funkcjonalnego, tak by ośrodki pełniły wobec siebie funkcje komplementarne, nie konkurencyjne. Takie ujęcie polityki rozwoju pozwala na osiągnięcie odpowiednich efektów skali i aglomeracji (koncentracji) niezbędnych funkcji.

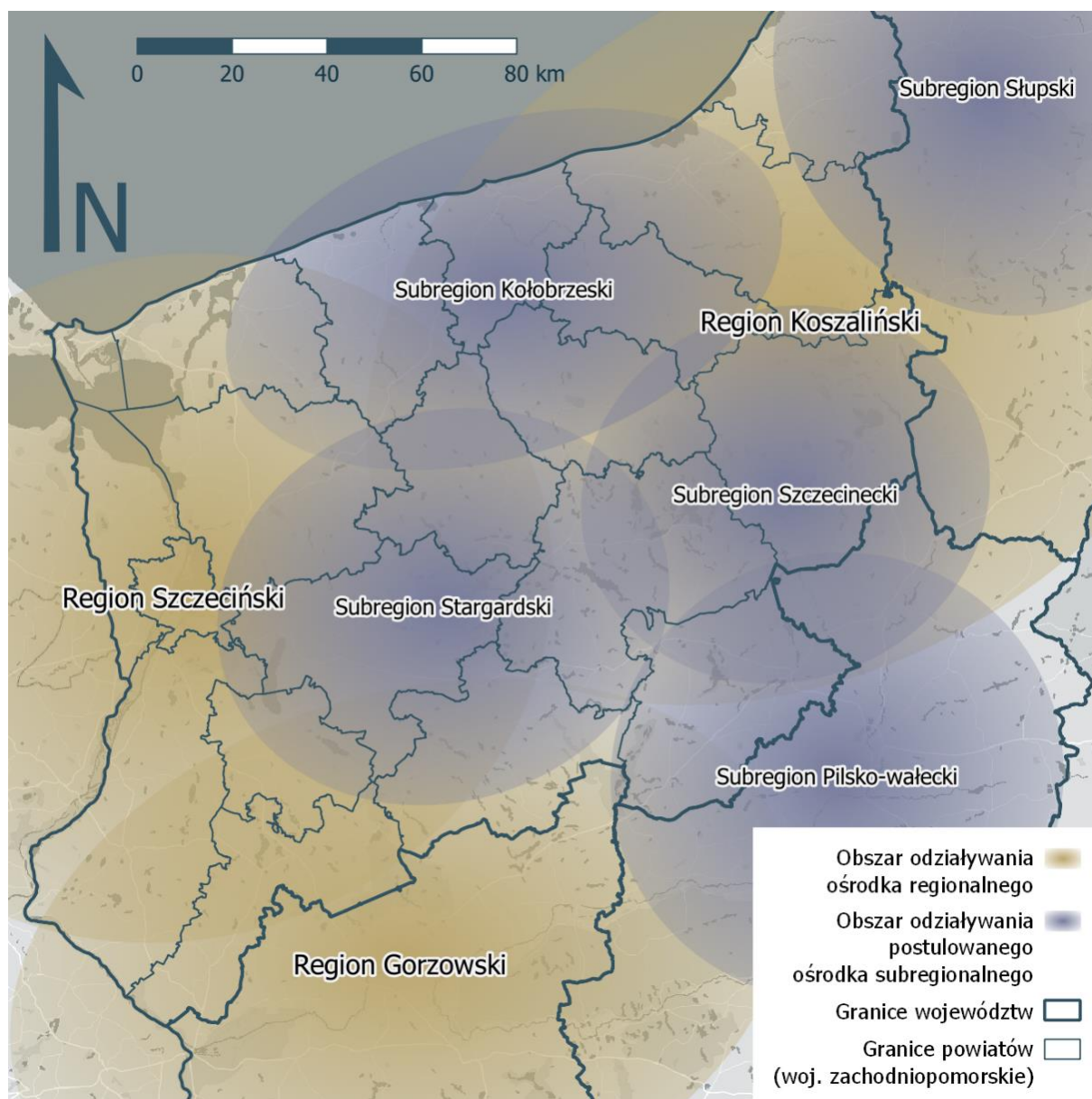
Koszalińsko-KołobrzESCO-Białogardzki Obszar Funkcjonalny

Zintegrowane Inwestycje Terytorialne dały nową szansę na rozwój oparty o współpracę między samorządami. Ten instrument finansowy stanowi jednak jedynie wstęp do budowy kultury planowania w ramach obszarów funkcjonalnych, w której rywalizacja zastępowana jest współpracą. Ze względu na strukturę funkcjonalno-przestrzenną Koszalina, Kołobrzegu i Białogardu, nieskoordynowane polityki sektorowe, w szczególności w sferze gospodarczej, nie mogą być efektywne. Funkcje gospodarcze miast KKBOF powinny być komplementarne, a potencjały ośrodków i ich otoczenia wzajemnie się uzupełniać. W formułowaniu scenariuszy rozwojowych dla Kołobrzegu należy uwzględnić te kwestie – w strategii ZIT KKBOF wiele uwagi poświęcono kwestiom innowacji w przedsiębiorstwach czy edukacji w zakresie kluczowych kompetencji.

3.2.2 RANGA OSADNICZA KOŁOBRZEGU

Porozumienie w zakresie podstawowych kierunków specjalizacji gospodarczej pomiędzy Koszalinem, Kołobrzegiem i Białogardem pozwoli na silną reprezentację regionu na poziomie wojewódzkim i krajowym. Wzajemne niechęci, brak wspólnych inicjatyw i konkurencja potencjalnie osłabiają wszystkie trzy ośrodki i w efekcie mogą doprowadzić do przeniesienia uwagi inwestorów w inne rejony Polski.

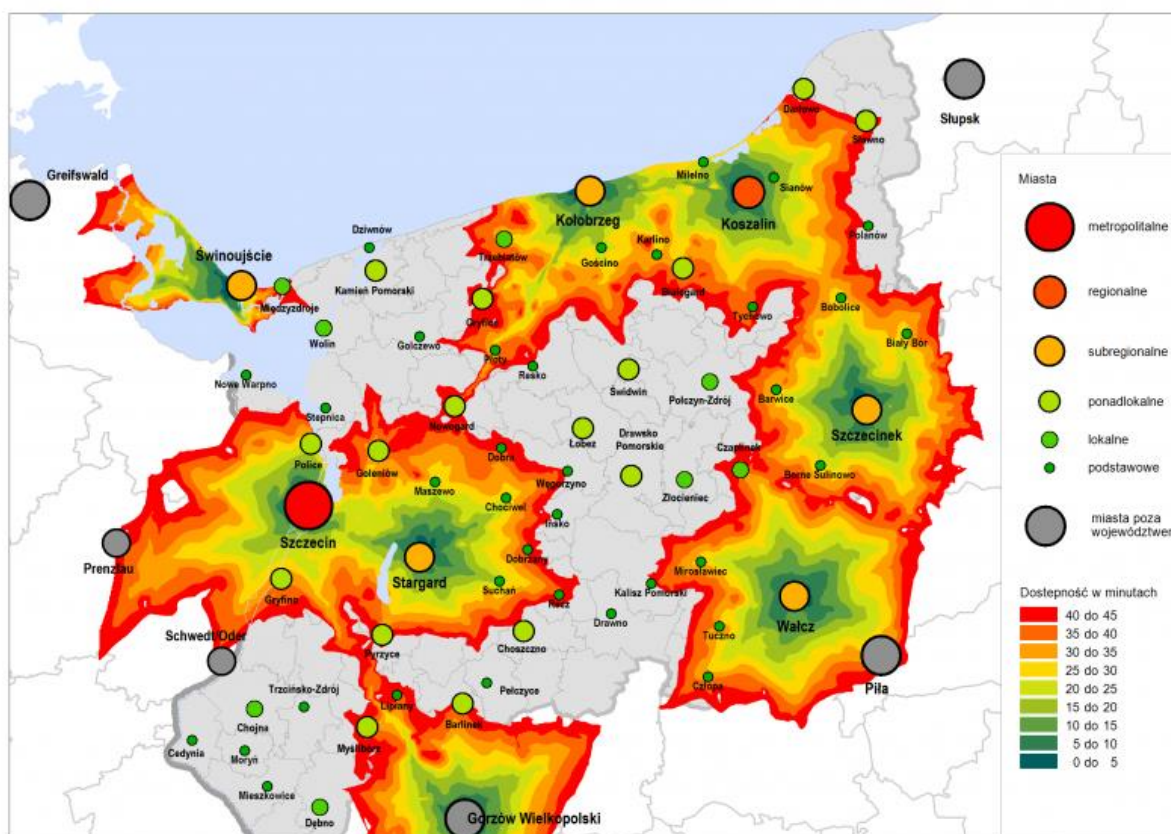
Rysunek 70. Subregion kołobrzeski w szerszym ujęciu terytorialnym województwa zachodniopomorskiego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie delimitacji dr. Łukasza Zaborowskiego

Wskazany terytorialnie subregion kołobrzeski, którego docelowy rdzeń stanowiłby Kołobrzeg, powinien obejmować swoją strefą wpływów powiaty: kołobrzeski, gryficki oraz znaczne obszary powiatów kamieńskiego, goleniowskiego, łobeskiego i białogardzkiego, o łącznej liczbie ludności ponad 200 tys. i pojemności turystycznej od gminy Rewal po gminę Ustronie Morskie, a docelowo nawet Mielno, szacowanej na ponad 300 tys. osób. Byłby to jednocześnie kluczowy ośrodek miejski, obsługujący największy obszar koncentracji ruchu turystycznego całego zachodniego wybrzeża.

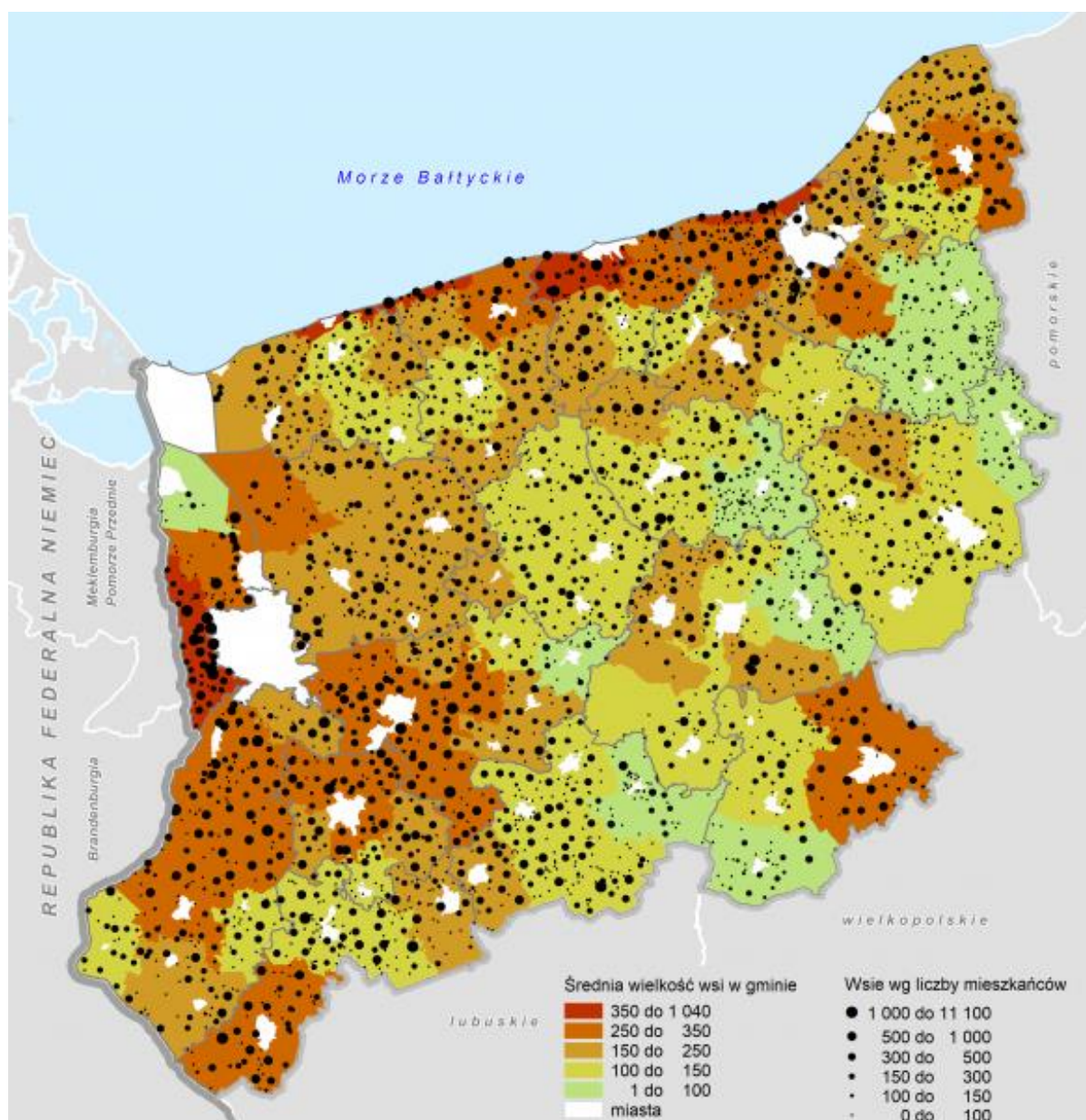
Rysunek 71. Hierarchia sieci osadniczej i dostępność miast woj. zachodniopomorskiego



Źródło: Sieć osadnicza | eRegion (wzp.pl)

Powiat kołobrzegi cechuje się dobrze rozwiniętą wiejską siecią osadniczą, z przewagą dużych i średnich miejscowości wiejskich (250-350, pow. 350 mieszkańców). Tylko w gminie miejsko-wiejskiej Gościno przeważają miejscowości liczące 100-150 mieszkańców. W województwie zachodniopomorskim jedynie 5 gmin cechuje przewaga miejscowości wiejskich pow. 350 mieszkańców (Dobra Szczecińska, Kołobrzeg, Rewal, Dziwnów i Mielno). Analiza (rysunek poniżej) stopnia rozwoju wiejskiej sieci osadniczej wskazuje na wystąpienie bardzo silnych procesów urbanizacyjnych i aglomeracyjnych tylko w bliskim sąsiedztwie Szczecina i Kołobrzegu.

Rysunek 72. Wiejska sieć osadnicza województwa zachodniopomorskiego



Źródło: [Sieć osadnicza | eRegion \(wzp.pl\)](http://Sieć osadnicza | eRegion (wzp.pl))

Intensywność procesów suburbanizacyjnych w Kołobrzegu i jego zapleczu wynika z:

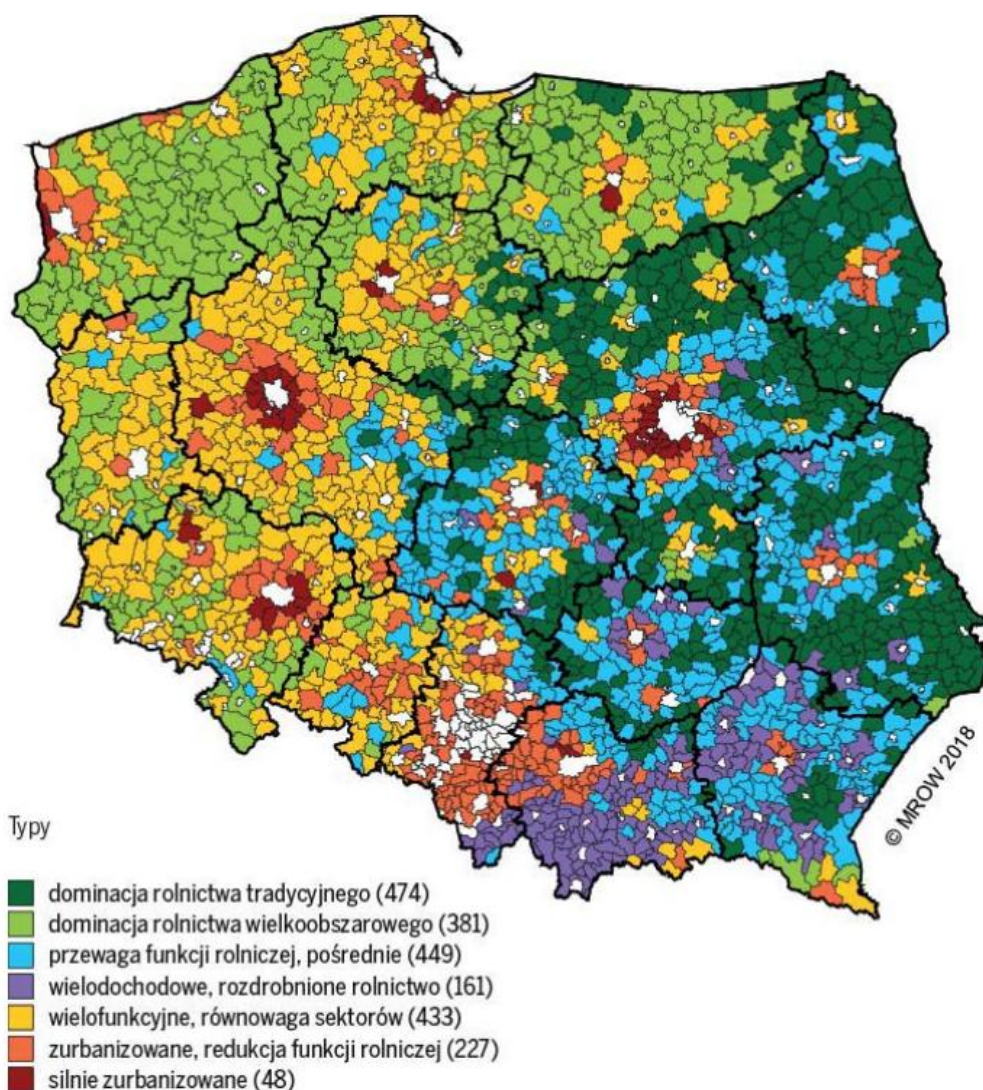
- bardzo niewielkiego obszaru miasta w obecnych granicach administracyjnych (25,67 km²), co w praktyce oznacza, że duża część potencjalnych terenów inwestycyjnych nie mieści się już w jego granicach administracyjnych (są one „wypychane” do gmin otaczających);
- bardzo wysokich cen nieruchomości, przez co część inwestycji związanych z sektorem usług magazynowych, transportowych i przemysłowych nie ma uzasadnienia ekonomicznego, tym samym działalności te rozwijają się wokół miasta;
- głębokiego deficytu ofert i wysokich ceny nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przez co inwestorzy zmuszeni są

poszukiwać i realizować projekty mieszkaniowe w dalszej odległości od miasta (5-10 km od centrum);

- poprawiającej się systematycznie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

Powyższe spostrzeżenia znajdują swoje potwierdzenie w wynikach badań zaprezentowanych w opracowaniu „Monitoring rozwoju obszarów wiejskich. Etap III”, realizowanych przez Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa PAN w 2018 r. Badania struktur społeczno-gospodarczych, ich przestrzennych zróżnicowań i dynamiki pozwoliły na wskazanie zmian, jakie dokonały się w gminach otaczających miasto Kołobrzeg. Według zastosowanej klasyfikacji gminy Kołobrzeg i Ustronie Morskie są jedynymi na Pomorzu Środkowym obszarami gmin zurbanizowanych z redukcją funkcji rolniczej. Z kolei obszary gmin Siemysł, Gościno i Dygowo zostały zaliczone do gmin wielofunkcyjnych z równowagą sektorów. Na całym Pomorzu Środkowym gminy wielofunkcyjne z równowagą sektorów zlokalizowane są tylko wokół Koszalina i Słupska.

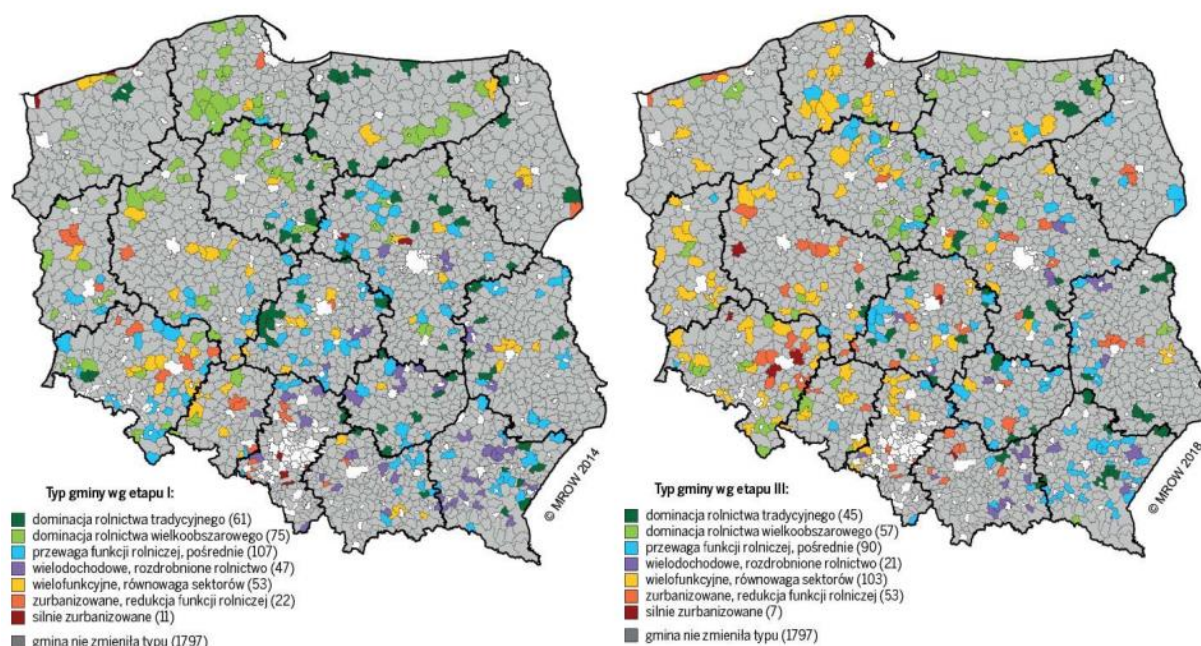
Rysunek 73. Rozkład przestrzenny typów obszarów wiejskich według struktury składowych rozwoju w III etapie badań MROW



Źródło: Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa PAN, *Monitoring rozwoju obszarów wiejskich. Etap III*, Warszawa 2018, s. 234

Na przestrzeni lat 2014-2018 gmina Ustronie Morskie straciła status gminy silnie zurbanizowanej z powodu zmniejszenia się skali rozwoju funkcji związanej z przemysłem przetwórstwa rybnego. W tym czasie gmina Kołobrzeg awansowała z gminy wielofunkcyjnej o równowadze sektorów do gminy zurbanizowanej z redukcją funkcji rolniczej. W sąsiadującej z nią gminie Trzebiatów zaznaczyła się dominacja rolnictwa wielkoobszarowego w miejsce rolnictwa wielofunkcyjnego z równowagą sektorów.

Rysunek 74. Przestrzenny rozkład gmin zmieniających typ według badania w I i III etapie

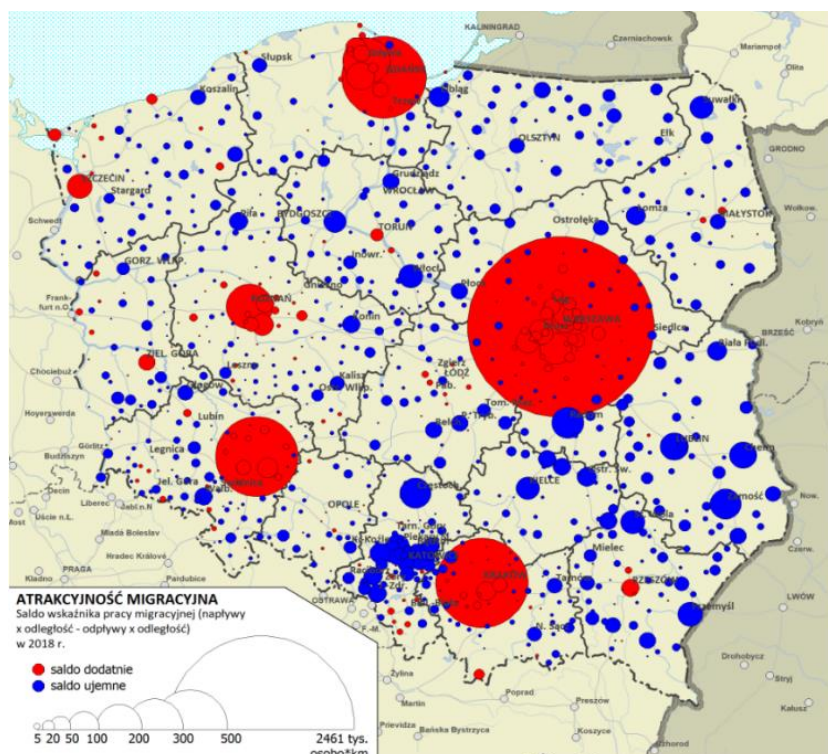


Źródło: Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa PAN, *Monitoring rozwoju obszarów wiejskich. Etap III*, Warszawa 2018, s. 238

Podsumowując, można zatem stwierdzić, że obszar wiejski MOF Kołobrzeg (gmina Kołobrzeg i gmina Ustronie Morskie) upodobił się już do klasycznych gmin wiejskich w strefach podmiejskich dużych miast kraju (Lublin, Rzeszów, Białystok) czy dalej zlokalizowanych gmin stref podmiejskich wokół Warszawy, Poznania, Wrocławia czy Krakowa. Klasyfikacja IGWiR PAN potwierdza występowanie głębokich przemian funkcjonalno-przestrzennych i społeczno-gospodarczych terenów wiejskich wokół miasta Kołobrzeg.

Kołobrzeg był jedną z nielicznych miejscowości tej wielkości w Polsce, która wykazywała się dodatnim saldem atrakcyjności migracyjnej w całym woj. zachodniopomorskim wg badań P. Śleszyńskiego z 2018 r. Wysoka była jednak przeciętna odległość dojazdów do pracy z Kołobrzegu (oznacza to, że jeśli ktoś mieszkał, ale nie pracował w Kołobrzegu, dojeżdżał do pracy średnio nawet 70 km).

Rysunek 75. Atrakcyjność migracyjna miast w Polsce w 2019 roku



Źródło: <https://konferencje.alebanc.pl/wp-content/uploads/2021/04/prof.-Przemys%C5%82aw-%C5%9Aleszy%C5%84ski-Rozw%C3%B3j-rynku-mieszkaniowego-w-Polsce-w-najbli%C5%BCszych-latach-i-dekadach.pdf>, dostęp: 13 kwietnia 2021 r.

3.3 POLITYKA GOSPODARCZA

Dokumenty strategiczne poziomu europejskiego, krajowego i regionalnego zakładają, że procesy rozwojowe regionów powinny mieć świadomy, kierunkowy charakter i nie powinny być wyłącznie wynikiem żywiołowych procesów rynkowych. Oznacza to, że konieczna jest specjalizacja gospodarcza ośrodków. Także badania naukowe potwierdzają istnienie fenomenu tzw. korzyści aglomeracji, tj. zgromadzenia większej liczby podmiotów z danej branży na jednym obszarze. W szczególności w wypadku powiązania przestrzennego działalności badawczo-rozwojowej, naukowej i biznesowej zauważalne są długofalowe korzyści dla ośrodków.

Cytaty z badań IDI:

Powinna być utworzona jakaś „druga noga”. Jak mamy już branżę turystyczną, to iść w kierunku przedsiębiorczości, czyli mała strefa ekonomiczna, czyli branża IT. To w tym kierunku powinno iść.

Pomysłów może być wiele – turystyczny, rekreacyjny, ale też na pewno możliwości uruchomienia jakichś większych przedsiębiorstw. Może stworzenie jakichś inkubatorów przedsiębiorczości?

Stworzenie strefy ekonomicznej, ale takiej, żeby nie szkodziła środowisku, żeby mogła się wpisywać w nasze zadania uzdrowiskowej gminy turystycznej.

Oprócz tego kierunku, co mamy, to jeszcze powinniśmy szukać takich jak IT, czy obsługa farm wiatrowych, obsługa na bazie naszego portu.

Kierunek rozwoju jest oczywisty i związany z branżą turystyczną, ale na przyszłość to zielona gospodarka i niebieska gospodarka, czyli związana z ekologią i z morskością. To są te, które ściśle związane są z naszą i kooperują z turystyką i uzdrowiskiem.

Turystyka to już wiemy, jak to wygląda i trzeba szukać w kierunku nowych technologii, bo branża uzdrowiskowa, hotelowa to ma już swoje miejsce ugruntowane.

Dwa kierunki, czyli hotelowo-uzdrowiskowa, sanatoryjna, no i kwestia związana z gospodarką morską.

Turystyka jest wystarczająca i trzeba ją rozwijać. Skoro jesteśmy miastem uzdrowiskowym, to pewnie trzeba rozwijać z obszarami gminnymi uzdrowiskowo, czyli hotelarstwo, turystycznie to przede wszystkim. Obszary, które leżą nad morzem, przy morzu lub niedaleko morza to najbardziej.



3.3.1 REGIONALNE I INTELIGENTNE SPECJALIZACJE

Specjalizacja regionalna

To zidentyfikowane, wyjątkowe atuty i zasoby regionu, podkreślające przewagę konkurencyjną oraz skupiające regionalnych partnerów i zasoby⁶³.

Inteligentna specjalizacja

Poza atutami stanowiącymi o specjalizacji regionu, podkreśla się konieczność uwzględnienia przy ich wyznaczaniu następujących elementów: sfery B+R, wykorzystania w produkcji, rozszerzenia zasięgu na rynku regionalnym i ponadregionalnym⁶⁴.

Inteligentna specjalizacja w dłuższej perspektywie zapewnia wysokopłatne, atrakcyjne miejsca pracy i potencjał tworzenia rozwiązań i produktów, które mogą stać się hitami eksportowymi, czy jak w wypadku branży IT – generowanie z nich dalszych zysków nie wymaga istotnego zwiększenia wykorzystania zasobów naturalnych. W kontekście ograniczeń środowiskowych Kołobrzegu idea decouplingu, tj. rozdzielenia wzrostu gospodarczego od negatywnego wpływu na środowisko jest kluczowa. Branża turystyczna czy uzdrowiskowa

⁶³ UMWZ, Wykaz inteligentnych specjalizacji województwa zachodniopomorskiego, 2016.

⁶⁴ Ibidem.

tylko w niewielkim stopniu mogą rosnąć w tym paradygmacie – można zwiększać ceny usług, jednak na pewnym etapie i tak istnieją fizyczne granice wzrostu – nie można w nieskończoność zabudowywać gruntów nadmorskich bez utraty walorów miasta.

W raporcie z 2019 r. „Potencjał miast średnich w Polsce dla lokalizacji inwestycji BPO/SSC/IT/R&D: analiza, ocena i rekomendacje” przygotowanym przez ABSL dla Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, w którym nie wzięto pod uwagę Kołobrzegu, przeanalizowano czynniki sukcesu polityki przyciągania najbardziej pożądaných branż gospodarki. Na tej podstawie wyróżniono miasta o najwyższej wartości syntetycznego wskaźnika potencjału miast średnich dla inwestycji BPO/SSC/IT/R&D. Po raz kolejny warto zauważyć, że ze względu na przypisanie Kołobrzegu w większości podziałów jednostek osadniczych w Polsce do kategorii miast uzdrowiskowych – w tego rodzaju opracowaniach analizuje się potencjał Wałcza (26 tys. mieszkańców), Ciechanowa (44 tys. mieszkańców) czy Jarosławia (38 tys. mieszkańców) – natomiast Kołobrzeg został wyłączony z analiz.

Tabela 44. Miasta o najwyższej wartości syntetycznego wskaźnika potencjału miast średnich dla inwestycji BPO/SSC/IT/R&D⁶⁵

Miejsce	Miasto	Wartość syntetycznego wskaźnika potencjału miast średnich
1.	Opole	100
2.	Tarnów	58
3.	Płock	47
4.	Elbląg	45
5.	Nowy Sącz	42
6.	Kalisz	41
7.	Legnica	41
8.	Koszalin	36
9.	Gorzów Wielkopolski	32
10.	Piła	29

Źródło: ABSL, *Potencjał miast średnich w Polsce dla lokalizacji inwestycji BPO/SSC/IT/R&D: analiza, ocena i rekomendacje*

Doprowadzenie do pojawienia się Kołobrzegu „na mapie” potencjalnych lokalizacji inwestycji z branży BPO/SSC/IT/R&D (jakkolwiek trudne) jako działalności nieuciążliwej i oferującej wysokiej jakości miejsca pracy, powinno stać jednym z fundamentalnych celów dywersyfikacji gospodarczej miasta.

Choć należy uznać to wyzwanie za niezwykle wymagające, bezpośrednim interesem miasta jest lokalizacja w Kołobrzegu instytucji, które sprzyjają rozwojowi naukowemu i działalności badawczo-rozwojowej. Zadaniem władz publicznych miasta Kołobrzeg w długiej perspektywie powinno być wykorzystywanie każdej możliwej szansy do przyciągnięcia tego rodzaju instytucji.

⁶⁵ BPO – Business Process Outsourcing, outsourcing procesów biznesowych;

SSC – Shared Services Centers, centra usług wspólnych;

IT – Information Technology – branża technologii informacyjnych;

R&D – prace badawczo-rozwojowe.

Należy uznać, że nawet jeśli przy określonych uwarunkowaniach danej kadencji władz poziomu centralnego czy regionalnego nie jest to możliwe, w wieloletnim horyzoncie czasowym prowadzenia polityki gospodarczej istnieje możliwość pojawienia się takiej konfiguracji politycznej czy takiego programu europejskiego, który będzie szansą na rozwinięcie inteligentnych specjalizacji miasta.

Zasadniczym celem polityki rozwoju miasta i jego dywersyfikacji gospodarczej powinno być zwiększenie rangi Kołobrzegu w systemie osadniczym kraju do poziomu adekwatnego do potencjału ludnościowego i poziomu rozwoju gospodarczego miasta. Choć miasta wielkości Kołobrzegu w Polsce borykają się z istotnymi problemami gospodarczymi, społecznymi i mowa jest nawet o ich „zapaści”, uwarunkowania rozwojowe Kołobrzegu sprawiają, że pewną nadwyżkę zasobów pochodzących z branży turystyczno-uzdrowiskowej można przeznaczyć na rozwijanie innych branż i inwestycję w długotrwały zrównoważony rozwój miasta.

Dywersyfikacja gospodarcza Kołobrzegu powinna wpisywać się w założenia budowania inteligentnej specjalizacji regionalnej. Jest to związane z aktywnym wsparciem wybranych sektorów gospodarki o największym potencjale innowacji i rozwoju poprzez preferencyjne warunki polityki inwestycyjnej, wsparcie edukacji w wybranych obszarach. Należy jasno określić, że zbudowanie inteligentnej specjalizacji za pomocą jednostkowych działań sektora publicznego nie jest możliwe. Należy mieć także na względzie inne czynniki – choćby względnie niską innowacyjność całej polskiej gospodarki. **Nie oznacza to jednak, że w obliczu braku szans na natychmiastowe osiągnięcie sukcesu należy zrezygnować ze świadomej polityki gospodarczej na rzecz krótkotrwałych zysków z tytułu rozwoju w dotychczasowym, często niezrównoważonym modelu.**

Polityka gospodarcza na poziomie regionalnym jest domeną władz województwa. Uchwałą nr 933/16 Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego dnia 13 czerwca 2016 roku przyjął Wykaz Inteligentnych Specjalizacji Województwa Zachodniopomorskiego. W pierwszej kolejności Kołobrzeg powinien poszukiwać inwestorów zgodnie z założeniami listy regionalnych specjalizacji Pomorza Zachodniego i wspierać ich rozwój, wśród których znajdują się:

- **Biogospodarka** – „działalność polegająca na zrównoważonym wykorzystaniu zasobów naturalnych oraz procesów biologicznych do tworzenia nowych produktów” w szczególności w zakresie produktów przyjaznych dla środowiska i zdrowej, i pełnowartościowej żywności. Warto zauważyć, że jest to istniejąca już w Kołobrzegu i jego otoczeniu branża – chodzi o jej dalszy rozwój.
- **Działalność morska i logistyka** – należy zauważyć, że nie chodzi tu wyłącznie o funkcje transportowe. Komisja Europejska zintegrowaną polityką morską obejmuje m.in. takie obszary działalności, jak: badania, bezpieczeństwo, biotechnologię, dziedzictwo narodowe, edukację, ekologię, energię, informatykę, klastry, medycynę, morskie planowanie przestrzenne, naukę, obronność, oceanologię, oceanografię, prawo, porty morskie i śródlądowe, rybactwo, rybołówstwo, sport, stocznie, telekomunikację turystykę, zasoby surowcowe, zasoby siły roboczej, zarządzanie przestrzenne morze –

ład, zlewiska, żeglugę morską i śródlądową. Warto rozważyć także funkcje badawcze związane z ochroną Bałtyku i jego ekologią oraz próbą usunięcia zagrożeń i zanieczyszczeń – w szczególności pod kątem dużych projektów naukowych.

- **Usługi przyszłości (dynamicznie rozwijające się branże ICT, IT, KPO czy przemysły kreatywne)** – w tym obszarze Kołobrzeg powinien dążyć do promowania atrakcyjnych warunków życia dla absolwentów kierunków technicznych i artystycznych, dzięki doskonałym warunkom środowiskowym i przyciąganiu inwestorów. Może się to odbywać poprzez ulgi w wynajmie lokali, tworzenie inkubatorów kultury lokalnej i rękodzieła, zwiększanie roli kultury i sztuki w gospodarce Kołobrzegu. Zgodnie z zapisami Strategii Smart City powinno to prowadzić także do przyciągania wydarzeń i firm/osób pracujących w branży IT. W nowej rzeczywistości gospodarczej po pandemii koronawirusa miasto powinno promować się jako optymalne miejsce dla pracy zdalnej. Dalszą rozbudowę tej specjalizacji należy wypracowywać we współpracy z istniejącymi już na analizowanym obszarze podmiotami.
- **Turystyka i zdrowie** – w tym zakresie należy w pierwszej kolejności promować Kołobrzeg jako miejsce o wyjątkowej jakości usług i adekwatnej do tego cenie, tworzyć przestrzeń dla rozwoju inicjatyw, wydarzeń i targów związanych z Wellness, zdrowiem, rozwojem osobistym itp. Atutem Kołobrzegu w tym zakresie jest możliwość realizacji części wydarzeń w plenerze, nad morzem. Wymaga to zwiększenia dostępności powierzchni wystawowych w mieście – optymalnie na warunkach komercyjnych. Kołobrzeg ma także doskonałe warunki do rozwoju oferty usług zabiegów medycyny estetycznej czy innych specjalistycznych działań medycznych wraz z kompleksowymi pakietami obsługi – zarówno dla klientów z Polski, jak i zza granicy. W dalszym rozwoju oferty turystycznej Kołobrzegu należy uwzględniać inicjatywy całoroczne, budujące wartościowe i pełnopłatne miejsca pracy, nawet kosztem krótkotrwałych zysków z tytułu masowej turystyki. Miasto powinno wspierać ten kierunek poprzez wsparcie organizacji wydarzeń wpisujących się w specjalizację – budowę oferty wydarzeń w parkach, na plaży – np. zajęć jogi, sztuk walki czy wykładów o zdrowiu. Atrakcyjność miasta w tym wymiarze budują także np. targi śniadaniowe. Co istotne, tego typu wydarzenia zwiększają atrakcyjność miasta dla stałych mieszkańców i nowych pracowników z sektorów innych niż turystyczno-uzdrowiskowy.

Choć branża uzdrowiskowo-turystyczno-usługowa niewątpliwie dominuje w strukturze podmiotów gospodarczych w Kołobrzegu, nie spełnia ona dziś przeważająco kryteriów specjalizacji inteligentnej. Pewnym potencjałem w przypadku Kołobrzegu cechuje się szeroko rozumiany sektor turystyki medycznej, który obok turystyki uzdrowiskowej oraz SPA & Wellness mógłby docelowo stać się kluczową inteligentną specjalizacją Kołobrzegu. Dla rozwoju tej branży niezbędne jest jednak kilka kluczowych elementów, w tym:

- bardzo dobra dostępność komunikacyjna – kolejowa i drogowa;

- wysokiej jakości transport publiczny dostosowany do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, o wysokiej częstotliwości kursowania, dostępność usług współdzielonej mobilności i mikromobilności uzupełniony nowinkami technologicznymi, np. pojazdami autonomicznymi w strefie uzdrowiskowej. Kluczowe jest zapewnienie zrozumiałych informacji o ofercie transportowej także po angielsku i niemiecku;
- sieć kilku klinik/szpitali oferujących usługi katalogowe i indywidualne w ramach turystyki medycznej dla klientów z kraju i z zagranicy (kluczowe byłoby pozyskanie partnerów raczej zagranicznych dla potrzeb realizacji projektu);
- obiekty pozwalające na spędzanie czasu wolnego niezależnie od pogody z rozbudowanymi usługami towarzyszącymi
- akcje reklamowe i promocyjne w kanałach o zasięgu międzynarodowym.

Cechą wspólną procesu integracji działań w regionalnych i inteligentnych specjalizacjach ma być poszukiwanie w łańcuchu wartości tych elementów, które tworzą najwyższą wartość, cechują się najwyższą jakością i prowadzą do zwiększania stanu wiedzy i innowacji w regionie. W takim kontekście należy rozpatrywać i rekomendować projekty integracji horyzontalnej i wertykalnej. Integracja horyzontalna (sektorowa) oznacza budowanie związków pomiędzy lokalnymi firmami w danym sektorze, najczęściej dotychczasowymi konkurentami lub producentami usług substytucyjnych i komplementarnych. Chodzi o podejmowanie różnego rodzaju wspólnych przedsięwzięć o charakterze trwałym lub czasowym (współpraca konsorcjalna) w celu uzyskania efektów synergicznych i korzyści w postaci wzmocnionej przewagi konkurencyjnej. Integracja wertykalna pozwala na uzyskiwanie szczególnych korzyści, mierzonych głównie efektami ekonomicznymi po stronie wszystkich zainteresowanych podmiotów, zintegrowanych w ramach łańcucha wartości⁶⁶.

Do inteligentnych specjalizacji regionalnych Pomorza Zachodniego, które w szczególny sposób należy wspierać w Kołobrzegu, należą:

- wielkogabarytowe konstrukcje wodne i lądowe,
- opakowania przyjazne środowisku,
- produkty inżynierii chemicznej i materiałowej,
- nowoczesne przetwórstwo rolno-spożywcze,
- multimodalny transport i logistyka,
- produkty oparte na technologiach informacyjnych.

Inwestorów z tej branży należy poszukiwać poprzez przedstawianie swojej oferty na targach, wydarzeniach branżowych czy poprzez dialog z izbami branżowymi. Istotnym kryterium potencjalnych ułatwień dla inwestorów powinna być minimalizacja negatywnych efektów środowiskowych działalności. W celu maksymalizacji efektów synergicznych należy w szczególności promować takie rodzaje działalności, które są komplementarne wobec

⁶⁶ UMWZ, Wykaz inteligentnych specjalizacji województwa zachodniopomorskiego, 2016.

istniejących już w Kołobrzegu potencjałów. W dalszym ciągu należy podejmować działania, która mogą włączyć Kołobrzeg w łańcuch dostaw i ekosystem obsługi w kontekście specjalizacji związanej z rozwojem OZE na lądzie i morzu.

Tabela 45. Matryca powiązań pomiędzy regionalnymi oraz inteligentnymi specjalizacjami województwa zachodniopomorskiego

Regionalne specjalizacje Inteligentne specjalizacje	Biogospodarka	Przemysł metalowy i maszynowy	Gospodarka morską i logistyka	Usługi przyszłości	Turystyka i zdrowie
Wielkogabarytowe konstrukcje wodne i lądowe					
Zaawansowane wyroby metalowe					
Produkty drzewno-mieblarskie					
Opakowania przyjazne środowisku					
Produkty inżynierii chemicznej i materiałowej					
Nowoczesne przetwórstwo rolno-spożywcze					
Multimodalny transport i logistyka					
Produkty oparte na technologiach informatycznych					

	Znaczące
	Częściowe
	Niskie
	Brak

Źródło: UMWZ, *Wykaz inteligentnych specjalizacji województwa zachodniopomorskiego*, 2016, s. 20

Jak świadomie budować inteligentne miasto? Przykład Montpellier

Francuskie Montpellier to jeden z europejskich liderów we wdrażaniu idei Smart City. Choć miasto nie należy do grona głównych metropolii Europy pod względem liczby ludności (ok. 278 tys. mieszkańców), działa tam ponad 1 100 firm z branży IT, co przekłada się na 6% ogółu zatrudnionych. Ponad 180 podmiotów tworzy oprogramowanie dla firm – kolejne 60 – gry wideo. Funkcjonuje tam jeden z pierwszych na świecie inkubatorów innowacji; w mieście w ciągu 25 lat powstało ponad 500 firm typu start-up, z czego 50% to podmioty z branży IT. Podmioty te utrzymywały się na rynku dłużej niż przeciętna firma we Francji.

Fundamentem rozwoju miasta są świadomie podtrzymywane tradycje akademickie – uczy się tam ponad 60 000 studentów – oraz rozwinięty system finansowania innowacji.

Działania miasta w sferze gospodarczej koncentrują się wokół:

- dynamizacji rozwoju MŚP, w szczególności branży IT, poprzez ułatwienie dostępu do finansowania prywatnego, przyspieszenie rozwoju start-upów czy programy szkoleniowe;
- budowę marki innowacyjnego miasta, lidera Francji w zakresie wdrażania idei smart;
- tworzenia warunków dla nowych inwestorów.

Za sprawą sukcesu świadomej polityki gospodarczej miasta i wdrażania idei Smart City Montpellier stało się miastem w czołówce rankingów jakości życia, jednym z najmłodszych miast Francji (43% ludności poniżej 30 lat w 2015 r.) i miastem o najwyższym wzroście liczby ludności.

Montpellier to przykład realnego wpływu świadomej polityki gospodarczej na potencjał innowacyjny miasta.

Źródło: A. Nowakowska, *Budowanie inteligentnego miasta. Studium przypadku Montpellier. Studia Miejskie*, 19 (2020), 23-34. <https://czasopisma.uni.opole.pl/index.php/sm/article/view/2499>

3.3.2 INSTRUMENTY POLITYKI GOSPODARCZEJ

Ze względu na dochodowość sektora turystyczno-uzdrowiskowego Kołobrzeg przez wiele lat nie musiał prowadzić aktywnej polityki na rzecz przyciągania inwestorów z innych sektorów. W obliczu poszerzenia profilu gospodarczego ponownie warto przemyśleć wachlarz instrumentów polityki rozwoju gospodarczego⁶⁷.

⁶⁷ Praktyczną publikacją poświęconą tej kwestii jest publikacja *Konkurencyjność gospodarcza gmin – koncepcje, instrumenty, praktyka*.

Nie trzeba być wielką metropolią, by być atrakcyjnym miejscem pracy i mieszkania – przykłady rozwoju średnich miast w Niemczech⁶⁸ pokazują, że dobrze pielęgnowana specjalizacja to potencjał także dla mniejszych ośrodków. W świadomym kreowaniu rozwoju gospodarczego wykorzystuje się szereg instrumentów (tabela poniżej).

Tabela 46. Typologia instrumentów wspierania rozwoju gospodarczego

Rodzaj firmy	Start-up, nowa działalność, mikroprzedsiębiorstwa	Firmy/ podmioty gospodarcze już obecne w gminie	Inwestorzy zewnętrzni
Instrumenty uniwersalne	Planowanie strategiczne (Strategia Smart City/ Strategia Miasta) Sprawność instytucjonalna Otwartość władz na relacje z biznesem MPZP Inwestycje infrastrukturalne Ulgi podatkowe i obniżone opłaty Promocja gospodarcza Edukacja i szkolnictwo zawodowe Park technologiczny Strefy aktywności gospodarczej SSE		
Instrumenty specyficzne	Inkubatory przedsiębiorczości Przestrzenie coworkingowe Instytucje otoczenia biznesu Wsparcie finansowe dla nowych podmiotów	Klasy Samorząd gospodarczy Misje gospodarcze	Informacja gospodarcza Targi inwestycyjne

Źródło: W. Dziemianowicz (red.), *Konkurencyjność gospodarcza gmin – koncepcje, instrumenty, praktyka*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa-Kraków 2021, s. 36⁶⁹

Cytaty z badań IDI:

Brak takich zachęt dla inwestorów. Idziemy na południe – pozyskanie terenów (...) i tam będziemy chcieli ściągać te firmy związane np. z komputerami. Ale ja bym widział też obok uzdrowisk miasto jako miasto uczelniane. Szkół wyższych, policealnych, zawodowych.

W Koszalinie jest politechnika i tutaj ludzie mogliby po niej znaleźć pracę. Może w takich centrach projektowych. To mogą być usługi bardzo wyspecjalizowane, tylko to wymaga zbadania rynku pracy. Przede wszystkim jakich specjalistów tutaj mamy.

W trakcie budowy inteligentnej specjalizacji gospodarczej filary stanowią:

⁶⁸ <https://www.deutschland.de/pl/topic/kultura/srednie-miasta-przezywaja-boom-zycie-z-dala-od-metropolii>.

⁶⁹ Publikacja ta jest cennym, aktualnym i praktycznym podręcznikiem dla wszystkich zainteresowanych poszerzeniem swojej wiedzy o możliwościach świadomego kształtowania polityki rozwoju – zawiera także odniesienia do innych publikacji.

- **Instytucje edukacyjne wyższego rzędu** – jednak nie pełnoprawny uniwersytet, a np. filia uczelni czy wyższa szkoła zawodowa lub nawet instytucji szkoleniowej, która kształci np. w trzech określonych kierunkach związanych z pożądaną specjalizacją miasta. Wykorzystanie i rozwój potencjału specjalizacji istniejących szkół średnich – intensyfikacja współpracy na linii firmy – szkoły (co wymaga zaangażowania powiatu).
- **Rynek pracy** – przyciągnięcie inwestorów, którzy tworzą pełnowartościowe miejsca pracy w alternatywnych sektorach gospodarki.
- **Instytucje publiczne** – państwowe bądź samorządowe jednostki badawcze, urzędy, instytucje wsparcia biznesu, które są powiązane z wybraną specjalizacją.

Wszystkie powyższe elementy muszą być ze sobą spójne, optymalnym scenariuszem byłaby więc taka sytuacja, w której w Kołobrzegu zlokalizowana jest jednostka badawcza czy inna instytucja związana z wybraną specjalizacją, inwestycja prywatna związana z tym samym sektorem oraz otwiera się kierunek studiów w wyższej szkole zawodowej czy filii innej uczelni bezpośrednio związany z tą specjalizacją. Należy zauważyć, że dokładnie w ten sposób funkcjonują porównywalne, opisywane wcześniej ośrodki na terenie Niemiec.

Cytaty z badań IDI:

Brakuje wyższych uczelni, szkół, bo tu jest bardzo mało kierunków.
Nie ma szkół branżowych, bo dzieci tutaj nic takiego nie mają.

Żeby zatrzymać młodych, to usługi informatyczne.
Takie próby podejmowaliśmy, ale to nie trafiało do ludzi.

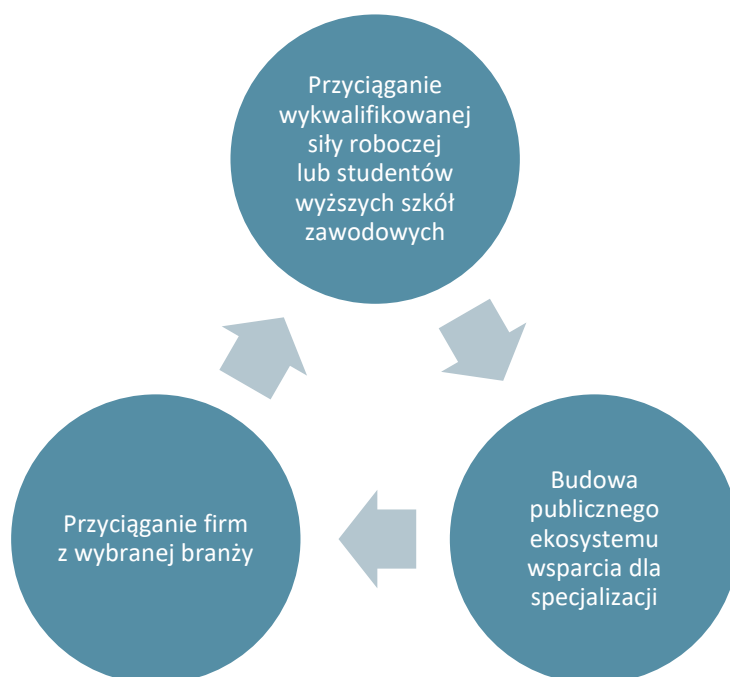
Jesteśmy gospodarką jednoimienną i to jest problem, oraz problemem są też zasoby kadrowe.
Gdybyśmy chcieli iść w inną stronę, to pytanie, kim my to zrobimy.
Nie mamy kadr na potrzeby innych branż.

Barierą jest ten wiodący biznes turystyczny, który na okres trzech miesięcy wciąga całą siłę roboczą.
Trudno myśleć o innej branży tam, zakładając,
że przez trzy miesiące będzie kłopot o ludzi do pracy.

Status uzdrowiska też w tym przeszkadza, z czym się wiąże zieleni,
jaka musi występować w proporcji...



Rysunek 76. Wzajemne napędzanie się elementów, które budują specjalizację miasta



Reasumując, należy określić, że największym potencjałem tego rodzaju specjalizacji (ze względu na potencjał istniejących podmiotów gospodarczych, dokumenty strategiczne miejsca i politykę gospodarczą) cechują się:

Tabela 47. Możliwe inteligentne specjalizacje Kołobrzegu

Nazwa specjalizacji	Uzasadnienie	Jakie działania sprzyjają specjalizacji?	Zagrożenia, ryzyka, bariery	Istniejący potencjał branży
Nowoczesna działalność uzdrowiskowo-medyczno-sanatoryjna oraz odpowiedzialna turystyka	<ul style="list-style-type: none"> Wiodąca istniejąca specjalizacja miasta 	<ul style="list-style-type: none"> Wizerunek miasta, także w wymiarze międzynarodowym 	<ul style="list-style-type: none"> Zbyt masowy charakter turystyki nie sprzyja specjalizacjom medyczno-uzdrowiskowo-sanatoryjnym 	<ul style="list-style-type: none"> Istniejąca dominująca specjalizacja
Nowoczesna działalność kreatywna i marketing, e-biznes, automatyzacja procesów biznesowych, wybrane usługi IT	<ul style="list-style-type: none"> Wewnętrzny potencjał lokalnego rynku Możliwość obsługi obszaru całego kraju niezależna od infrastruktury drogowej czy rzeczywistych powiązań Potencjał konferencyjny Funkcjonowanie przedsiębiorstw powiązanych ze specjalizacją Atrakcyjne warunki życia 	<ul style="list-style-type: none"> Dostępność przestrzeni konferencyjnych Przyciągnięcie konferencji branżowych Edukacja w obszarze Preferencyjne warunki dla rozwoju firm z branży Wysoka jakość życia 	<ul style="list-style-type: none"> Koncentracja działalności tego rodzaju w „biegunach wzrostu” – agencje z dużych ośrodków obsługują cały obszar kraju Niedostatecznie rozwinięta oferta dla pracowników 	<ul style="list-style-type: none"> Innovation In Technology Sp. z o.o. i Alplast Sp. z o.o. (Niekanin) S4H Sp. z o.o. (Kołobrzeg)

Nazwa specjalizacji	Uzasadnienie	Jakie działania sprzyjają specjalizacji?	Zagrożenia, ryzyka, bariery	Istniejący potencjał branży
	<ul style="list-style-type: none"> • Niski próg wejścia dla działań w sektorze • Trendy społeczne – np. <i>slow life</i> – szczególnie powszechne wśród przedstawicieli branży 			
Biogospodarka, nowoczesne przetwórstwo rolno-spożywcze, opakowania przyjazne środowisku	<ul style="list-style-type: none"> • Lokalny rynek zbytu: możliwość promowania produktów w uzdrowisku • Spójność z marką miasta • Funkcjonowanie przedsiębiorstw z branży • Wzrost znaczenia wysokiej jakości produktów naturalnych na krajowym i europejskim rynku • Wyższa marża na produktach niż w wypadku klasycznej żywności czy produktów 	<ul style="list-style-type: none"> • Klaster gospodarczy • Edukacja zawodowa • Organizacja targów i konferencji – np. w tematyce odpowiedzialnej konsumpcji i nowych technologii 	<ul style="list-style-type: none"> • Potencjalnie uciążliwy charakter przetwórstwa • Niekonkurencyjne względem kosztów życia płace w sektorze • Wysokie koszty życia 	<ul style="list-style-type: none"> • Barkas sp.j. (Obroty) • Beneton Sp. z o.o. (Budzistowo) • BALTIC-TECH Sp.J. (Zieleniewo)
Nowe technologie związane z morzem i ochroną środowiska (OZE)	<ul style="list-style-type: none"> • Potencjał portu jako punktu serwisowego dla branży <i>offshore</i> • Koncentracja przedsiębiorstw z branży w województwie • Spójność ze strategią promocji, wizerunkiem miasta, działalnością turystyczną i uzdrowską • Powiązanie infrastrukturalne z innymi ośrodkami o podobnej specjalizacji (droga S6 i dalej niemieckie ośrodki) • Zachodniopomorski Klaster Morski 	<ul style="list-style-type: none"> • Samorządowe instytucje wsparcia • Wyższa edukacja zawodowa w obszarze • Preferencyjne warunki inwestycyjne dla przedsiębiorstw z branży • Wkład finansowy samorządu w rozwój sektora • Zapewnienie możliwości realizacji prac lotniczych z lotniska w Bagiczu • Organizacja wydarzeń i hackathonów • Lokalizacja instytucji badawczej 	<ul style="list-style-type: none"> • Niekorzystne dla Kołobrzegu decyzje rządu w sprawie obsługi branży <i>offshore</i> • Akademicki charakter nauczania o ochronie środowiska • Zaawansowany charakter procesów inżynierskich, np. w branży OZE • Konkurencja większych ośrodków 	<ul style="list-style-type: none"> • Projekty badawcze związane z historią Bałtyku⁷⁰ czy ochroną środowiska • Przemysł stoczniowy, • Potencjał zmiany wykorzystania terenów portowych • Rezerwy terenowe (Podczele)

Kołobrzeg przyszłości oczami badanych:

⁷⁰ Np. „Rozpoznanie podwodnych stanowisk archeologicznych w ramach badań AZP obszarów morskich.”



Jako bardzo dynamiczny nowoczesny ośrodek zdrowego wypoczynku i lider w innowacji niebieskiej i zielonej gospodarki, chodzi mi też o różne rozwiązania naukowe, dotyczące najnowszych technologii zastosowań w przypadku inżynierii, czy takich unowocześnień dla ludzi przebywających nad morzem.

Jako wielką aglomerację opartą na dwóch filarach – gospodarka turystyczna no i oczywiście gospodarka morska.

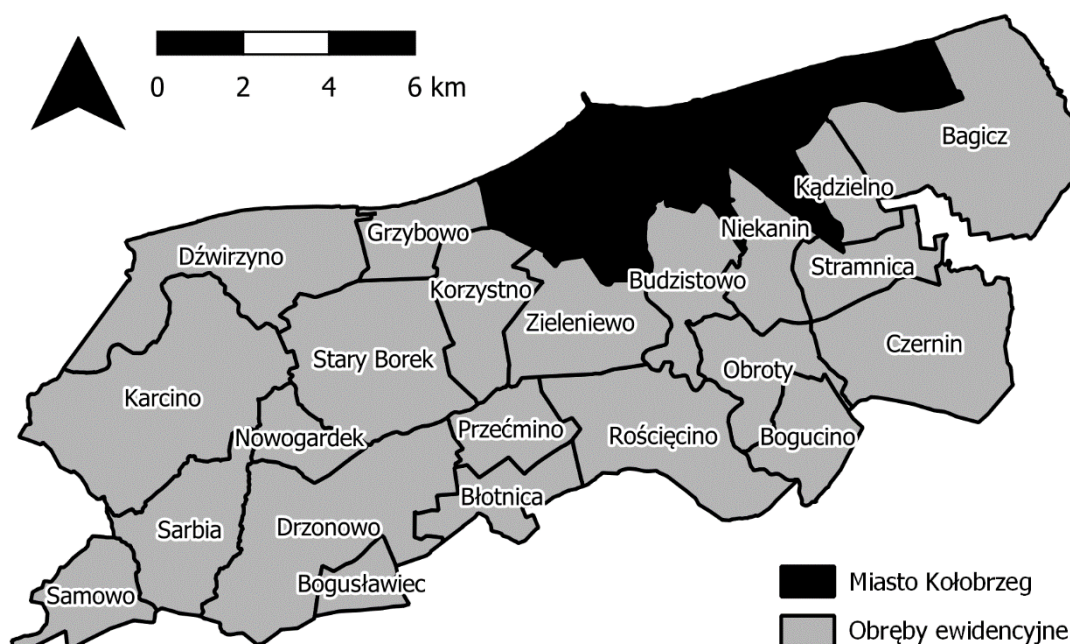
Jako aglomerację tych miejscowości, poczynsz od Dźwirzyna poprzez Grzybowo, Kołobrzeg, Podczele, Ustronie Morskie i na południe na pewno Budzistowo, Korzystno. Jako taką aglomerację liczącą około 100 000 osób. Jest największym na wybrzeżu ośrodkiem turystycznym z fajną ekologiczną komunikacją publiczną. Mamy zagospodarowane tereny w porcie w taki harmonijny sposób dla potrzeb portowych i rybackich, jak i turystycznych. Nie jesteśmy już zakorkowanym, które też daje możliwości korzystania z obiektów kulturalnych na wyższym poziomie.





Nawiązuję do turbin wiatrowych, które powstaną tutaj nie daleko, i my też jesteśmy za tym, żeby cały zakres obsługi tych turbin, te kwestie remontowe i kwestie dotyczące logistyki znajdowały się w Kołobrzegu.

Mam nadzieję, że będzie miał poszerzone granice i będzie się nie tylko opierał na turystyce i hotelarstwie, ale też będzie się opierał na małych i drobnych usługach. Mam nadzieję, że za 20 lat pojawi się tutaj szkoła wyższa. Przede wszystkim Kołobrzeg otworzy się na osoby młode. Dzisiaj jest to miasto w pewnym sensie luksusowe, bo jest miastem w miarę drogim.

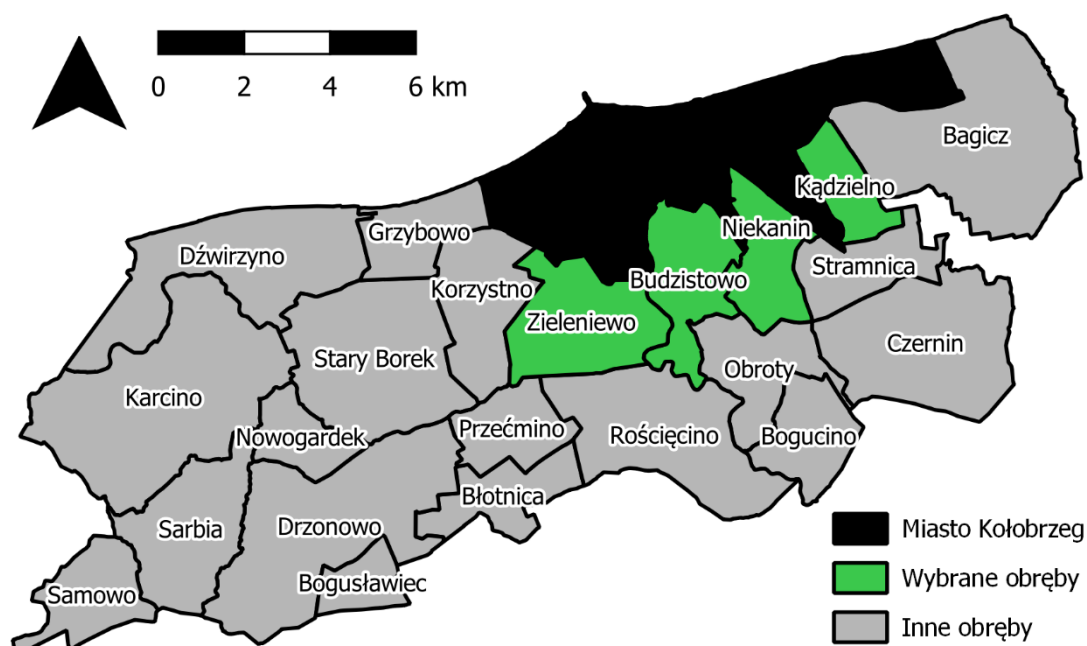





3.4 SCENARIUSZ 0 – STATUS QUO




	<p>Charakterystyka wariantu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Potencjał demograficzny: 46 271 mieszkańców z możliwym corocznym spadkiem liczby mieszkańców rzędu 1 ‰ rocznie (-45 osób rocznie); • Brak zmiany granic miasta Kołobrzeg; • Kontynuacja bieżących trendów, przewaga znaczenia procesów rynkowych nad działalnością władz publicznych; • Brak konsekwencji w realizacji polityki przestrzennej; • Utrzymanie trendu w zakresie monokultury gospodarczej Kołobrzegu; • Trudność uzasadnienia zmiany statusu administracyjnego;
	<p>Potencjał gospodarczy obszaru:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brak możliwości rozwoju nowych funkcji gospodarczych w granicach miasta Kołobrzeg i stopniowe utrudnianie działalności obecnych przedsiębiorstw spoza sektora turystyczno-uzdrowiskowego; • Praktyczne zablokowanie możliwości lokalizacji/rozwoju tzw. funkcji uciążliwych (usługi przemysłowe, usługi logistyczne itp.) ze względu na brak terenów lokalizacyjnych; • Podatność na kryzysy gospodarcze i środowiskowe; • Narastające konflikty funkcjonalno-przestrzenne i społeczno-gospodarcze; • Stopniowa utrata korzyści wynikających z funkcji turystyczno-uzdrowiskowej;
	<p>Potencjał przestrzenno-funkcjonalny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dalsza intensyfikacja i zagęszczanie potencjału przestrzenno-funkcjonalnego; • Pogłębianie dysproporcji rozwoju między obszarami po obu stronach granic miasta; • Brak kontroli nad wzrostem procesów rozlewania się miasta na obszarach wiejskich wokół Kołobrzegu; • Pogłębianie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych i niechęć lokalizacji wszelkich uciążliwych form działalności gospodarczych i komunalnych prowadzonych przez gminę miasto Kołobrzeg; • Wyczerpywanie się wszelkich dostępnych zasobów terenów inwestycyjnych przy coraz silniejszej presji lokalizacji funkcji silniejszych ekonomicznie kosztem funkcji o niskich przychodach i niskich dochodów; • Coraz silniejsza presja w kierunku przekształcania, wyburzania, dogęszczania i podwyższania wysokości zabudowy miasta przy braku adekwatnego wzrostu jakości usług publicznych (w szczególności w zakresie transportu); • Ryzyko utraty części walorów i zasobów uzdrowiskowych; • Zagrożenie statusu uzdrowiska;
	<p>Potencjał społeczny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brak akceptacji mieszkańców i interesariuszy dla realizacji scenariusza; • Pogłębianie spadku liczby ludności (nasilanie się procesu suburbanizacji); • Zwiększanie ryzyka załamania struktury demograficznej ludności (gwałtowny wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym przy gwałtownym spadku ludności w wieku przedprodukcyjnym); • Kurczenie się zasobów rynku pracy (coraz większe trudności w pozyskaniu pracowników dla potrzeb lokalnej gospodarki, pogłębiające się deficyty rynku pracy); • Realizacja scenariusza nie wymaga dodatkowych nakładów kapitału politycznego i pracy; • Ograniczenie ryzyka wizerunkowego niepowodzenia rozszerzenia profilu miasta; • Utrata szans na przyciągnięcie do miasta młodych mieszkańców.

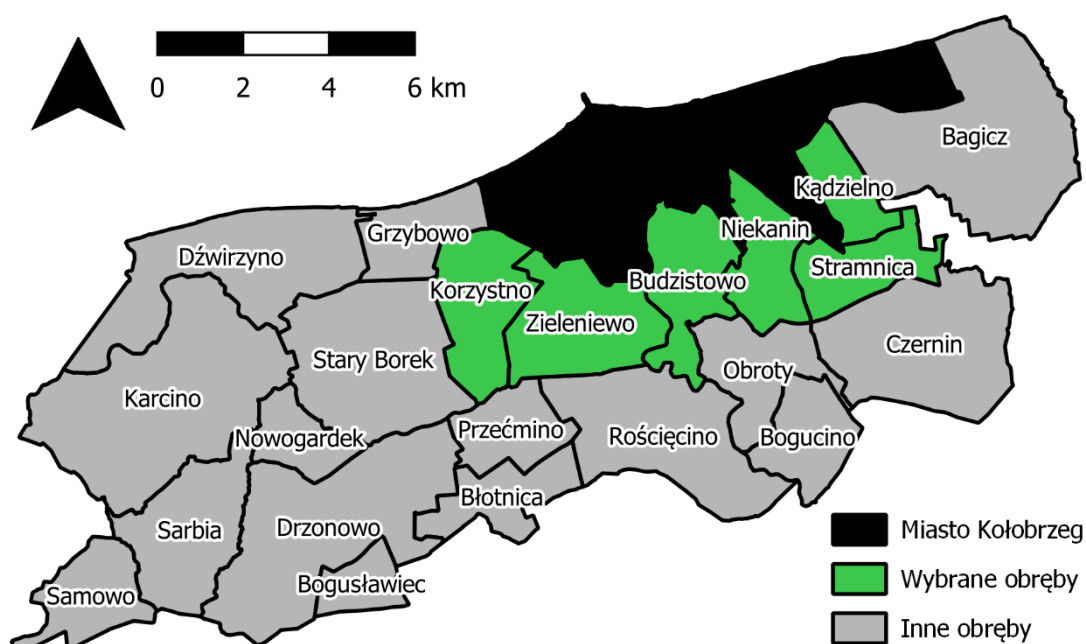
3.5 SCENARIUSZ A – WARIANT PODSTAWOWY






	<p>Charakterystyka wariantu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Potencjał demograficzny: $46\,271 + 4\,091 = 50\,362$ mieszkańców; • Potencjał terytorialny: $2\,567\text{ ha} + 2\,203\text{ ha} = 4\,770\text{ ha}$; • Włączenie czterech miejscowości bezpośrednio sąsiadujących z Kołobrzegiem o największej akceptacji społecznej i przychylności dla procesu rozszerzenia; • Modyfikacja profilu gospodarczego i demograficznego miasta przy zachowaniu jego dominującej specjalizacji turystycznej; • Osiągnięcie przez Kołobrzeg zaludnienia przekraczającego 50 000 mieszkańców; • Umożliwienie wprowadzenia nowej polityki przestrzennej i społeczno-gospodarczej;
	<p>Potencjał gospodarczy obszaru:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pozyskanie znaczących terenów dla lokalizacji wieloprzestrzennych funkcji usług przemysłowych i usług spedycyjno-logistycznych w pobliżu S6/S11 (Kądzierzno); • Pozyskanie znaczących terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie węzła S6/S11 – wokół budowanej galerii handlowej „Karuzela” (Budzistowo); • Włączenie intensywnie rozwijającej się miejscowości Niekanin z osiedlami satelitarnymi (Niekanin); • Pozyskanie ponad 1 000 różnorodnych podmiotów gospodarczych (Zieleniewo) i znaczących terenów dla potrzeb rozwoju budownictwa mieszkaniowego;
	<p>Potencjał przestrzenno-funkcjonalny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Włączenie 4 miejscowości/obróbów o kluczowym znaczeniu dla modyfikacji profilu gospodarczego miasta, najniższych kosztach, najwyższej efektywności jakościowej oraz potencjale gospodarczym; • Kądzierzno – włączenie jedyne obszaru lokalizacji wieloprzestrzennych funkcji usług przemysłowych oraz transportu i logistyki; • Niekanin – włączenie obszaru otaczającego złoża borowiny ze znacznym potencjałem demograficznym i gospodarczo-mieszkaniowym;

	<ul style="list-style-type: none"> • Budzistowo – włączenie „historycznej części Kołobrzegu” wraz z infrastrukturą i nowymi funkcjami gospodarczymi rozwijanymi wokół węzła „Kołobrzeg Wschód”; • Zieleniewo – włączenie największej i najbardziej zdywersyfikowanej miejscowości w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Kołobrzeg; • Uzyskanie zwartego, ale niejednorodnego przestrzennie obszaru dla miasta przy zachowaniu możliwości dalszego funkcjonowania gminy wiejskiej Kołobrzeg (część obszarów zurbanizowanych pozostałaby poza granicami miasta);
	<p>Potencjał społeczny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zatrzymanie spadku liczby ludności przy zaludnieniu przekraczającym 50 000 mieszkańców; • Zmniejszenie ryzyka załamania struktury demograficznej ludności (gwałtowny wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym przy gwałtownym spadku ludności w wieku przedprodukcyjnym); • Zmniejszenie ryzyka kurczenia się zasobów rynku pracy (aktywne przeciwdziałanie trudnościom w pozyskaniu pracowników dla potrzeb lokalnej gospodarki).

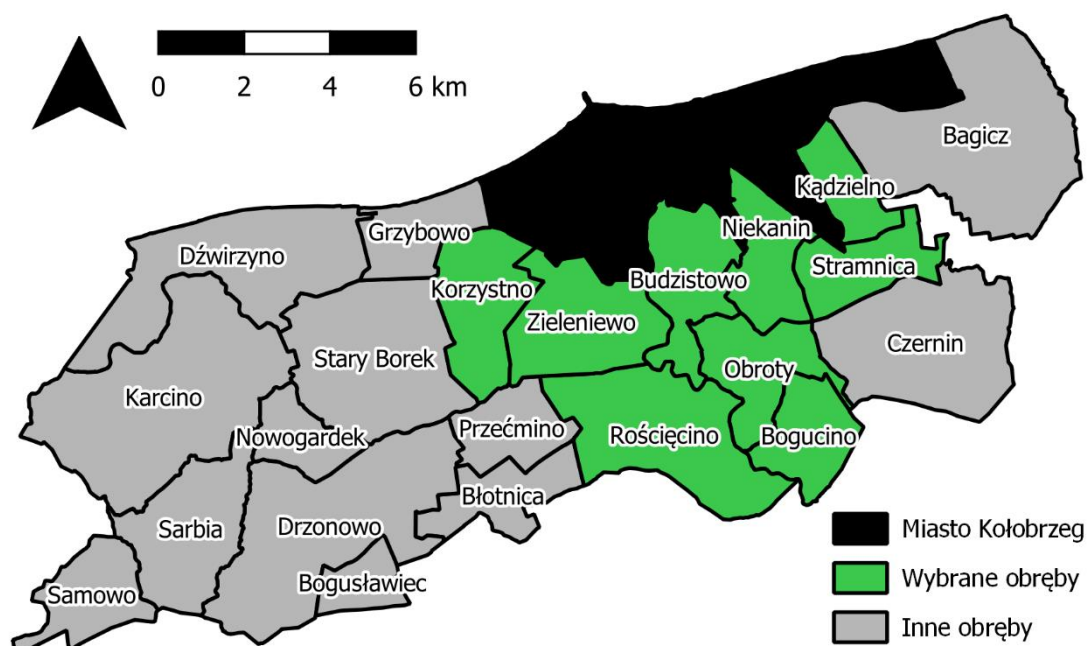
3.6 SCENARIUSZ B – WARIANT POŚREDNI



	<p>Charakterystyka wariantu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Potencjał demograficzny: $46\,271 + 4\,793 = 51\,064$ mieszkańców; • Potencjał terytorialny: $2\,567\text{ ha} + 3\,296\text{ ha} = 5\,863\text{ ha}$; • Włączenie 6 miejscowości bezpośrednio sąsiadujących z Kołobrzegiem (Kądzierzno, Niekanin, Stramnica, Budzistowo, Zieleniewo, Korzystno); • Znacząca modyfikacja profilu gospodarczego i demograficznego miasta; • Osiągnięcie przez Kołobrzeg ponad 51 000 mieszkańców;
---	--

	<p>Potencjał gospodarczy obszaru:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pozyskanie znaczących terenów dla lokalizacji wieloprzestrzennych funkcji usług przemysłowych i usług spedycyjno-logistycznych w pobliżu S6/S11 (KądzIELno); • Pozyskanie znaczących terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie węzła S6/S11 – wokół budowanej galerii handlowej „Karuzela” (Budzistowo); • Pozyskanie nowych terenów inwestycyjnych oraz innowacyjnych podmiotów gospodarczych (Stramnica, Niekanin); • Pozyskanie ponad 1 000 różnorodnych podmiotów gospodarczych (Zieleniewo) oraz rozległych terenów pod inwestycje mieszkaniowe; • uzyskanie pełnej kontroli nad terenami inwestycyjnymi dla średniej wielkości „usług przemysłowych” w Korzystnie oraz terenami oczyszczalni ścieków w Korzyścienku;
	<p>Potencjał przestrzenno-funkcjonalny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Włączenie miejscowości/obróbów o kluczowym znaczeniu dla modyfikacji profilu gospodarczego miasta, najniższych kosztach, najwyższej efektywności jakościowej oraz potencjale gospodarczym; • KądzIELno – włączenie jedyneGO obszaru lokalizacji wieloprzestrzennych funkcji usług przemysłowych oraz transportu i logistyki; • Budzistowo – włączenie „historycznej części Kołobrzegu” wraz z infrastrukturą i nowymi funkcjami gospodarczymi rozwijanymi wokół węzła „Kołobrzeg Wschód”; • Niekanin i Stramnica – uporządkowanie procesu suburbanizacji, możliwość utworzenia stref o odmiennych funkcjach w pobliżu węzła S6/S11; • Zieleniewo – włączenie największej i najbardziej zdywersyfikowanej gospodarczo miejscowości w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Kołobrzeg; • Korzystno – włączenie kluczowej dla funkcjonowania miasta infrastruktury komunalnej oraz zasobów gruntów miejskich w sąsiedztwie Kołobrzegu pod ewentualne lokalizacje uciążliwe; • Uzyskanie zwartego jednolicie zagospodarowanego obszaru dla miasta przy zachowaniu możliwości dalszego funkcjonowania gminy wiejskiej Kołobrzeg;
	<p>Potencjał społeczny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zatrzymanie spadku liczby ludności w wyniku przyłączenia większości obszarów zurbanizowanej strefy podmiejskiej; • Zatrzymanie ryzyka załamania struktury demograficznej ludności; • Powstrzymanie procesów kurczenia się zasobów rynku pracy w wyniku postępującej dywersyfikacji i różnicowania gospodarki.

3.7 SCENARIUSZ C – WARIANT ROZSZERZONY





Charakterystyka wariantu:

- Potencjał demograficzny: $46\,271 + 5\,446 = 51\,717$ mieszkańców;
- Potencjał terytorialny: $2\,567\text{ ha} + 5\,554\text{ ha} = 8\,121\text{ ha}$;
- Włączenie 6 miejscowości bezpośrednio sąsiadujących z Kołobrzegiem (Kądzierzno, Niekanin, Stramnica, Budzistowo, Zieleniewo, Korzystno) oraz 3 miejscowości zależnych (Obroty, Bogucino, Rościenino);
- Istotna modyfikacja profilu gospodarczego i demograficznego miasta;
- Osiągnięcie przez Kołobrzeg zaludnienia ponad 50 000 mieszkańców;
- Pełna kontrola nad infrastrukturą komunalną miasta;

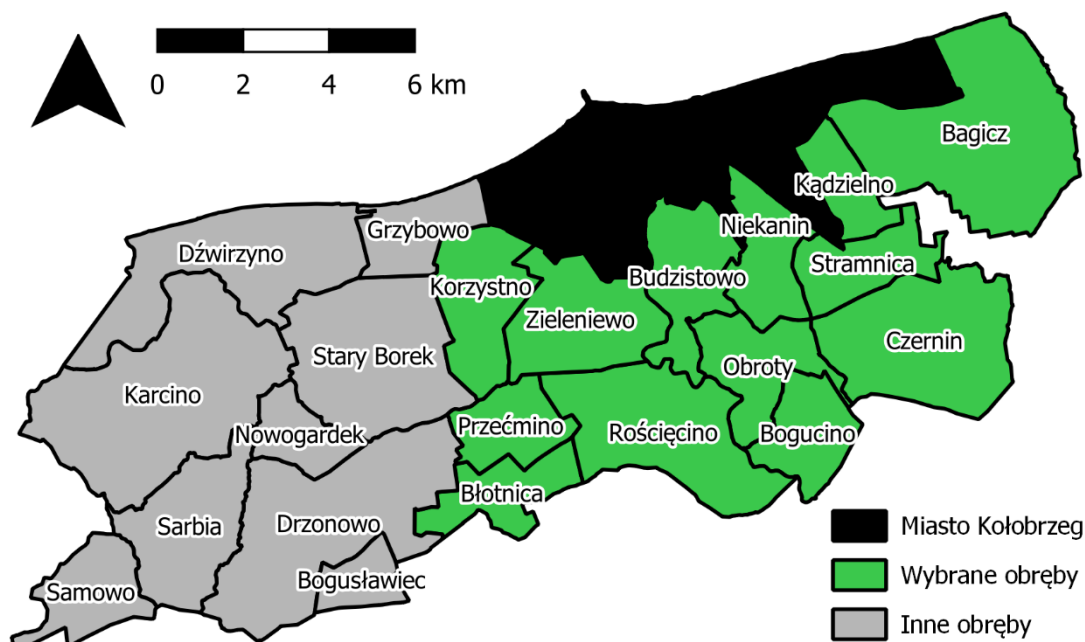
Potencjał gospodarczy obszaru:

- Pozyskanie znaczących terenów dla lokalizacji wieloprzestrzennych funkcji usług przemysłowych i usług spedycyjno-logistycznych w pobliżu S6/S11 (Kądzierzno);
- Pozyskanie znaczących terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie węzła S6/S11 – wokół budowanej galerii handlowej „Karuzela” (Budzistowo);
- Pozyskanie nowych terenów inwestycyjnych oraz innowacyjnych podmiotów gospodarczych (Stramnica, Niekanin);
- Pozyskanie ponad 1 000 różnorodnych podmiotów gospodarczych (Zieleniewo) oraz rozległych terenów pod inwestycje mieszkaniowe;
- Uzyskanie pełnej kontroli nad terenami inwestycyjnymi dla średniej wielkości „usług przemysłowych” w Korzystnie oraz terenami oczyszczalni ścieków w Korzyścieniu;
- Włączenie w granice miasta obszarów ujęć wody (Bogucino-Rościenino) oraz terenów inwestycyjnych w pozostałej wschodniej i południowej części gminy (Obroty, Rościenino) z możliwością lokalizacji pełnego wachlarza zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przemysłu uciążliwego (konstrukcje wielkogabarytowe, betonowe, stalowe) oraz zaplecza budowlano-deweloperskiego (wytwórnie betonów, mas bitumicznych, prefabrykatów, specjalistycznego budownictwa hydrotechnicznego);

	<p>Potencjał przestrzenno-funkcjonalny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Włączenie miejscowości/obróbów o kluczowym znaczeniu dla modyfikacji profilu gospodarczego miasta, najniższych kosztach, najwyższej efektywności jakościowej oraz potencjale gospodarczym; • Kądzierzno – włączenie jedyne go obszaru lokalizacji wieloprzestrzennych funkcji usług przemysłowych oraz transportu i logistyki; • Budziszewo – włączenie „historycznej części Kołobrzegu” wraz z infrastrukturą i nowymi funkcjami gospodarczymi rozwijanymi wokół węzła „Kołobrzeg Wschód”; • Niekanin i Stramnica – uporządkowanie procesu suburbanizacji, możliwość utworzenia stref o odmiennych funkcjach w pobliżu węzła S6/S11; • Docelowe połączenie rozbudowywanej sieci osiedli satelitarnych i stref aktywności gospodarczych wokół miasta Kołobrzeg (Czernin, Wrzosowo, Dygowo); • Zieleniewo – włączenie największej i najbardziej zdywersyfikowanej gospodarczo miejscowości w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Kołobrzeg; • Korzystno – włączenie kluczowej dla funkcjonowania miasta infrastruktury komunalnej oraz zasobów gruntów miejskich w sąsiedztwie Kołobrzegu pod lokalizację uciążliwe; • Obroty i Bogucino – włączenie pozostałej wschodniej części terenów gminy dla potrzeb rozwoju południowo-wschodniego pasma zabudowy mieszkaniowej, rzemieślniczej i usługowej oraz zabezpieczenia 2/3 potrzeb zaopatrzenia regionu w wodę z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z globalnych zmian klimatycznych; • Rościszewo – włączenie południowego krańca pasma osadniczego dla potrzeb lokalizacji przemysłu uciążliwego (jw.) oraz docelowego połączenia rozbudowywanej sieci osiedli satelitarnych oraz stref aktywności gospodarczej wokół miasta Kołobrzeg (Błotnica II), Charszyna z docelowym skomunikowaniem Ząbrowa i miasta Gościno (strefa aktywizacji gospodarczej); • Włączenie do obszaru miasta całej strefy podmiejskiej miasta Kołobrzeg z całą istniejącą infrastrukturą komunalną przy bardzo znaczącym zmniejszeniu potencjału gminy wiejskiej Kołobrzeg, z zachowaniem szans jej dalszego funkcjonowania;
	<p>Potencjał społeczny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zatrzymanie spadku liczby ludności; • Powstrzymanie ryzyka załamania struktury demograficznej ludności poprzez kształtowanie kontrolowanej strefy dojazdów do pracy w Kołobrzegu i „jednostkach satelitarnych” (nowe strefy aktywizacji gospodarczej w mieście i otaczających miasto miejscowościach satelitarnych); • Aktywne rozwijanie zasobów rynku pracy; • Aktywne rozwijanie i wspieranie rozwoju miejscowości wokół Kołobrzegu (w zasięgu do kilkunastu km wokół powiększonego obszaru miasta).

3.8 SCENARIUSZ D – WARIANT MAKSYMALNY

Celem realizacji scenariusza D jest maksymalne zwiększenie rangi osadniczej Kołobrzegu.



	<p>Charakterystyka wariantu:</p> <ul style="list-style-type: none"> Potencjał demograficzny: $46\,271 + 6\,172 = 52\,443$ mieszkańców; Potencjał terytorialny: $2\,567\text{ ha} + 9\,299\text{ ha} = 11\,866\text{ ha}$; Rozszerzenie pod kątem maksymalizacji wielkości i rangi ośrodka; Włączenie obrębów: Korzystno, Zieleniewo, Przecmimo, Błotnica, Rościcino, Obroty, Bogucino, Czernin, Niekanin, Stramnica, Kądzierzno, Bagicz; Ambitna, aktywna polityka gospodarcza; Scenariusz wieloletni, bardzo trudny do realizacji przy obecnym poziomie zagospodarowania i rozwoju części strefy podmiejskiej;
	<p>Potencjał gospodarczy obszaru:</p> <ul style="list-style-type: none"> Jak w C i dodatkowo: Włączenie w granice miasta całego obszaru lotniska Bagicz (w ramach obrębu Bagicz z gminy Ustronie Morskie), czego skutkiem mógłby być kompleksowy rozwój obszaru lotniska i uzyskanie rezerwy terenowej dla lokalizacji funkcji niezwiązanych bezpośrednio z działalnością turystyczno-uzdrowiskową (potencjalnie np. portu dla budowy i serwisu jachtów czy obsługi morskiej energetyki wiatrowej); Możliwość rozwoju nowych funkcji gospodarczych w Czerninie – praktyczny brak ograniczeń przestrzennych;
	<p>Potencjał przestrzenno-funkcjonalny:</p> <ul style="list-style-type: none"> Jak w C i dodatkowo: Brak miejskiego charakteru znacznej części obszaru w granicach Kołobrzegu; Bagicz – włączenie i skoordynowany aktywny rozwój funkcji lotniska sportowo-turystycznego, czarterowego i biznesowego, przy rozważeniu koncepcji budowy od podstaw drugiego portu morskiego dla potrzeb rozwoju funkcji przemysłu stoczniowego w zakresie jachtingu morskiego i oceanicznego z ewentualnym portem serwisowym MEW;









Potencjał społeczny:

- Trwałe uzyskanie dodatniego bilansu wzrostu liczby ludności, wynikającego ze statusu najbardziej atrakcyjnego miejsca zamieszkania na całym zachodnim i środkowym wybrzeżu;
- Trwałe uzyskanie dodatniego bilansu zasobów rynku pracy dzięki aktywnemu rozwijaniu zasobów rynku pracy opartych na szeroko zdywersyfikowanej gospodarce opierającej się na atrakcyjnej lokalizacji, walorach przyrodniczych, bardzo dobrej dostępności komunikacyjnej, rozbudowanej infrastrukturze społecznej i technicznej oraz możliwościach lokalizacji niemal wszystkich rodzajów aktywności gospodarczych;
- Aktywne rozwijanie i wspieranie rozwoju miejscowości wokół Kołobrzegu (w zasięgu do kilkunastu km wokół powiększonego obszaru miasta) – służyłoby podnoszeniu prestiżu miasta Kołobrzeg jako kluczowego ośrodka miejskiego na wybrzeżu zachodnim i środkowym;
- Kołobrzeg mógłby być wówczas docelowo kreowany jako aglomeracja nadmorska o precyzyjnie kształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej opartej na modelowo rozwijanym mieście średniej wielkości o w pełni zdywersyfikowanych funkcjach miejskich, na zasadzie umiarkowanej dyspersji (rozproszeniu), funkcjonalnej i sektorowej koncentracji funkcjonalno-przestrzennej (dzielnice i osiedla o z góry uporządkowanych i określonych funkcjach wynikających z czytelnich uwarunkowań środowiskowych i przestrzennych).



4 OCENA KONSEKWENCJI REALIZACJI SCENARIUSZY

4.1 SCENARIUSZ 0 – STATUS QUO

Scenariusz 0	
	<p>Kluczowe konsekwencje realizacji wariantu – prawne i funkcjonalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> Powolna utrata korzyści wynikających z osiągniętego potencjału społeczno-gospodarczego opartego na dominującej funkcji uzdrowskowo-turystycznej; Ryzyko utraty statusu uzdrowiska;
	<p>Prognozowane korzyści:</p> <ul style="list-style-type: none"> Krótkoterminowe: <ul style="list-style-type: none"> Zachowanie politycznego <i>status quo</i> na poziomie władz miasta i Rady Miejskiej; Średnioterminowe: <ul style="list-style-type: none"> Nieistotne; Długoterminowe: <ul style="list-style-type: none"> Brak;
	<p>Bariery dla spójności obszaru i niezbędne działania:</p> <ul style="list-style-type: none"> Brak możliwości lokalizacji nowych funkcji i podmiotów gospodarczych z powodu braku terenów inwestycyjnych oraz ograniczeń wynikających z lokalizacji stref uzdrowskowych; Brak kontroli nad skalą i tempem procesu zabudowy i urbanizacji miasta; Wzrost ryzyka utraty części walorów i zasobów uzdrowskowych wskutek nadmiernej skali i wysokości zabudowy; Narastający wzrost liczby konfliktów funkcjonalnych i przestrzennych;
	<p>Koszty:</p> <ul style="list-style-type: none"> Utrata wpływów z tytułu rozwoju nowych funkcji miejskich zlokalizowanych poza granicami administracyjnymi miasta; Wyczerpywanie możliwości pozyskiwania dochodów z tytułu sprzedaży nieruchomości; Ograniczenie możliwości pozyskiwania realizacji kluczowych inwestycji wskutek ograniczeń dla wzrostu dochodów budżetowych; Utrata wpływów z tytułu rozwoju nowych funkcji miejskich zlokalizowanych poza granicami administracyjnymi miasta; Wyczerpywanie możliwości pozyskiwania dochodów z tytułu sprzedaży nieruchomości; Ograniczenie możliwości pozyskiwania realizacji kluczowych inwestycji wskutek ograniczeń dla wzrostu dochodów budżetowych; Najwyższe spośród wszystkich wariantów ryzyko załamania budżetu w trakcie kryzysów;
	<p>Interesariusze i beneficjenci:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pogłębiające się problemy w zakresie współpracy międzygminnej i narastanie konfliktów funkcjonalnych;
	<p>Bariery i ryzyka realizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> Systematyczna utrata kontroli nad rozwojem strefy podmiejskiej miasta i procesami rozlewania się miasta wokół miasta Kołobrzeg; Wyczerpywanie zasobów terenów inwestycyjnych oraz intensyfikacja procesów „wymuszonej relokacji” funkcji o niskich wynikach ekonomicznych;

- Ucieczka mieszkańców i podmiotów gospodarczych do obszaru podmiejskiej strefy Kołobrzegu;
- Utrata wiarygodności władz miasta oraz radnych Rady Miejskiej w oczach mieszkańców;
- Narastający wzrost liczby konfliktów funkcjonalnych i przestrzennych;
- Zła ocena pracy władz miasta wobec braku poparcia dla realizacji wśród mieszkańców i interesariuszy;
- Utrata kontroli nad rozwojem obszaru funkcjonalnego;
- Ucieczka podmiotów gospodarczych i mieszkańców z miasta;
- Liczba i wielkość realizowanych inwestycji deweloperskich oraz tempo zabudowy terenów inwestycyjnych wskazują na możliwość wyczerpania zasobów gruntów inwestycyjnych.

4.2 SCENARIUSZ A – WARIANT PODSTAWOWY

Scenariusz A



Kluczowe konsekwencje realizacji wariantu – prawne i funkcjonalne:

- Poprawa spójności terytorialnej miasta i uzyskanie podstawowej puli terenów inwestycyjnych oraz możliwość dywersyfikacji podstawowych funkcji miasta z dala od dzielnic uzdrowiskowych miasta;
- Uzyskanie pełnej kontroli nad obszarami zainwestowania wokół kopalni borowiny;
- Uzyskanie możliwości znaczącego rozwoju sektora usług przemysłowych;
- Uzyskanie możliwości lokalizacji niektórych uciążliwych działalności gospodarczych i usług komunalnych (parkingi buforowe, parkingi dla autokarów i TIR-ów, rezerwy pod nowe projekty komunalne itp.);







Prognozowane korzyści:



- **Krótkoterminowe (do 2 lat):**
 - Kołobrzeg osiąga zaludnienie o wielkości ponad 50 tysięcy mieszkańców;
 - Lokalizacja na terenie Kołobrzegu kilku innowacyjnych przedsiębiorstw (Budzistowo, Niekanin, Zieleniewo);
 - Możliwość podejmowania rozmów nt. lokalizacji niektórych form aktywności gospodarczych;
 - Poprawa spójności terytorialnej miasta;
 - Pozyskanie terenów o wysokim poziomie uzbrojenia;
 - Uzyskanie istotnej powierzchni nowych terenów dla dyslokacji i rozwoju;
- **Średnioterminowe (3-5 lat):**
 - Budowa strefy biznesu w pobliżu drogi S6/S11 z potencjalnym nowym węzłem drogowym, rozwój sektora usług przemysłowych w Kądzielnie, usług handlu i logistyki w Niekaninie i Kądzielnie;
 - Korekta cen nieruchomości (obniżenie) pod cele mieszkaniowe dla obecnych i nowych mieszkańców (tereny Budzistowa, Niekanina, Zieleniewa);
 - Uzyskanie znaczącej liczby nowych miejsc pracy (min. 1 000) w sektorach usług przemysłowych, logistyki, gospodarce morskiej;
- **Długoterminowe (10+ lat):**
 - Znacząca dywersyfikacja funkcji miasta (2-3 nowe strefy lokalizacji usług przemysłowych, logistycznych);

Scenariusz A	
	<ul style="list-style-type: none"> • Uzyskanie możliwości zdywersyfikowanego rozwoju funkcjonalno-przestrzennego i społeczno-gospodarczego w ramach pierwszego etapu rozwoju miasta;
	<p>Bariery dla spójności obszaru i niezbędne działania:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konieczność poprawy uzbrojenia terenów w Kądzielnie i Niekaninie; • Konieczność modyfikacji i rozbudowy systemu transportu zbiorowego; • Zwiększenie zatrudnienia w jednostkach obsługi miasta o ok. 10% (administracja publiczna, kultura, oświata, spółki komunalne) przy braku kadr na rynku pracy; • Zmiany warunków funkcjonowania spółek komunalnych w zakresie obsługi mieszkańców włączanych miejscowości; • Konieczność pełnej integracji sieci dróg dla rowerów, ciągów pieszych i systemu identyfikacji wizualizacji miasta;
	<p>Koszty:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konieczność poniesienia kosztów administracyjnych i teleadresowych (bazy danych, bazy adresowe, dowody osobiste, obsługa administracyjna); • Wzrost o ok. 10% kosztów funkcjonowania miasta (gospodarka komunalna, obsługa administracyjna, usługi powszechne itp.);
	<p>Interesariusze i beneficjenci:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wyraźna przewaga głosów poparcia dla rozszerzenia w Kądzielnie, Zieleniewie i Niekaninie, brak wyraźnych ognisk sprzeciwu; • Interesariusze – osoby fizyczne i prawne będące właścicielami kluczowych terenów inwestycyjnych (np. Spółka Karuzela Kołobrzeg); • Beneficjenci – sołectwa, które powinny otrzymać dedykowane wsparcie finansowe dla potrzeb poprawy funkcjonowania włączanych miejscowości; • Beneficjenci – osoby fizyczne i podmioty prawne, będące właścicielami terenów rolnych, automatycznie staną się właścicielami ziemi jako terenów inwestycyjnych; • Beneficjenci – mieszkańcy włączanych miejscowości uzyskają prawa korzystania z wszelkich przywilejów i korzyści wynikających z użytkowania „karty mieszkańca”;
	<p>Bariery i ryzyka realizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bariery – opór GDDKiA przed przebudową wiaduktu drogowego (WD-82, 115 + 500 km) na węzeł drogowy w ciągu Stramniczka – Czernin i niewielkie możliwości doprowadzenia ruchu do strefy w sposób alternatywny; • Ryzyka – opór części mieszkańców przed „administracyjnym” zamieszkaniem w mieście.


4.3 SCENARIUSZ B – WARIANT POŚREDNI




Scenariusz B	
	<p>Kluczowe konsekwencje realizacji wariantu – prawne i funkcjonalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwiększenie liczby radnych Rady Gminy z 21 do 23 osób; • Uzyskanie bardzo znaczącej, otaczającej miasto puli terenów inwestycyjnych, co stwarza możliwość dywersyfikacji podstawowych funkcji miasta i ich lokalizację z dala od dzielnic uzdrowiskowych miasta, przy zapobieganiu konfliktom funkcjonalnym; • Konieczność zabezpieczenia rezerw terenowych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych w celu podnoszenia jakości i przepustowości ciągów



Scenariusz B	
	<p>komunikacyjnych (drogi: Kołobrzeg – Grzybowo, Kołobrzeg – Korzystno, Kołobrzeg – Zieleniewo, Kołobrzeg – Białogard, Kołobrzeg – Koszalin);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uzyskanie pełnej kontroli nad obszarami zainwestowania wokół kopalni borowiny oraz większości granic miasta Kołobrzeg (z wyjątkiem Grzybowo i Bagicza); • Uzyskanie możliwości znaczącego rozwoju sektora usług przemysłowych we wszystkich grupach wielkości (podmioty małe, średnie, duże), ale przy niepełnym wachlarzu lokalizacyjnym (bez węzła Kołobrzeg Zachód i m. Rościcino); • Uzyskanie możliwości lokalizacji niektórych uciążliwych działalności gospodarczych i usług komunalnych (np. schronisko dla psów, parkingi buforowe, parkingi dla autokarów i TIR-ów itp.) oraz zagospodarowywania terenów specjalnych (np. po byłym składowisku odpadów na Janiskach w obrębie Niekanin), bez węzła Kołobrzeg Zachód i m. Rościcino; • Wpływ na rozwój nowych osiedli satelitarnych Kołobrzegu zlokalizowanych w najbliższym sąsiedztwie miasta (Niekanin, Stramnica, Budzistowo, Zieleniewo, Korzystno);
	<p>Prognozowane korzyści:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Krótkoterminowe (do 2 lat): <ul style="list-style-type: none"> • Kołobrzeg osiąga zaludnienie ponad 50 tysięcy mieszkańców z konsekwencjami w postaci liczby 23, a nie 21 radnych (gminy do 100 000 mieszkańców); • Lokalizacja kilku innowacyjnych przedsiębiorstw (Budzistowo, Niekanin, Zieleniewo) na terenie Kołobrzegu; • Możliwość podejmowania rozmów nt. lokalizacji bardzo zróżnicowanych form aktywności gospodarczych; - Średnioterminowe (3-5 lat): <ul style="list-style-type: none"> • Budowa węzła drogowego „Kołobrzeg Strefa” umożliwi rozwój sektora usług przemysłowych w Kądzielnie i usług handlu i logistyki w Niekaninie i Kądzielnie; • Dalsza korekta średnich cen nieruchomości pod cele mieszkaniowe dla obecnych i nowych mieszkańców (tereny Budzistowa, Stramnicy, Niekanina, Zieleniewa, Korzystna); • Uzyskanie znaczącej liczby nowych miejsc pracy (min. 2 000) w sektorach usług przemysłowych, logistyki, gospodarce morskiej; - Długoterminowe (pow. 10 lat): <ul style="list-style-type: none"> • Znacząca dywersyfikacja funkcji miasta (3-4 nowe strefy lokalizacji usług przemysłowych, logistycznych);
	<p>Bariery dla spójności obszaru i niezbędne działania:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konieczność modyfikacji systemu transportu zbiorowego; • Rozszerzenie baz administracyjnych, urzędowych, teleadresowych; • Zwiększenie zatrudnienia w jednostkach obsługi miasta o ok. 10% (administracja publiczna, kultura, oświata, spółki komunalne) przy niedoborze kadr na lokalnym rynku pracy; • Zmiany warunków funkcjonowania spółek komunalnych w zakresie obsługi mieszkańców włączanych miejscowości; • Konieczność pełnej integracji ścieżek pieszo-rowerowych i systemu wizualizacji miasta;
	<p>Koszty:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konieczność poniesienia kosztów administracyjnych i teleadresowych (bazy danych, bazy adresowe, dowody osobiste, obsługa administracyjna);

Scenariusz B	
	<ul style="list-style-type: none"> Wzrost o ok. 10% kosztów funkcjonowania miasta (gospodarka komunalna, obsługa administracyjna, usługi powszechne, ...);
	<p>Interesariusze i beneficjenci:</p> <ul style="list-style-type: none"> Interesariusze – osoby fizyczne i prawne będące właścicielami kluczowych terenów inwestycyjnych (np. Spółka Karuzela Kołobrzeg); Beneficjenci – sołectwa, które powinny otrzymać dedykowane wsparcie finansowe dla potrzeb poprawy funkcjonowania włączanych miejscowości; Beneficjenci – osoby fizyczne i podmioty prawne, będące właścicielami terenów rolnych, automatycznie staną się właścicielami ziemi jako terenów inwestycyjnych; Beneficjenci – mieszkańcy włączanych miejscowości uzyskają prawa do korzystania z wszelkich przywilejów i korzyści wynikających z użytkowania „karty mieszkańca”;
	<p>Bariery i ryzyka realizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bariera – opór GDDKiA przed przebudową wiaduktu drogowego (WD-82, 115 + 500 km) na węzeł „Kołobrzeg - Strefa” w ciągu Stramniczka – Czernin; Ryzyka – opór części mieszkańców przed „administracyjnym” zamieszkaniem w mieście; Realizacja wariantu wymaga prowadzenia inwestycji w wielu lokalizacjach jednocześnie.


4.4 SCENARIUSZ C – WARIANT ROZSZERZONY



Scenariusz C	
	<p>Kluczowe konsekwencje realizacji wariantu – prawne i funkcjonalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zwiększenie liczby radnych Rady Gminy z 21 do 23 osób; Uzyskanie bardzo znaczącej, otaczającej miasto puli terenów inwestycyjnych, co stwarza możliwość dywersyfikacji podstawowych funkcji miasta i ich lokalizację z dala od dzielnic uzdrowiskowych miasta, przy zapobieganiu konfliktom funkcjonalnym; Bezwzględna konieczność zabezpieczenia rezerw terenowych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych w celu podnoszenia jakości i przepustowości ciągów komunikacyjnych (drogi: Kołobrzeg – Grzybowo, Kołobrzeg – Korzystno, Kołobrzeg – Zieleniewo, Kołobrzeg – Białogard, Kołobrzeg – Koszalin); Przebudowa 2 kluczowych szlaków komunikacyjnych do przekroju 2 x 2 (ul. Szczecińska do Błotnicy i węzła Kołobrzeg Zachód oraz ul. B. Krzywoustego do zjazdu do Stramnicy); Uzyskanie pełnej kontroli nad obszarami zainwestowania wokół kopalni borowiny oraz większości granic miasta Kołobrzeg (z wyjątkiem Grzybowo i Bagicza); Uzyskanie możliwości swobodnego rozwoju sektora usług przemysłowych we wszystkich grupach wielkości (podmioty małe, średnie, duże), przy pełnym wachlarzu lokalizacyjnym (Kądzierzno, Budzistowo, Niekanin, Korzystno, Rościcino); Uzyskanie możliwości lokalizacji niektórych uciążliwych działalności gospodarczych i usług komunalnych (np. schronisko dla psów, parkingi buforowe, parkingi dla autokarów i TIR-ów itp.) oraz zagospodarowywania terenów specjalnych (np. po byłym składowisku odpadów na Janiskach w obrębie Niekanin) z lokalizacją „produkcyjnego




Scenariusz C	
	<p>zaplecza budowlano-deweloperskiego" w sąsiedztwie węzła Kołobrzeg Zachód i m. Roścęcino (w tym hurtownie, składy, bazy, produkcja wyrobów dla budownictwa);</p> <ul style="list-style-type: none"> Wpływ na rozwój nowych osiedli satelitarnych Kołobrzegu zlokalizowanych w najbliższym sąsiedztwie miasta (Niekanin, Stramnica, Budzistowo, Zieleniewo, Korzystno, Obroty, Bogucino, Roścęcino);
	<p>Prognozowane korzyści:</p> <ul style="list-style-type: none"> Krótkoterminowe (do 2 lat): <ul style="list-style-type: none"> Kołobrzeg osiąga zaludnienie ponad 50 tysięcy mieszkańców z konsekwencjami w postaci liczby 23, a nie 21 radnych (gminy do 100 000 mieszkańców); lokalizacja kilku innowacyjnych przedsiębiorstw na terenie Kołobrzegu (Budzistowo, Niekanin, Zieleniewo); możliwość podejmowania rozmów nt. lokalizacji bardzo zróżnicowanych form aktywności gospodarczych; Średnioterminowe (3-5 lat): <ul style="list-style-type: none"> Budowa węzła „Kołobrzeg Strefa” umożliwi rozwój sektora usług przemysłowych w Kądzielnie i usług handlu i logistyki w Niekaninie i Kądzielnie; Dalsza korekta średnich cen nieruchomości pod cele mieszkaniowe dla obecnych i nowych mieszkańców (tereny Budzistowa, Stramnicy, Niekanina, Zieleniewa, Korzystna); Uzyskanie znaczącej liczby nowych miejsc pracy (min. 2 000) w sektorach usług przemysłowych, logistyki, gospodarce morskiej; Długoterminowe (pow. 10 lat): <ul style="list-style-type: none"> Znacząca dywersyfikacja funkcji miasta (3-4 nowe strefy lokalizacji usług przemysłowych, logistycznych); Rozwój wyjątkowego w skali kraju modelu rozwoju ośrodka miejskiego średniej wielkości opartego na modelu koncentryczno-pasmowym z rozbudowaną siecią osiedli satelitarnych, a Kołobrzeg staje się najważniejszym ośrodkiem miejskim całego zachodniego i środkowego wybrzeża;
	<p>Barieri dla spójności obszaru i niezbędne działania:</p> <ul style="list-style-type: none"> Konieczność modyfikacji systemu transportu zbiorowego; Rozszerzenie baz administracyjnych, urzędowych, teleadresowych; Zwiększenie zatrudnienia w jednostkach obsługi miasta o ok. 10% (administracja publiczna, kultura, oświata, spółki komunalne) przy braku kadr na rynku pracy; Zmiany warunków funkcjonowania spółek komunalnych w zakresie obsługi mieszkańców włączanych miejscowości; Konieczność pełnej integracji ścieżek pieszo-rowerowych (w tym przez rzekę Parsętę) oraz systemu wizualizacji miasta;
	<p>Koszty:</p> <ul style="list-style-type: none"> Konieczność poniesienia kosztów administracyjnych i teleadresowych (bazy danych, bazy adresowe, dowody osobiste, obsługa administracyjna); Wzrost o ok. 10% kosztów funkcjonowania miasta (gospodarka komunalna, obsługa administracyjna, usługi powszechne, ...); Potrzeba budowy ścieżki pieszo-rowerowej przez rzekę Parsętę (VI DP – Budzistowo); Konieczność głębokiej modernizacji głównych szlaków komunikacyjnych do węzłów i głównych osiedli satelitarnych miasta Kołobrzeg;

Scenariusz C	
	<p>Interesariusze i beneficjenci:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interesariusze – osoby fizyczne i prawne będące właścicielami kluczowych terenów inwestycyjnych (np. Spółka Karuzela Kołobrzeg); • Beneficjenci – sołectwa, które powinny otrzymać dedykowane wsparcie finansowe dla potrzeb poprawy funkcjonowania włączanych miejscowości; • Beneficjenci – osoby fizyczne i podmioty prawne, będące właścicielami terenów rolnych, automatycznie staną się właścicielami ziemi jako terenów inwestycyjnych; • Beneficjenci – mieszkańcy włączanych miejscowości uzyskają prawa do korzystania z wszelkich przywilejów i korzyści wynikających z użytkowania „karty mieszkańca”;
	<p>Bariery i ryzyka realizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bariery – opór GDDKiA przed przebudową wiaduktu drogowego (WD-82, 115 + 500 km) na węzeł „Kołobrzeg - Strefa” w ciągu Stramniczka – Czernin; • Ryzyka – opór części mieszkańców przed „administracyjnym” zamieszkaniem w mieście.

4.5 SCENARIUSZ D – WARIANT MAKSYMALNY

Scenariusz D	
	<p>Kluczowe konsekwencje realizacji wariantu – prawne i funkcjonalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Na podstawie analizowanych case studies ocenić można, że tak daleko idące poszerzenie możliwe jest jedynie etapami; • Zwiększenie liczby radnych Rady Gminy z 21 do 23 osób; • Uzyskanie bardzo znaczącej, otaczającej miasto puli terenów inwestycyjnych, co stwarza możliwość dywersyfikacji podstawowych funkcji miasta i ich lokalizację z dala od dzielnic uzdrowiskowych miasta, przy zapobieganiu konfliktom funkcjonalnym; • Bezwzględna konieczność zabezpieczenia rezerw terenowych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych w celu podnoszenia jakości i przepustowości ciągów komunikacyjnych (drogi: Kołobrzeg – Grzybowo, Kołobrzeg – Korzystno, Kołobrzeg – Zieleniewo, Kołobrzeg – Białogard, Kołobrzeg – Koszalin); • Przebudowa 2 kluczowych szlaków komunikacyjnych do przekroju 2 x 2 (ul. Szczecińska do Błotnicy i węzła Kołobrzeg Zachód oraz ul. B. Krzywoustego do zjazdu do Stramnicy); • Uzyskanie pełnej kontroli nad obszarami zainwestowania wokół kopalni borowiny oraz większości granic miasta Kołobrzeg (z wyjątkiem Grzybowa i Bagicza); • Uzyskanie możliwości swobodnego rozwoju sektora usług przemysłowych we wszystkich grupach wielkości (podmioty małe, średnie, duże), przy pełnym wachlarzu lokalizacyjnym (Kądzierzno, Budzistowo, Niekanin, Korzystno, Rościcino); • Uzyskanie możliwości lokalizacji niektórych uciążliwych działalności gospodarczych i usług komunalnych (np. schronisko dla psów, parkingi buforowe, parkingi dla autokarów i TIR-ów itp.) oraz zagospodarowywania terenów specjalnych (np. po byłym składowisku odpadów na Janiskach w obrębie Niekanin) z lokalizacją „produkcyjnego zaplecza budowlano-deweloperskiego” w sąsiedztwie węzła Kołobrzeg Zachód i m. Rościcino (w tym hurtownie, składy, bazy, produkcja wyrobów dla budownictwa);

Scenariusz D	
	<ul style="list-style-type: none"> Wpływ na rozwój nowych osiedli satelitarnych Kołobrzegu zlokalizowanych w najbliższym sąsiedztwie miasta (Niekanin, Stramnica, Budzistowo, Zieleniewo, Korzystno, Obroty, Bogucino, Rościęcino); Włączenie w granice miasta największej w pełni autonomicznej dzielnicy satelitarnej Kołobrzegu przewidzianej na ok. 2 500-3 000 jednostek mieszkalnych oraz usług i nieuciążliwego przemysłu w m. Błotnica;
	<p>Prognozowane korzyści:</p> <ul style="list-style-type: none"> Krótkoterminowe (do 2 lat): <ul style="list-style-type: none"> Kołobrzeg osiąga zaludnienie o wielkości ponad 50 tysięcy mieszkańców z konsekwencjami w postaci liczby 23, a nie 21 radnych (gminy do 100 000 mieszkańców); Lokalizacja kilku innowacyjnych przedsiębiorstw (Budzistowo, Niekanin, Zieleniewo) na terenie Kołobrzegu; Możliwość podejmowania rozmów nt. lokalizacji bardzo zróżnicowanych form aktywności gospodarczych; Możliwość pojawienia się dużej oferty konkurencyjnych cenowo nowych zasobów mieszkaniowych i usługowych, czego efektem może być co najmniej zatrzymanie, a nawet spadek cen lokali mieszkalnych na terenie miasta Kołobrzeg; Średnioterminowe (3-5 lat): <ul style="list-style-type: none"> Budowa węzła „Kołobrzeg Strefa” umożliwi rozwój sektora usług przemysłowych w Kądzielnie i usług handlu i logistyki w Niekaninie i Kądzielnie; Dalsza korekta średnich cen nieruchomości pod cele mieszkaniowe dla obecnych i nowych mieszkańców (tereny Budzistowa, Stramnicy, Niekanina, Zieleniewa, Korzystna); Uzyskanie znaczącej liczby nowych miejsc pracy (min. 2 000) w sektorach usług przemysłowych, logistyki, gospodarce morskiej; Faktyczna zmiana koncepcji rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta w oparciu o model koncentryczno-pasmowy z rozbudowaną siecią osiedli satelitarnych; Dyspersja funkcji mieszkaniowych na obszary południowe miasta; Długoterminowe (pow. 10 lat): <ul style="list-style-type: none"> Znacząca dywersyfikacja funkcji miasta (3-4 nowe strefy lokalizacji usług przemysłowych, logistycznych); Zbudowanie wyjątkowego w skali kraju modelu rozwoju ośrodka miejskiego średniej wielkości opartego na modelu koncentryczno-pasmowym, z rozbudowaną siecią osiedli satelitarnych, a Kołobrzeg staje się najważniejszym ośrodkiem miejskim całego zachodniego i środkowego wybrzeża; Ograniczenie skali zabudowy centralnych obszarów miasta i przeniesienie wysiłku inwestycyjnego na nowe obszary rozbudowywanych osiedli i dzielnic satelitarnych;
	<p>Bariery dla spójności obszaru i niezbędne działania:</p> <ul style="list-style-type: none"> Konieczność przebudowy i rozbudowy istniejącego systemu transportu zbiorowego; Rozszerzenie baz administracyjnych, urzędowych, teleadresowych; Zwiększenie zatrudnienia w jednostkach obsługi miasta o ok. 15-20% (administracja publiczna, kultura, oświata, spółki komunalne) przy braku kadr na rynku pracy; Zmiana warunków funkcjonowania spółek komunalnych w zakresie obsługi mieszkańców włączanych miejscowości, przy pełnym powiązaniu spółek z obszarem powiększonego miasta (większa swoboda działalności i rozwoju spółek komunalnych);

Scenariusz D	
	<ul style="list-style-type: none"> Konieczność pełnej integracji ścieżek pieszo-rowerowych (w tym 2 przez rz. Parsętę) oraz systemu wizualizacji miasta; Wyznaczenie docelowych stref funkcjonalno-przestrzennych dla potrzeb długoplanowej dywersyfikacji gospodarki miasta;
	Koszty: <ul style="list-style-type: none"> Konieczność poniesienia kosztów administracyjnych i teleadresowych (bazy danych, bazy adresowe, dowody osobiste, obsługa administracyjna); Wzrost o ok. 10% kosztów funkcjonowania miasta (gospodarka komunalna, obsługa administracyjna, usługi powszechne, ...); Bardzo duży wzrost kosztów rozbudowy infrastruktury, np. sieciowej;
	Interesariusze i beneficjenci: <ul style="list-style-type: none"> Interesariusze – osoby fizyczne i prawne będące właścicielami kluczowych terenów inwestycyjnych (np. Spółka Karuzela Kołobrzeg); beneficjenci – sołectwa, które powinny otrzymać dedykowane wsparcie finansowe dla potrzeb poprawy funkcjonowania włączanych miejscowości (inwestycje, poprawa dostępności komunikacyjnej, poprawa dostępności usług dla mieszkańców, ...); beneficjenci – osoby fizyczne i podmioty prawne, będące właścicielami terenów rolnych, automatycznie staną się właścicielami ziemi jako terenów inwestycyjnych; beneficjenci – mieszkańcy włączanych miejscowości uzyskają prawa do korzystania z wszelkich przywilejów i korzyści wynikających z użytkowania „karty mieszkańca”; beneficjenci – nowo powstałe biuro ds. Promocji i rozwoju strategicznego miasta, zajmujące się docelowo wdrażaniem wieloletnich programów rozwoju miasta;
	Bariery i ryzyka realizacji: <ul style="list-style-type: none"> Bariera – opór GDDKiA przed przebudową wiaduktu drogowego (WD-82, 115 + 500 km) na węzeł „Kołobrzeg – Strefa” w ciągu Stramniczka – Czernin; Ryzyko – opór części mieszkańców przed „administracyjnym” zamieszkaniem w mieście; Ryzyko – bez zmiany statusu administracyjnego, czyli uzyskania przez gminę miasto Kołobrzeg rangi gminy miejskiej na prawach powiatu, mogą pojawić się obiektywne problemy w zarządzaniu tak dużym ośrodkiem miejskim; Ryzyko – brak możliwości uzyskania zgody wojewody zachodniopomorskiego na tak znaczącą zmianę granic miasta Kołobrzeg.

4.6 ANALIZA WIELOKRYTERIALNA – WSKAZANIE OPTIMALNEGO SCENARIUSZA

Na podstawie przeprowadzonych analiz wskazano optymalny wariant poszerzenia profilu gospodarczego Kołobrzegu i kierunku zmian administracyjnych. W analizie wielokryterialnej uwzględniono poniższe czynniki, co pozwala na uszeregowanie ich w kolejności od najbardziej do najmniej korzystnego i utworzenie tabeli, która podsumowuje wyniki analizy wielokryterialnej:

4.6.1 GOSPODARKA

Cytaty z badań IDI:

Jak Kołobrzeg by się rozwijał w stronę S6, to tam są miejsca i np. przy obwodnicy robić czy jakiś lekki przemysł, czy magazyny, a uważam, że one tam i tak prędzej czy później zaczną powstawać.

Na pewno duże magazyny. Też niech będzie to związane z portem kołobrzeskim, bo on ma ograniczone powierzchnie składowe i może port ruszy z kopyta przy tym, co się będzie działo jak np. budowa farm wiatrowych na morzu, no i przemysł lekki.

Powinniśmy z różnych rzeczy korzystać, dlatego że mamy port. Trzeba go rozbudować, rozwinąć handel. Uważam, że potencjał jest duży, tylko pytanie, jak go wykorzystać. Może zamiast sprzedawać lotnisko, które miasto posiada, to może lepiej zatrzymać lotnisko? To nie musi być takie duże lotnisko, ale czemu nie zbudować infrastruktury, skoro już to lotnisko jest. Ja nie uważam, że im więcej się zbuduje, to tym lepiej, ale fajnie by było to wszystko połączyć i uzdrowiska, jak i może jakiś handel i przetwórstwo, jakieś i rozrywkę też.

Tabela 48. Czynniki wpływające na analizę w wymiarze gospodarczym

Składnik analizy	0	A	B	C	D
Liczba przyłączanych aktywnych podmiotów gospodarczych ⁷¹	0	736	1108	1152	1227
Możliwość lokalizacji lekkiego przemysłu	NIE	Tak, ograniczona	Tak	Tak, w wielu lokalizacjach	Tak, także na dużą skalę
Funkcje logistyczno-magazynowe i handlowe	NIE	Tak, ograniczone	Tak	Tak, w wielu lokalizacjach	Tak, także na dużą skalę
Większe zakłady produkcyjne	NIE	Tak, możliwe konflikty	Tak, możliwe konflikty	Tak, pewne ograniczenia	Tak
Przyłączenie istniejących podmiotów gospodarczych istotnych dla dywersyfikacji	NIE	Beneton, Innovation In Technology, Alplast, Galeria Karuzela, Baltic-Tech, zdywersyfikowane MŚP z Zieleniewa	Jak w A	Jak w A + Hydrobud	Jak w A + Hydrobud
Dodatkowe koszty uzbrojenia terenu	brak	Ograniczone, skupione	Ograniczone, skupione	Wysokie, wiele lokalizacji	Bardzo wysokie, rozproszona infrastruktura

4.6.1.1 Dostępność gruntów pod inwestycje

O efektywności przestrzenno-funkcjonalnej poszerzenia świadczą realne możliwości lokalizacji nowych funkcji w obszarach, pozbawione ryzyka konfliktu funkcjonalnego czy ingerencji w tereny chronione.

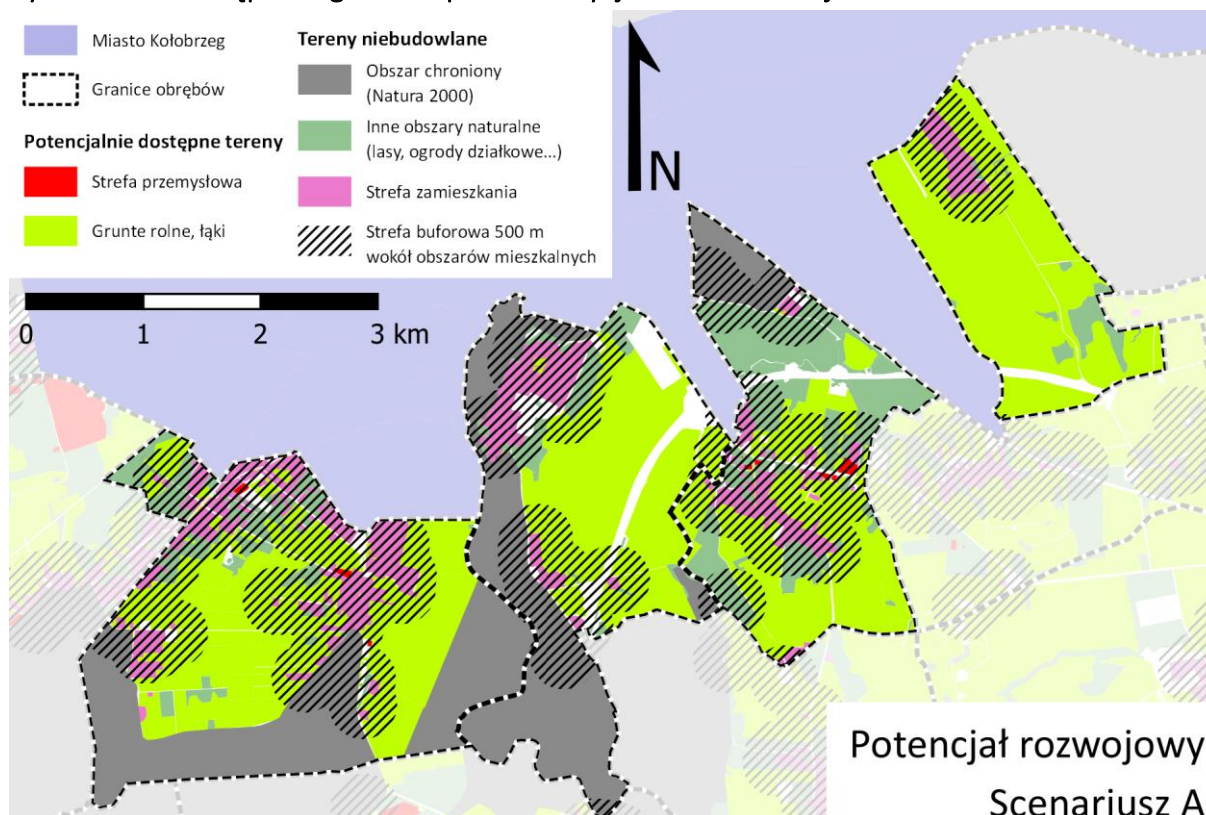
⁷¹ Na podstawie niepełnych danych GUS – braki w statystyce publicznej w zakresie danych w podziale na obrębny.

Tabela 49. Przybliżona dostępność terenów pod inwestycje niezwiązane z funkcjami mieszkaniowymi o minimalnym potencjale konfliktów społecznych (bufor 500 m od zabudowy mieszkaniowej)

	Powierzchnia (hektary)	%
Scenariusz A	2 200	(100)
obszary Natura 2000	525	(24)
dostępne grunty	675	(31)
Scenariusz B	3 315	(100)
dostępne grunty	970	(29)
Scenariusz C	5 470	(100)
dostępne grunty	1 455	(27)
Scenariusz D	9 210	(100)
dostępne grunty	2 310	(25)
w tym Czernin	800	

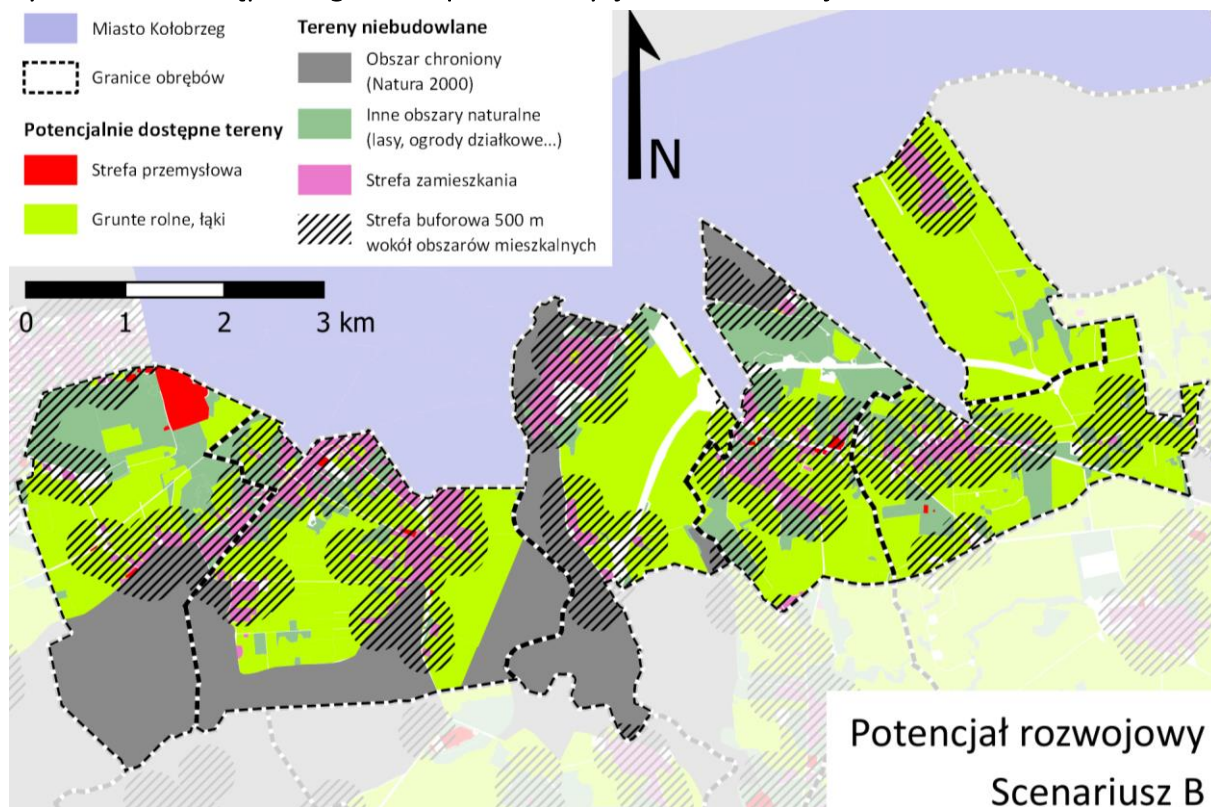
Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 77. Dostępność gruntów pod inwestycje w nowe funkcje dla scenariusza A



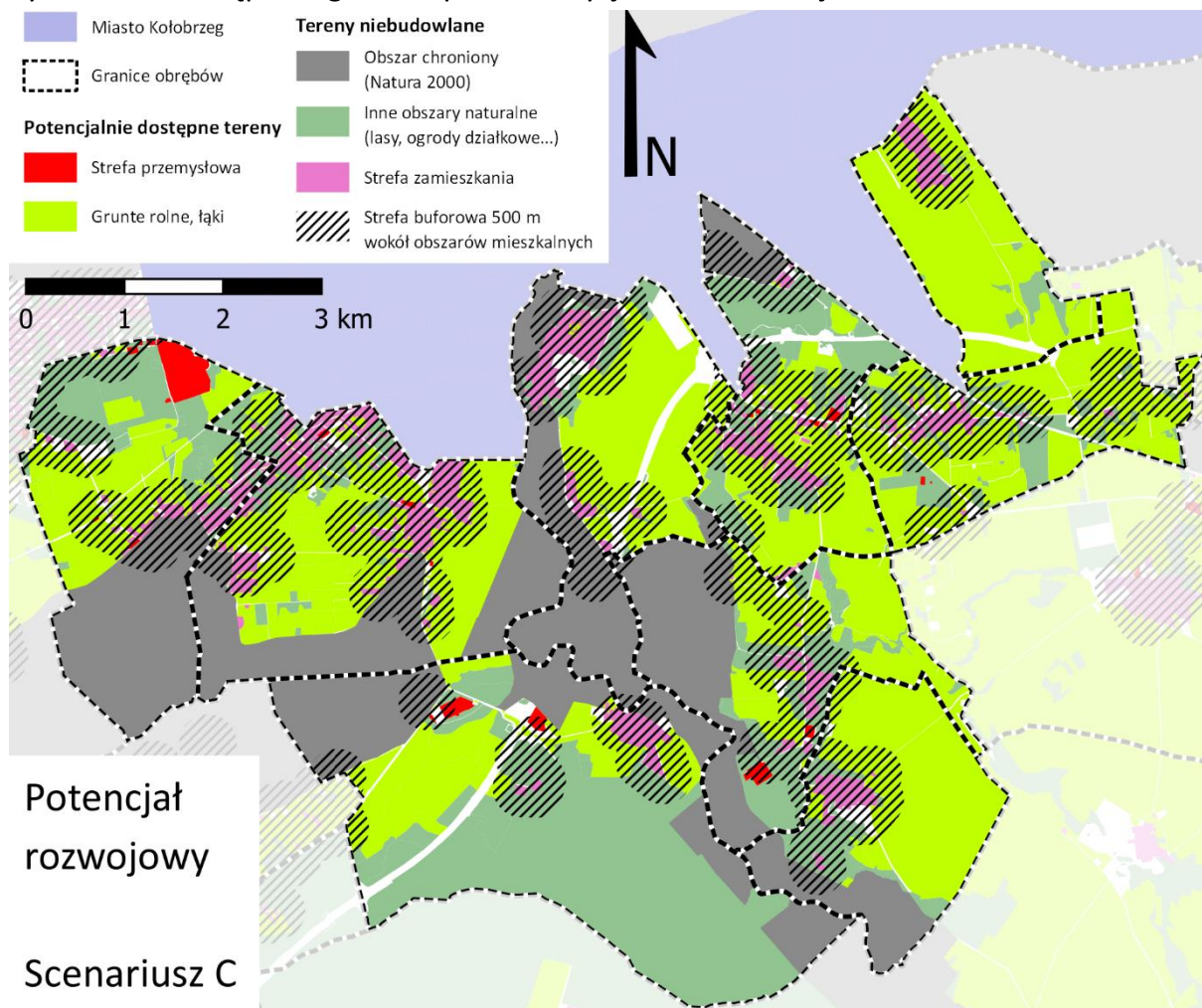
Źródło: Opracowanie własne, podkład © autorzy OpenStreetMap

Rysunek 78. Dostępność gruntów pod inwestycje w nowe funkcje dla scenariusza B



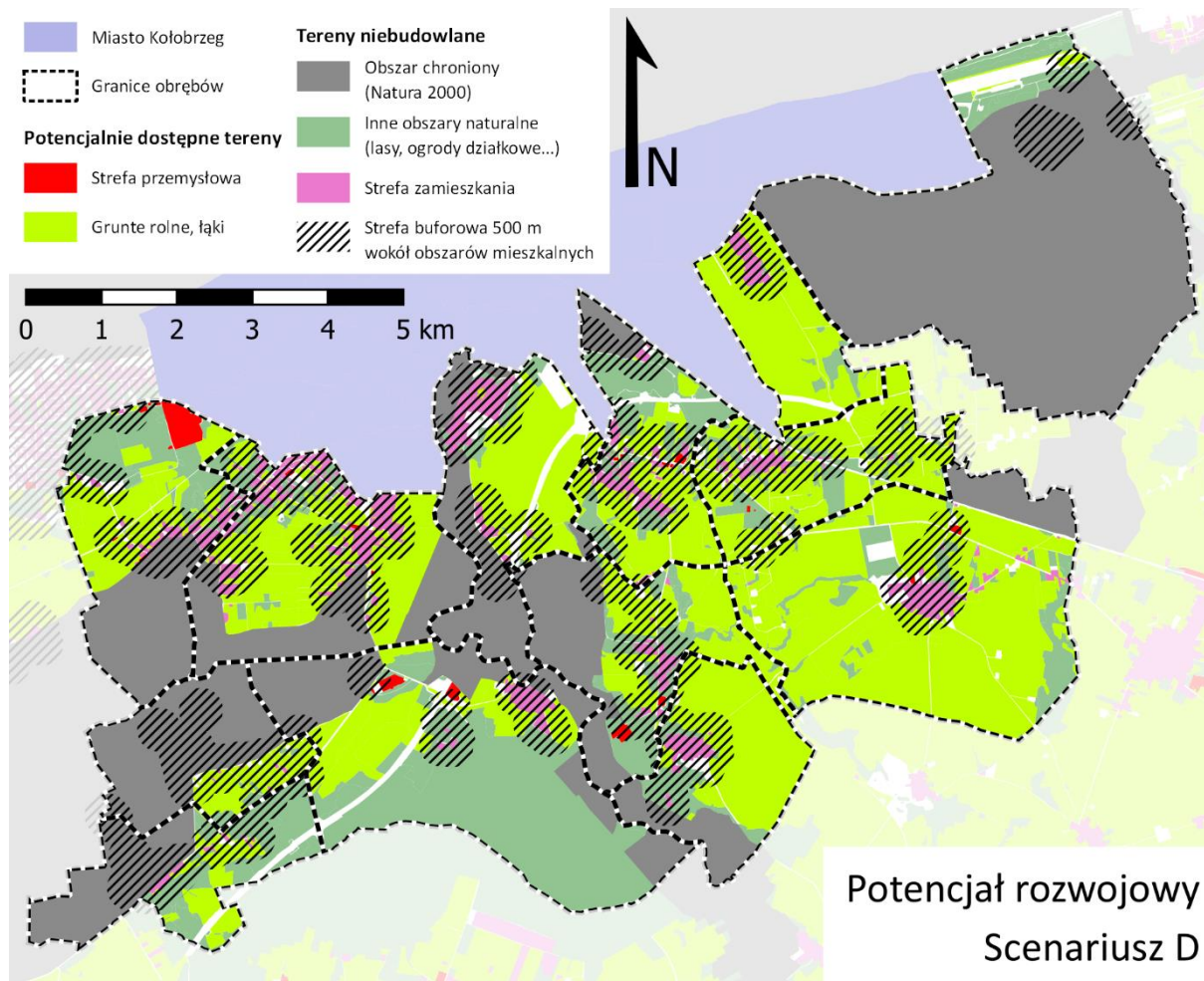
Źródło: Opracowanie własne, podkład © autorzy OpenStreetMap

Rysunek 79. Dostępność gruntów pod inwestycje w nowe funkcje dla scenariusza C



Źródło: Opracowanie własne, podkład © autorzy OpenStreetMap

Rysunek 80. Dostępność gruntów pod inwestycje w nowe funkcje dla scenariusza D



Źródło: Opracowanie własne, podkład © autorzy OpenStreetMap

4.6.2 PRZESTRZEŃ

W tym kryterium oceniono: spójność urbanistyczną, możliwości planowania nowej zabudowy i integracji istniejącej, możliwości rozwiązywania problemów komunikacyjnych, potencjał integracji transportu publicznego i infrastruktury logistycznej, maksymalizację efektywności energetycznej oraz zapewnienie dostępu do usług.

Cytaty z badań IDI:

Powinien rozwijać się w trzech kierunkach: wschód, zachód i południe geograficznie, a gospodarczo to Podczele jest takim miejscem niezagospodarowanym i warto by o nie zadbać, bo jest to ostatni obszar tak atrakcyjnie położony od morza i nie można tego zmarnować.

To myśmy ten kierunek wybrali i pozostaje nam przejęcie już gminy Kołobrzeg, czyli w stronę Grzybowa. Podczele już jest jakby częścią miasta, no i w kierunku południa.



Powinna powstać duża aglomeracja połączonych gmin. Gmina Ustronie Morskie, gmina miejska Kołobrzeg, gmina wiejska Kołobrzeg. Te 3 gminy powinny stanowić jeden organizm jako współpracujący.

Poszerzenie granic administracyjnych o gminę Ustronie Morskie, bo tam jest tych miejscowości dużo, dużo mniej.

Połączenie z gminą Kołobrzeg. To jest naturalna aglomeracja. (...) Budzistowo to przecież naturalna miejscowość, która jest częścią aglomeracji. Przykład KądzIELNO, który jest na drodze pomiędzy Kołobrzegiem a Podczelem, no to Podczele jest oddalone 6 km i jest częścią Kołobrzegu a KądzIELNO, które jest kilometr czy półtora od granicy miasta, jest wioską gminną.(...) Jak najszybciej moim zdaniem powinno dojść do połączenia tych gmin. Miejscowości turystyczne, takie jak Grzybowo, Dźwirzyno, one osiągną status uzdrowiska. (...) Marka Kołobrzeg jest wartością samą w sobie, to jest perła Bałtyku.

To komunikacja, która jest rozłożona na łopatki. Nie mamy dróg, nie mamy połączeń i np. trasa S6 z miastem no to nic nam nie daje. Najpierw zająć się sprawami komunikacyjnymi, a potem już całą resztą.

Dojazdy to stanowią problem i dojazdy, i komunikacja miejska.

Na pewno już bym więcej nie budowała, nic przy morzu, bo powinno być więcej zieleni. Może postawić tam park, może zieleń. Jeszcze pobudować drogi i więcej parkingów. Jazda po naszym mieście to jest makabra.

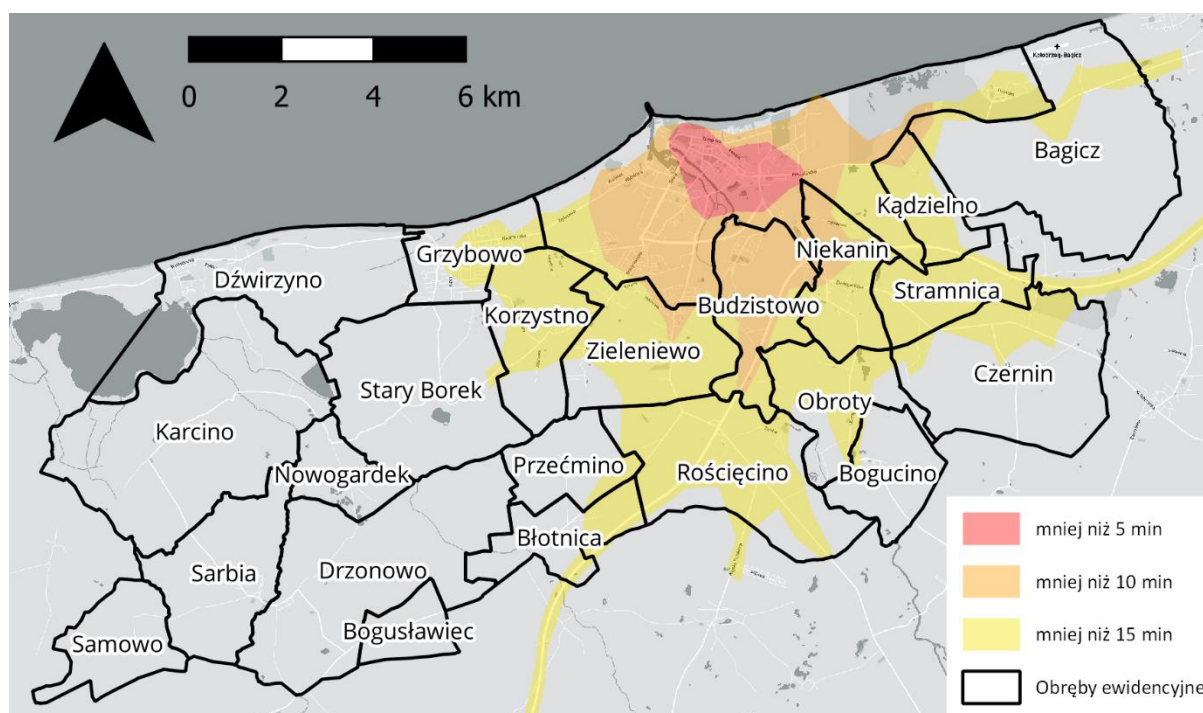
Jeżeli chodzi o Kołobrzeg, to jest niedobrze, bo jeszcze bardziej się go zabetonuje. Tutaj przy plażach będzie bardziej zabetonowane. Boję się o nasze parki, jakie mamy, że one zostaną sprzedane, i tutaj widzę zagrożenie.



4.6.2.1 Efektywność przestrzenna

O efektywności przestrzennej wariantów decydują także kwestie możliwości dojazdu do miejsc realizacji usług, szkół czy sklepów. Znaczna część terenów analizy ma charakter typowo wiejski – odrolnienie gruntów, lokalizacja nowych funkcji sprawia, że zbyt daleko idące poszerzenie granic może wygenerować dodatkowy ruch.

Rysunek 81. Izochrony czasu dojazdu do ratusza w Kołobrzegu (samochodem)



Źródło: Opracowanie własne

Czynnikiem decydującym o efektywności poszerzenia obszaru miasta Kołobrzeg jest stosunek liczby mieszkańców poszczególnych miejscowości do powierzchni tych miejscowości w hektarach.

O efektywności przestrzennej wariantów decydują następujące czynniki:

1. Pozyskanie terenów pod lokalizację funkcji niezwiązanych bezpośrednio z turystyką – nowe funkcje usług przemysłowych, logistyki, transportu, handlu itp.;
2. Łatwość przeprowadzenia procesu przyłączenia ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo granic miasta (priorytet ciągłości przestrzennej) oraz wyniki badań ankietowych i wywiadów badawczych nt. „skłonności do akceptacji włączenia do miasta”;
3. Zapewnienie kompleksowości ochrony zasobów i walorów uzdrowiskowych (maksymalizacja zasięgu nowych granic miasta w ramach objęcia nimi terenów ochronnych wokół obszaru wydobywania borowin i solanek);
4. Istniejący już potencjał społeczno-gospodarczy, demograficzny i ekonomiczny danej miejscowości oraz znaczenie istniejącej już „infrastruktury krytycznej miasta” lub nieruchomości należących do miasta pod względem praw własności.

Powyższe priorytety i uwarunkowania pozwoliły, po wskazaniu maksymalnego zasięgu zmian granic, na uporządkowanie miejscowości pod względem spełniania powyższych uwarunkowań, i na tej podstawie możliwe było ustalenie listy włączanych miejscowości. Takie kryterium pozwala na wskazanie 4 miejscowości (najmniejszego ryzyka i największych korzyści demograficznych: Kądzierzno, Niekanin, Budzistowo, Zieleniewo), kolejnych 2 miejscowości „wariantu pośredniego” (Korzystno, Stramnica) oraz dodatkowych 3 miejscowości „wariantu rozszerzonego” zwanego komunalnym (Obroty, Bogucino, Rościcino). Maksymalny wariant

rozszerzenia obejmować miałyby Czernin i Bagicz. W przypadku Czernina kluczowym problemem jest odległość od Kołobrzegu i dość duży obszar w porównaniu z liczbą ludności. Miejscowość Bagicz zajmuje bardzo dużą powierzchnię (2/3 wielkości Kołobrzegu), a zamieszkuje tam bardzo niewielka liczba mieszkańców (30 osób).

Przy analizie wariantów należy dążyć do maksymalizacji osiągnięcia wskazanych wcześniej priorytetów rozszerzenia granic miasta, pamiętając, że generalnie im większy obszar ono obejmie, tym lepiej będą one spełnione. Należy jednak mieć na uwadze kwestie kosztów i możliwości prawnych: czy istnieje rzeczywiste zapotrzebowanie na tak znaczące rozszerzenie?

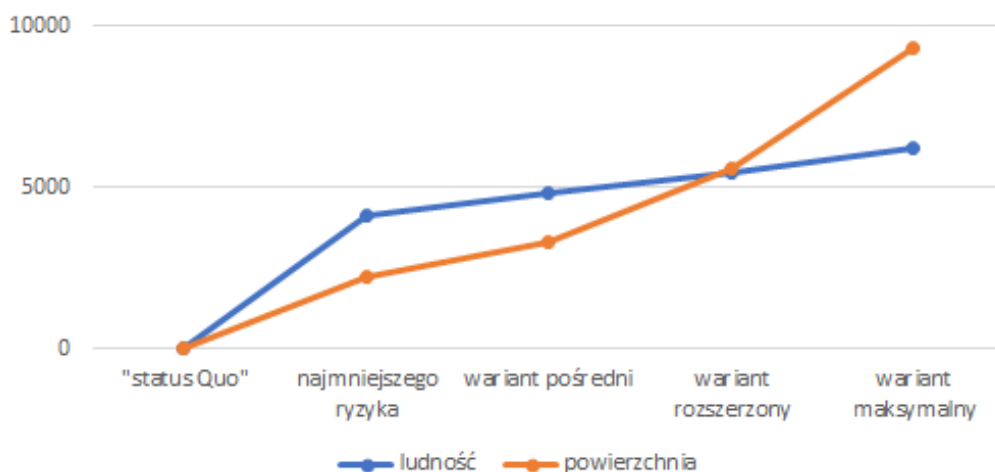
Dla ustalenia skali rozszerzenia przyjęto zatem model bilansowania wariantów oraz współczynnik efektywności wariantów jako dość proste obliczenie „przewagi korzyści wzrostu liczby ludności nad wzrostem wielkości przyłączanego obszaru” oraz „stosunku liczby ludności do powierzchni przyłączanego obszaru”. Pozwoliły one na ustalenie progu dodatniego bilansu wariantowego i współczynnika efektywności. Dodatkowo osiągnięte wartości przedstawione zostały na wykresie liniowym, gdzie powstała linia przecięcia „efektywności demograficznej” z „efektywnością terytorialną”.

Tabela 50. Zestawienie efektywności zmiany granic w poszczególnych obszarach dla każdego z wariantów

Wariant	0	A	B	C	D
Efektywność demograficzna	-	4091	4793	5446	6172
Efektywność terytorialna	-	2203	3296	5554	9299
Bilans wariantu (liczba mieszkańców minus – powierzchnia)	-	1888	1494	-108	-3127
Współczynnik efektywności wariantu (równowaga między liczbą mieszkańców a powierzchnią obszaru)	-	1,86	1,45	0,98	0,66

Źródło: Opracowanie własne

Wykres 22. Efektywność zmiany granic w jednostkach przeliczeniowych



Źródło: Opracowanie własne

Spośród analizowanych wariantów najlepszą efektywnością rozszerzeniową cechuje się wariant A, ale nie realizuje on w pełni priorytetów rozszerzenia miasta, natomiast po ich spełnieniu, ale przy zachowaniu wyników zbliżonych do najwyższej efektywności, najbardziej efektywny okazał się wariant B. Warianty A i B oznaczałyby odpowiednio wzrost powierzchni miasta o 259 i 287%, przy wzroście liczby ludności o 8 i 10%. Oba wskazane warianty rozszerzenia pozwalają na realizację większości priorytetów rozszerzenia obszaru miasta i zmiany struktury gospodarczej Kołobrzegu.

Scenariusz C oznacza powiększenie obszaru miasta już o 312% i wzrost liczby ludności tylko o 11%. Kluczową cechą tego wariantu jest włączenie w granice administracyjne miasta obu ujęć wody z infrastrukturą dostępową (Bogucino-Obroty, Rościęcino) południowo-wschodniej części gminy z węzłem „Kołobrzeg Zachód”.

Podany analizie wariant maksymalny D poszerzenia obszaru miasta oznaczałby z kolei wzrost powierzchni Kołobrzegu aż o 462% przy wzroście liczby ludności tylko o 13%. Jego efektywność demograficzna w porównaniu z „wariantem rozszerzonym” i ze skalą wzrostu powierzchni jest marginalna.

Nie analizowano w pełni wariantu fuzji gminy wiejskiej i miejskiej – jednak taki wariant oznaczałby maksymalne rozszerzenie obszaru miasta do nieomal 199 km² i liczby ludności do 57,6 tys. mieszkańców. To wzrost powierzchni miasta aż o 780%, przy wzroście liczby ludności tylko o 25%. Efektywność i racjonalność rozpatrywania tego wariantu przy obecnej wielkości miasta jest wątpliwa.

Tabela 51. Tabelaryczne zestawienie efektywności ludnościowo-przestrzennej wariantów

Składnik analizy	0	A	B	C	D
Liczba nowych mieszkańców (min. – maks.)	0	0,66	0,78	0,88	1
Powierzchnia nowego obszaru (min. – maks.)	0	0,24	0,35	0,60	1
Efektywność funkcjonalno-przestrzenna	0	1,86	1,45	0,98	0,66

Źródło: Opracowanie własne

4.6.3 INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA, BUDŻET, EFEKTYWNOŚĆ FINANSOWA

Cytaty z badań IDI:

Ludzie skorzystają, bo infrastruktura się rozbuduje, chodniki poszerzają. Chociaż nasza gmina jest taką prężną gminą, gdzie i ulice i chodniki. Kołobrzeg się cały buduje.

Trzeba to zrównoważyć. Nie można powiedzieć: „Tak, łączymy gminę z miastem za wszelką cenę, z dobrodziejstwem inwentarza, bez żadnego planu, pomysłu”. Jak bezwzględnie połączymy miasto z gminą i obszar gminy włączymy w granice miasta, to musimy mieć na uwadze to, że tam jest przepaść infrastrukturalna i będą potrzebne bardzo duże środki, żeby to zrównoważyć – chociażby remonty dróg.

Szansa i to ogromna, ale przy umiejętnym działaniu. Szansa, bo mamy wiele wspólnych funkcji usługowych i obsługowych, a więc szansa oszczędności bardzo dużych dla samorządu, ale i dla ludzi przede wszystkim. Zwiększy się możliwość lokowania różnych funkcji miejskich, gospodarczych, czyli lepszy podział funkcji, ale to wymaga lepszego myślenia długoterminowego. Szansa pod, warunkiem że będzie się strategicznie i długoterminowo planować funkcje miejskie. Przykładem może być gospodarka odpadami komunalnymi.

Wszyscy będą mieli z tego korzyści. Będzie większa ilość mieszkańców, co przedłoży się na mniejsze koszty usług, np. śmieci. Większemu jest łatwiej urządzić przetargi, robić inwestycje. Będzie to spadek kosztów, bo zlikwiduje się aparat administracyjny. Włączenie tych ludzi do organizmu miejskiego to jest np. karta mieszkańca, która daje im przywileje na usługi, np. korzystanie z bezpłatnej komunikacji miejskiej, bezpłatny dowóz dzieci, bezpłatny przejazd dla emerytów. Będą oni też mogli korzystać z programów mieszkaniowych, socjalnych i oświatowych.

Najpierw rozmawiać o tym z ludźmi, i moglibyśmy ich przekonać, gdybyśmy im pokazali taką strukturę cenową, np. wody. My tworzymy wspólną aglomerację wodno-ściekową i razem robimy przetargi na śmieci. Od tego bym zaczął. Taki wspólny przetarg.



Tabela 52. Wydatki związane z infrastrukturą społeczną w budżecie gminy wiejskiej Kołobrzeg⁷² (2021)

	Koszt	Uwagi
OŚWIATA		
Utrzymanie dzieci z Gminy Kołobrzeg w SP w mieście Kołobrzeg	2 310 000 zł	550 uczniów 420 zł/ucznia
Dotacja na budowę hali przy SP5	500 000 zł	
Utrzymanie dzieci z Gminy Kołobrzeg w oddziałach przedszkolnych w SP w mieście Kołobrzeg	297 600 zł	20 uczniów 1 240 zł/ucznia
Utrzymanie dzieci z Gminy Kołobrzeg w publicznych przedszkolach w mieście Kołobrzeg	627 000 zł	55 uczniów 950 zł/ucznia
Dotacja dla Niepublicznego Przedszkola „Różany Dworek” w Zieleniewie	921 600 zł	80 uczniów 960 zł/ucznia
Utrzymanie dzieci z Gminy Kołobrzeg w niepublicznych przedszkolach w mieście Kołobrzeg	432 000 zł	50 uczniów 720 zł/ucznia
Niepubliczny punkt przedszkolny – Wiejskie Ognisko Przedszkolne Towarzystwa Przyjaciół Dzieci „Słoneczko” w Budzistowie	230 400 zł	(20 uczniów/ 960 zł/ucznia
Wiejskie Ognisko Przedszkolne TPD „Troskliwe Misie” Zieleniewo	172 800 zł	15 uczniów/ 960 zł/ucznia
Dowóz dzieci do szkół	ok. 500 000 zł	SOSW Okruszek 52 000 zł, dowozy uczniów niepełnosprawnych 95 000 zł
łącznie oświata	ok. 5 990 000 zł	
POZOSTAŁE		
Ochotnicza Straż Pożarna	ok. 75 000 zł	293 634,31 zł w całej gminie

⁷² Tylko w obszarze analizy: pominięto m.in. szkoły podstawowe w Dźwirzynie i Drzonowie.

Domy i ośrodki kultury, świetlice, kluby	ok. 650 000 zł	17 obiektów w całej gminie: 1 171 480 zł, w tym: Bogucino, Budzistowo, KądzIELNO, Korzystno, Niekanin, Obroty, Przecimino, Rościcino, Stramnica 10 obiektów w obszarze analizy
Łączne koszty	6 715 000 zł	
Koszty bez inwestycji	6 215 000 zł	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie budżetu gminy wiejskiej Kołobrzeg na rok 2021

Tabela 53. Infrastruktura społeczna w poszerzanym obszarze

miejsowość	szkoła	przedszkole publiczne	przedszkole prywatne	punkt przedszkolny	żłobek	biblioteka/filia	świetlica wiejska	orlik	OSP	obiekt sakralny	komunikacja miejska
BUDZISTOWO	nie	nie	nie	tak	nie	tak	tak	tak	nie	tak	tak
KĄDZIELNO	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	tak
KORZYSTNO	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	tak	tak	tak
NIEKANIN	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	tak
STRAMNICA	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie	nie
ZIELENIEWO	nie	nie	nie	nie	nie	tak	tak	tak	nie	kaplica	tak
SUMA	0	0	0	1	0	2	2	3	1	3	5

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 54. Szacunkowe koszty związane z poszerzeniem granic miasta w wariantach (zł)

Składnik analizy	0	A	B	C	D
Dodatkowe koszty rekompensaty dla komunikacji miejskiej	+?	340 530,40	500 780,00	761 185,60	921 435,20
Koszty utrzymania infrastruktury społecznej	+?	3 000 000,00	4 000 000,00	5 000 000,00	6 000 000,00
Koszt budowy nowej infrastruktury (rząd wielkości)	+?	10 000 000,00	15 000 000,00	30 000 000,00	50 000 000,00
Dodatkowe wpływy z podatków PIT/CIT (zachowawczo)	-	6 300 000,00	7 300 000,00	8 300 000,00	9 400 000,00
Dodatkowe wpływy z podatku od nieruchomości	-	1 814 271,00	2 661 644,00	3 092 590,00	7 305 777,50
Bilans	-	4 773 740,60	5 460 864,00	5 631 404,40	9 784 342,30
Uwzględniając inwestycje w horyzoncie 5 lat		2 773 740,60	2 460 864,00	-368 595,60	-215 657,70

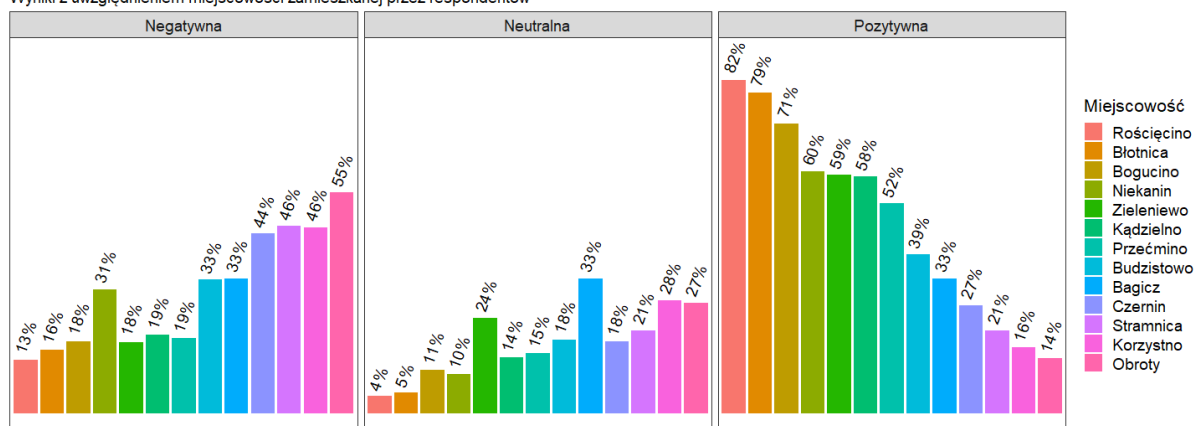
Źródło: Opracowanie własne, szacunki rzędu wielkości

4.6.4 RELACJE Z INTERESARIUSZAMI

W tej części analizy odniesiono się do łatwości w komunikacji danego wariantu mieszkańcom i wstępnie oszacowanego poparcia dla realizacji wariantów.

Wykres 23. Ocena możliwości przyłączenia miejscowości do Kołobrzegu

Wyniki z uwzględnieniem miejscowości zamieszkałej przez respondentów



Źródło: Badanie ZDG TOR/ IB IPC

Cytaty z badań IDI:

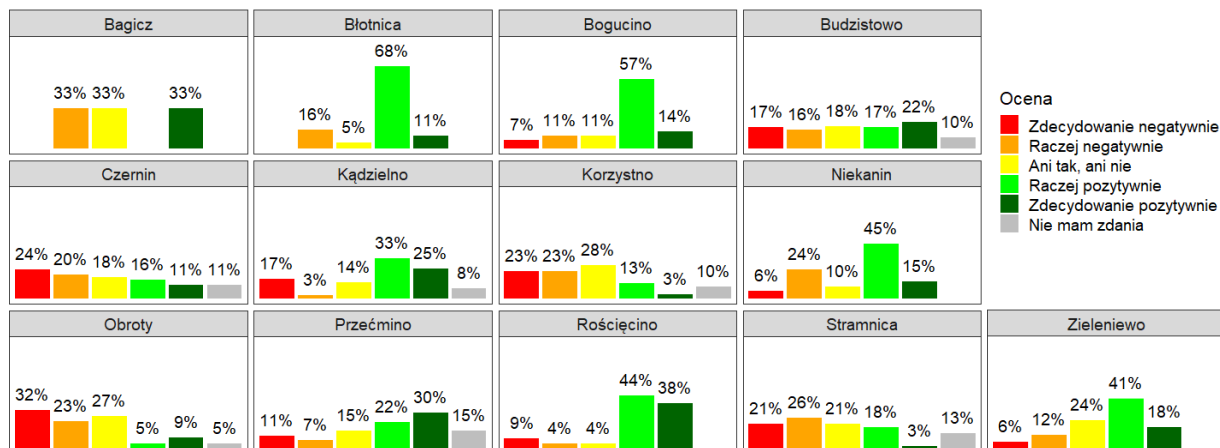
Na pewno wzrosną podatki. Dla nas dla rolników to nie jest korzystne. Obawiam się na pewno opłat i zawsze byłam za tym, żeby wieś została wsią, a miasto zostało miastem. (...) Gmina nam idzie na rękę i nie mamy takich opłat jak w mieście. (...) Uważam, że granice miasta nie powinny być przesuwane.

Pewnie będą większe opłaty dla nas za śmieci, wodę, podatki. Powinno zostać tak jak jest. Wieś powinna pozostać wsią, a nie być podłączona do miasta. Tak powinna pozostać, bo jest od Kołobrzegu oddalona o 7 km, tak? (...) Ktoś buduje dom na wsi i chce mieszkać na wsi, a nie w mieście, to jest logiczne.

Będę przeciwny do momentu, kiedy władze miasta nie przekonają mnie do tego, że my jako mieszkańcy gminy też zyskamy. Patrząc na to, jakie gmina ma potrzeby i jaki ma budżet, to długo nic tutaj nie będzie robione w gminie, więc uważam, że gmina może tylko na tym stracić i nic na tym nie zyska.

Mielibyśmy więcej autobusów, podejrzewam, bo mieszkańcy tu są bardzo odizolowani, mamy tutaj tylko cztery autobusy dziennie.

Wykres 24. Ocena możliwości przyłączenia miejscowości do Kołobrzegu



Źródło: Badanie ZDG TOR/ IB IPC

Cytaty z badań IDI – co będzie barierą?

Ambicje lokalnych polityków, bo boją się utraty pozycji lidera. Jak dojdzie do połączenia, to będzie tylko 1 stanowisko prezidenta. Niektórzy z nich czują się zagrożeni, że stracą swoją pozycję, no bo tych stanowisk będzie mniej. Ciężko będzie uzyskać mandat w nowych okręgach.

Cały aparat urzędowy to jest ileś etatów, jakie tam funkcjonują i będzie to na pewno źródło oporu, no i na pewno liderzy w gminie, którzy na pewno po połączeniu z miastem stracą swój wpływ polityczny.

Opór włodarzy, radnych i wójta. Będą chcieli nadal jakby administrować takim kadłubkowym elementem. (...) Jest to prawie niemożliwe, żeby ich przekonać do tego, żeby nie było tego oporu, bo mam świadomość oporu materii.

Na przykład z mieszkańcami Budzistowa jesteśmy trochę skłóceni przez decyzje, jakie zapadły w przeszłości. Budzistowo jest słabo skomunikowane z Kołobrzegiem. Na pewnym etapie konsultacji małej obwodnicy nie zostały wzięte pod uwagę postulaty mieszkańców. Te emocje są podgrzewane przez lokalnych polityków dla ich własnych celów.

4.6.5 WYNIK ANALIZY

Tabela 55. Podsumowanie najważniejszych korzyści i możliwych negatywnych konsekwencji realizacji wariantów w horyzontach czasowych

	0	A	B	C	D
Korzyści					
Krótkoterminowe (do 5 lat)	Minimalne korzyści polityczne – przy coraz słabszej efektywności rozgrywanie interesów miasta tylko w granicach miasta.	Uzyskanie możliwości szerszego planowania rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego miasta. Uzyskanie ograniczonej kontroli nad procesami suburbanizacyjnymi części miejscowości ze wskazaniem terenów inwestycyjnych.	Możliwość kompleksowego planowania rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego miasta. Możliwość wskazywania nowych terenów inwestycyjnych.	Możliwość bardzo szerokiego planowania rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego miasta. Bardzo szeroka oferta terenów inwestycyjnych.	Nieomal nieograniczona możliwość planowania rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego miasta. Niemal nieograniczona oferta terenów inwestycyjnych.
Średnioterminowe (5-15 lat)	Ostateczne osiągnięcie bariery rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego.	Częściowa kontrola bezpośredniej strefy podmiejskiej miasta z możliwością ograniczonego kreowania nowych funkcji, przy niskich kosztach inwestycyjnych i organizacyjnych.	Pełna kontrola bezpośredniej strefy podmiejskiej miasta z możliwością swobodnego kreowania nowych funkcji, przy niskich kosztach inwestycyjnych i organizacyjnych.	Pełna kontrola niemal całej strefy podmiejskiej miasta z możliwością swobodnego kreowania nowych funkcji, przy dość wysokich kosztach inwestycyjnych i organizacyjnych.	Pełna kontrola całej strefy podmiejskiej miasta z możliwością swobodnego kreowania nowych funkcji, przy bardzo wysokich kosztach inwestycyjnych i dużych trudnościach organizacyjnych.
Długoterminowe (15+ lat)	-	Rozwinięcie nowych alternatywnych sektorów gospodarki w ograniczonej skali. Uzyskanie ograniczonej alternatywy rozwoju miasta z zachowaniem wiodącej funkcji turystyczno-uzdrowskiej.	Uzyskanie dość szerokiej alternatywy kierunków rozwoju miasta z zachowaniem wiodącej funkcji turystyczno-uzdrowskiej. Możliwość planowania kompleksowego systemu transportowego w partnerstwie z okolicznymi gminami.	Uzyskanie możliwości bardzo szerokiego kreowania nowych alternatywnych kierunków rozwoju miasta z dużym ryzykiem i kosztami inwestycji, z zachowaniem funkcji turystyczno-uzdrowskiej, która przestałaby już być funkcją wiodącą (byłaby zrównoważona innymi funkcjami).	Możliwe jest osiągnięcie statusu największego i najszybciej rozwijającego się miasta zachodniego wybrzeża, ale kosztem wielkiego ryzyka inwestycyjnego i szybkiego wyczerpywania zasobów ludzkich i organizacyjnych, które mogą doprowadzić do zniechęcenia inwestorów. Rozwój typu metropolitalnego.
Możliwe negatywne konsekwencje					
Krótkoterminowe (do 5 lat)	Ryzyko dalszych sporów o lokalizację infrastruktury użyteczności publicznej, brak możliwości wskazywania nowych ofert inwestycyjnych. Postępujące zamykanie się miasta na nowe funkcje i dalsze dogęszczanie zabudowy ze wzrostem konfliktów funkcjonalnych.	Brak kontroli nad zagospodarowaniem miejskich działek inwestycyjnych w Korzystnie i miejscowości południowo-wschodniej części MOF-u Kołobrzeg. Niewielki opór społeczny.	Brak kontroli nad kierunkami rozwoju miejscowości południowo-wschodniej części MOF-u Kołobrzeg. Lokalne opory społeczne.	Znaczny koszt prowadzenia polityki przestrzennej i inwestycyjnej, Znaczny opór społeczny ludności wiejskiej.	Wysoki koszt prowadzenia polityki przestrzennej i inwestycyjnej, duży opór społeczny ludności wiejskiej. Trudności w pozyskaniu biznesowych partnerów do realizacji wizji dywersyfikacji gospodarki miasta w skali

	0	A	B	C	D
					uzasadniającej tak daleko idące rozszerzenie.
Średnioterminowe (5-15 lat)	Całkowite zablokowanie rozwoju nowych funkcji z powodu braku możliwości wskazań lokalizacyjnych, braki lokalizacyjne w infrastrukturze miejskiej. Zmierzanie w kierunku pogłębiania konfliktów w mieście oraz załamania się systemu transportowego wokół miasta Kołobrzeg.	Problemy w kreowaniu rozwoju niektórych nowych sektorów gospodarki z powodu szybkiego wyczerpania się puli dostępnych terenów inwestycyjnych, wzrost problemów suburbanizacyjnych powiązanych z rozwojem dużych osiedli rezydencjonalnych wokół miasta Kołobrzeg. Wciąż brak kontroli nad całością układu transportowego.	Możliwy nieskoordynowany rozwój dużych osiedli rezydencjonalnych w dalszej odległości od Kołobrzegu i pogłębianie problemów z ich dostępnością komunikacyjną. W wypadku sukcesu poszerzenia pojawienie się presji na włączenie do Kołobrzegu kolejnych jednostek.	Pewne trudności w zarządzaniu rozwojem rozległego obszaru miejskiego, znaczne koszty inwestycji, konieczność zapewnienia pełnej integracji funkcjonalno-przestrzennej. Silna presja na włączenie do Kołobrzegu całego pasa nadmorskiego od Mrzeżyna po Ustronie Morskie. Presja inwestorów na lokalizację inwestycji przeznaczonych dla turystów w miejscach, które nie posiadają odpowiedniego uzbrojenia terenu.	Realne trudności w zarządzaniu rozwojem rozległego obszaru miejskiego, duże koszty inwestycji, konieczność zapewnienia pełnej, bardzo kosztownej integracji funkcjonalno-przestrzennej. Możliwa presja na włączenie do Kołobrzegu kolejnych obszarów bez wyraźnych korzyści dla samorządu.
Długoterminowe (15+ lat)	Kołobrzeg jest całkowicie ograniczony w ramach zamkniętej przestrzeni miejskiej przy nadmiernej wrażliwości gospodarki monofunkcyjnej. Miasto i jego infrastruktura nie są gotowe na sytuacje kryzysowe wywołane przez zmiany klimatyczne czy załamania gospodarcze, wpływające na jego funkcjonowanie. Występuje ryzyko kryzysu finansów jednostki, wynikające ze skali jego jednoimiennej gospodarki przy nieomal zupełnym braku kontroli nad rozległą strefą podmiejską, gdzie przeniosą się mieszkańcy. Pogłębiające się problemy komunikacyjne przy całkowitym uzależnieniu samego miasta wyłącznie od walorów uzdrowiskowych. Wokół miasta w przyszłości postępują procesy aglomeracyjne całkowicie niezależne od Kołobrzegu – czego skutkiem jest nieskoordynowany rozwój strefy podmiejskiej wokół Kołobrzegu, funkcjonalnie wyznaczany ośrodkami, takimi jak Mrzeżyno, Trzebiatów, Błotnica, Gościno, Dygowo, Ustronie Morskie. Brak możliwości specjalizacji gospodarczej jednostek, powielanie funkcji i konkurencja o te same typy zasobów.	Kołobrzeg rozwija się w ramach kontrolowanej rozszerzonej strefy miejskiej przy postępującej dalszej suburbanizacji strefy podmiejskiej, z częściowym uniezależnieniem się funkcjonalnym. Zmniejszenie ryzyka związanego z postępującymi zmianami klimatycznymi i ochrona walorów uzdrowiskowych. Występuje ryzyko ponownego braku terenów rozwojowych, przy gwałtownym wzroście skali procesów suburbanizacyjnych. Możliwy wzrost skali problemów komunikacyjnych w strefie podmiejskiej. Presja na rozwój typu aglomeracyjnego, sięgającego miejscowości i miast: Mrzeżyno, Trzebiatów, Błotnica, Gościno, Dygowo, Ustronie Morskie.	Kołobrzeg rozwija się w ramach kontrolowanej, dość rozległej i zróżnicowanej strefy miejskiej, w otoczeniu intensywnie zagospodarowywanej strefy podmiejskiej, z częściowym uniezależnieniem się funkcjonalnym. Zmniejszenie ryzyka związanego z postępującymi zmianami klimatycznymi i ochrona walorów uzdrowiskowych. Występuje niewielkie ryzyko braku terenów rozwojowych i dość szybki wzrost procesów suburbanizacyjnych. Mogą wystąpić problemy komunikacyjne w dalszej strefie podmiejskiej.	Kołobrzeg rozwija się w ramach w pełni kontrolowanej, rozległej i mocno zróżnicowanej strefy miejskiej w otoczeniu głównie rolniczej strefy podmiejskiej, z szansą na znaczące uniezależnianie się funkcjonalne od postępujących zmian klimatycznych i walorów uzdrowiskowych (przy pełnej ich ochronie). Minimalne ryzyko braku terenów rozwojowych przy ograniczonych procesach suburbanizacyjnych i niewielkim ryzyku utraty faktycznej kontroli nad skalą, i kierunkami rozwoju miasta. Dalszy rozwój miasta jako klasycznej aglomeracji miejskiej.	Kołobrzeg rozwija się w ramach bardzo rozległej i silnie zróżnicowanej strefy miejskiej. W otoczeniu rolniczej strefy podmiejskiej ze znaczącym uniezależnieniem się funkcjonalnym. Możliwość prowadzenia kompleksowej polityki w zakresie ochrony środowiska i bardziej rozległych ekosystemów. W warunkach braku odpowiednich narzędzi egzekwowania kierunków polityki przestrzennej może wystąpić ryzyko niezwykle żywiołowego i spontanicznego rozwoju miasta z jednoczesnymi problemami finansowymi związanymi z nienadążaniem miasta za presją inwestorów i skalą rozwoju przestrzennego.

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 56. Wielokryterialna ocena wariantów

Czynnik	0	A	B	C	D
Gospodarczy	0	2	3	2	1
Przestrzenno-funkcjonalny	0	2,76	2,59	2,46	2,66
Infrastruktura, finanse	0,6	1,8	2,12	1,36	0,7
Organizacyjny	1	3,8	3,7	3,5	3,3
Komunikacja społeczna	0	4	3	3	3
SUMA	1,6	14,36	<u>14,41</u>	12,32	10,66
ŚREDNIA	0,32	2,872	<u>2,882</u>	2,464	2,132

Źródło: Opracowanie własne

Na podstawie danych zawartych w diagnozie, opisu scenariuszy i oceny konsekwencji ich realizacji przyporządkowano każdemu z czynników wartości od 0 do 5 (wartość 5, traktowana jest jako idealna, nie wystąpiła). Na podstawie osiągniętych wartości składowych obliczono także średnią dla każdego wariantu rozszerzenia granic miasta w zakresie od 0 do 5, gdzie:

- wartość 0 – gdy istnieje krytyczna bariera, która sprawia, że w tym zakresie realizacja czynnika/wariantu jest niemożliwa bądź stanowi wręcz zagrożenie dla miasta;
- wartość 0-0,5 – gdy występuje minimalna korzyść dla miasta, ale skutki negatywne czynnika/wariantu byłyby w tym przypadku przeważające (**wariant 0**);
- wartość 0,5-1 – gdy występuje niekorzystny/ mało efektywny czynnik/wariant dla Kołobrzegu bądź jest on bardzo trudny do realizacji;
- wartość 1,0-1,5 – gdy występuje przewaga niekorzystnych czynników/wariantów;
- wartość 1,5-2,0 – gdy występujące korzyści i zagrożenia w czynnikach/wariantach równoważą się i można, w szczególnych przypadkach, rozważać ich ewentualną realizację;
- wartość 2,0-2,5 – gdy przeważają argumenty za realizacją danego czynnika/wariantu i wyraźnie widać sens podejmowania określonych działań (**warianty C i D**);
- **wartość 2,5-3,0 – gdy występuje zdecydowana przewaga korzyści z realizacji danego czynnika/wariantu i działania takie są korzystne dla miasta (warianty B i A);**
- wartość 3,0-4,0 – gdy występuje bardzo silne oddziaływanie pozytywne dla realizacji danego czynnika/wariantu;
- wartość pow. 4,0-5,0 – gdy występują bardzo wysokie, a wręcz zbliżone do idealnych, oceny realizacji działań dla danych czynników/wariantów.

Z pięciu analizowanych finalnie wariantów zmian granic i profilu gospodarczego miasta tylko dwa osiągnęły wartości w przedziale silnych przewag korzyści realizacyjnych (2,5-3,0), osiągając

odpowiednio wartości 2,782 (wariant A) i 2,882 (wariant B). Z kolei spośród tych 2 wariantów – wariant B osiągnął nieco wyższy wynik (2,882).

Powyższa ocena wynika z analizy danych i wskaźników, jednak poszerzenie granic miasta jest w pierwszej kolejności procesem politycznym, i ostateczny efekt działań będzie w znacznej mierze zależny od decyzji podejmowanych przez władze miasta w przyszłości. Nie można we wskaźnikowy sposób ocenić choćby przewidywanej sprawności instytucjonalnej obsługi całego procesu poszerzenia profilu gospodarczego miasta i jego granic. Celem opracowania jest dostarczenie materiału, na podstawie którego możliwe jest kreowanie polityk sektorowych w oparciu o wiedzę naukową i dane (tzw. *evidence-based policy* – polityka oparta na dowodach).

Ostateczna ocena jest efektem wielomiesięcznych prac zespołu ZDG TOR oraz IB IPC i stanowi niezależną, jednak w pewnym stopniu subiektywną opinię, nie zaś oficjalne stanowisko władz Kołobrzegu. Należy jednak uwzględnić fakt, że wynika ona z wniosków z danych i analiz różnych osób o zróżnicowanych interesach, kompetencjach i miejscach zamieszkania.

Rekomendacja: realizacja scenariusza B

Wariant B jest tym, który powinien stanowić punkt wyjścia dla procesu zmian profilu gospodarczego. Przy braku powodzenia rozmów w Kądzielnie i Niekaninie warto rozważyć także wariant A.

Wariant C może być kolejnym etapem realizacji polityki rozwoju Kołobrzegu w warunkach sukcesu pierwszego poszerzenia. Brak rekomendacji dla wariantu D wynika ze skokowego charakteru rozszerzenia – nie przewiduje się, że spełni on kryteria ustawowe w przewidywalnym terminie. Ponadto rozszerzenie zakładające włączenie obszaru lotniska w Bagiczu mogłoby doprowadzić do zogniskowania kwestii poszerzenia wokół sporu z gminą Ustronie Morskie.

Z punktu widzenia prowadzenia perspektywicznej polityki rozwoju, ewaluację perspektyw wariantów C-D należy przeprowadzić po sukcesie pierwszego rozszerzenia Kołobrzegu i możliwości gospodarczych nowego, poszerzonego miasta.

Jak wskazano w opracowaniu, tylko świadoma zmiana kierunków prowadzonej przez Kołobrzeg polityki gospodarczej będzie umożliwiała dywersyfikację gospodarczą miasta. Przy nieodpowiednim zarządzaniu procesami, braku wysokiej jakości planowania przestrzennego poszerzenie granic może doprowadzić do dalszego pogłębienia zależności od funkcji turystyczno-uzdrowiskowej i dalszej blokady alternatywnych możliwości rozwoju.

Realizacja wariantu 0, tj. brak podjęcia działań na rzecz zmiany profilu gospodarczego i granic miasta, stanowi zagrożenie w obszarze rozwoju gospodarczego i przestrzenno-funkcjonalnego miasta i w dłuższej perspektywie doprowadzi do braku odporności miasta na zjawiska kryzysowe oraz do istotnych problemów o charakterze transportowym, w obszarze rynku pracy czy ucieczki podatników z obszaru miasta do innych ośrodków.



5 WDRAŻANIE OPTIMALNEGO SCENARIUSZA

5.1 UWARUNKOWANIA I KONSEKWENCJE PRAWNE PROCESU POSZERZENIA GRANIC

5.1.1 UWARUNKOWANIA

Zmiany terytorialne gmin, nadawanie statusu miasta należą do kompetencji Rady Ministrów. Art. 4a ustawy o samorządzie gminnym (UOSG – Dz.U.2021.1372 t.j. z dnia 2021.07.27) przewiduje procedurę wydawania rozporządzenia w sprawie zmiany granic. Rozporządzenie to może zostać wydane na wniosek zainteresowanej gminy.

W każdym wypadku wydanie rozporządzenia, o którym mowa w art. 4 UOSG wymaga opinii zainteresowanych rad gmin – przedmiotem opinii jest projekt rozporządzenia w konkretnym zakresie. O opinię występuje minister właściwy do spraw administracji⁷³.

Konsultacje z mieszkańcami w sprawach zmiany granic gmin lub granic miasta, polegającej na wyłączeniu obszaru lub części obszaru jednostki pomocniczej gminy i jego włączeniu do sąsiedniej jednostki pomocniczej tej gminy lub do sąsiedniej gminy mogą zostać ograniczone do:

- o mieszkańców jednostki pomocniczej gminy objętych zmianą – przez odpowiednie rady gmin;
- o mieszkańców gmin objętych zmianą naruszającą granice powiatów – przez odpowiednie rady powiatów.

Każdorazowo rada gminy przed zajęciem przedmiotowego stanowiska jest zobowiązana do przeprowadzenia konsultacji z mieszkańcami gminy, rozporządzenie nie precyzuje jednak formy tych konsultacji. Zgodnie z wyrokiem NSA⁷⁴ z 24 maja 1991 r. na bezczynność wójta w postaci zaniechania przeprowadzenia konsultacji przysługuje skarga do NSA. Należy jednak wskazać, że charakter konsultacji jest przedmiotem sporu w doktrynie.

Zgodnie z art. 4a ust. 2 UOSG konsultacje z mieszkańcami w sprawie zmiany granic gminy lub zmiany granic miasta, polegające na wyłączeniu obszaru lub części obszaru jednostki pomocniczej gminy i jego włączeniu do sąsiedniej jednostki pomocniczej tej gminy lub do sąsiedniej gminy może zostać ograniczone do mieszkańców jednostki pomocniczej gminy objętej zmianą przez odpowiednią radę gminy.

W 2003 r. Trybunał Konstytucyjny orzekł⁷⁵, że mieszkańcy mają prawo do wyrażenia swojego stanowiska w sprawie zmiany granic w drodze referendum konsultacyjnego. Zdaniem

⁷³ Opracowano na podstawie: M. Sobota, B. Jawecki, K. Tokarczyk-Dorociak, *Aspekty prawne zmiany granic administracyjnych gmin*, „Barometr Regionalny” 2012/4/30, s. 31-38.

⁷⁴ Sygn. akt II SAB 55/99 publ. Wokanda 1999 nr 8 poz. 31.

⁷⁵ Sygn.. akt K 30/02, publ. DzU nr 44 poz. 388.

Trybunału: „Wynik takiego referendum wiąże, jeśli chodzi o opinię organów stanowiących odpowiedniki jednostek samorządowych.”

W ramach nowelizacji UOSG z 2011 r. wprowadzono możliwość przeprowadzenia referendum lokalnego w tej sprawie z inicjatywy mieszkańców (15). Pozytywny wynik takiego referendum jest wiążący dla rady gminy – jest ona zobowiązana do wystąpienia do Rady Ministrów z wnioskiem o wydanie rozporządzenia – jednak sama decyzja w sprawie zmiany granic pozostaje w kompetencjach Rady Ministrów.

W przypadku przeprowadzenia referendum lokalnego w sprawie utworzenia, połączenia, podziału i zniesienia gminy oraz ustalenia granic gminy, o którym mowa w art. 4c (Referendum lokalne z inicjatywy mieszkańców), konsultacji z mieszkańcami, o których mowa w ust. 1 i 2, nie przeprowadza się.

Rada Ministrów w procesie zmiany lub ustalenia granic gmin na podstawie art. 4 ust. 3 UOSG kieruje się:

- wymogiem maksymalnej jednorodności/spójności terytorialnej poprzez analizę układu osadniczego i przestrzennego w zakresie występowania więzi społecznych, gospodarczych i kulturowych;
- wymogiem takiego kształtowania granic jednostek podziału terytorialnego, który zapewnia zdolność wykonywania zadań publicznych.

Są więc to przesłanki o charakterze urbanistycznym, demograficznym, socjologicznym i ekonomicznym. Zapisy UOSG warto uzupełnić opisem dotychczasowej interpretacji przepisów przez Radę Ministrów. Stosuje ona przy podejmowaniu decyzji kryteria:

- funkcjonalno-przestrzenne (powiązania z miastem poprzez infrastrukturę techniczną i drogową; charakterystyka procesów przestrzennych w analizowanym regionie i potrzeby rozwojowe miasta);
- aspekty społeczne (wyniki konsultacji społecznych, opinie właściwych rad oraz wojewody).

Tryb postępowania przy składaniu wniosków dotyczących zmian granic gmin określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9.08.2001 r. Zgodnie z rozporządzeniem zainteresowana rada gminy składa wniosek do ministra właściwego do spraw administracji publicznej za pośrednictwem właściwego wojewody. Wojewoda, nie później niż w ciągu 30 dni od otrzymania wniosku, przekazuje go wraz z opinią ministrowi właściwemu do spraw administracji publicznej. Wnioski rozpatrywane są w ciągu roku od ich złożenia, nie później jednak niż do dnia 30 czerwca roku poprzedzającego roku budżetowy, w którym ma nastąpić zmiana. Rozporządzenie reguluje także zakres informacji, które powinny znaleźć się we wniosku składanym przez radę gminy. Wnioskodawca powinien we wniosku załączyć⁷⁶:

⁷⁶ M. Sobota i in., dz. cyt.

- Treść proponowanej zmiany wraz z uzasadnieniem;
- Swoje stanowisko dotyczące spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 4 UOSG – uzasadnienie, iż ustalenie i zmiana granic gmin dokonywane są w sposób zapewniający gminie terytorium możliwie jednorodne ze względu na układ osadniczy i przestrzenny, uwzględniający więzi społeczne, gospodarcze i kulturowe, oraz zapewniający zdolność wykonywania zadań publicznych;
- Podstawowe dane statystyczne dotyczące liczby ludności, powierzchni terenu objętego wnioskiem;
- Określenie szacunkowych kosztów jednorazowych i stałych wprowadzenia proponowanej zmiany;
- Odpowiednie uchwały zainteresowanej rady gminy oraz uchwały organów stanowiących zainteresowanych zawierających opinie, o których mowa w art. 4b. ust 1. pkt 2 UOSG – w zakresie konsultacji z mieszkańcami oraz ukazujące opinię właściwego wojewody.

Co istotne, możliwa jest zmiana granic po granicach działek ewidencyjnych, a nawet ich dzielenie. Ostateczna propozycja granic (tj. wyszczególnienie ich dokładnego przebiegu) powinna wynikać z opinii urbanistów i geodetów.

5.1.2 KONSEKWENCJE

Planowanie przestrzenne

Jeśli granice administracyjne gminy ulegną zmianie, uchwała w sprawie studium traci moc w części dotyczącej terenu, który został wyłączony z obszaru granic administracyjnych gminy, zaś studium obowiązujące na terenie gminy, do której włączono nowy teren, wymagać będzie aktualizacji w kierunku wyznaczenia zasad polityki przestrzennej dla nowego terenu.

Ustawa z dnia 27 października 2017 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym wprowadziła doprecyzowanie: miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie wygasają po zmianie granic gminy – dopiero po uchwaleniu planu przez nową jednostkę możliwa jest ich zmiana.

Automatycznie zwiększyłby się procent pokrycia planistycznego miasta (miejscowości włączane mają uchwalone MPZP).

Art. 4ea ust. 5

Akty prawa miejscowego ustanowione przez organy gmin przed połączeniem gmin stają się aktami prawa miejscowego gminy powstałej w wyniku połączenia gmin, obowiązującymi na obszarze działania organów, które je ustanowiły, do dnia wejścia w życie nowych aktów prawa miejscowego ustanowionych przez organ gminy powstałej w wyniku połączenia gmin, jednak nie dłużej niż przez okres 3 lat od dnia połączenia.

W dłuższej perspektywie konieczna byłaby aktualizacja MPZP i zmiany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Odrolnienie działek

Działki rolne znajdujące się w granicach administracyjnych miast są **odrolnione** z mocy prawa, zgodnie z rozdziałem 2 art. 10a Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku (Dz.U.2017.1161). Oznacza to, że nie stosuje się do nich skomplikowanych przepisów dotyczących odrolnienia działki zawartych w art. 2 wyżej wymienionej ustawy.

Struktura funkcjonalna

Gęstość zaludnienia Kołobrzegu spadnie z 1 803 os/km² do 871 os/km². Struktura funkcjonalno-przestrzenna Kołobrzegu po zmianach będzie czytelna i jednorodna – południowa granica miasta zyska racjonalny kształt, a miasto kontrolę nad otoczeniem węzła drogowego, który dziś położony jest na granicy gminy Kołobrzeg. Proponowana zmiana granic spełnia przesłanki określone w ustawie o samorządzie gminnym: zapewnia gminie terytorium możliwie jednorodne ze względu na układ osadniczy i przestrzenny, uwzględniający więzi społeczne, gospodarcze i kulturowe oraz zapewniający zdolność wykonywania zadań publicznych, a także uwzględnia infrastrukturę społeczną i techniczną oraz układ urbanistyczny i charakter zabudowy.

Obecnie, w najważniejszych fragmentach odległość pomiędzy wybrzeżem Morza Bałtyckiego i granicą gminy wiejskiej (Niekanin, Budzistowo) wynosi zaledwie ok. 1 500 m, a struktura urbanistyczna miasta w tych wąskich pasmach jest kompletna. Prowadzi to do nadmiernego obciążenia relacji wschód-zachód w mieście. Dalsze dogęszczanie zabudowy w tym wąskim paśmie doprowadziłoby do utraty walorów przyrodniczych uzdrowiska.

Po zmianie granic główny planowany obiekt handlowy Kołobrzegu, Galeria Karuzela, znajdzie się w granicach miasta, co pozwoli na racjonalną obsługę komunikacyjną obszaru. Z Budzistowa nie da się dojechać do żadnej innej miejscowości w gminie Kołobrzeg bez przejazdu przez miasto Kołobrzeg – efektywnie Budzistowo już dziś stanowi funkcjonalnie część miasta. Odległość pomiędzy zabudową Budzistowa (gminą wiejską) a rynkiem w Kołobrzegu wynosi zaledwie 1 300 m. To sytuacja właściwie niespotykana w ośrodkach tej wielkości. Dodatkowo, przedlokacyjny Kołobrzeg znajdował się na obszarze Budzistowa. Jednostka nazywana była mianem Alt-Kolberg, Oldenstadt-Kolberg, Alten-Kolberg czy Altstadt Kolberg. W tym ujęciu Budzistowo i Kołobrzeg od zawsze były jednym ośrodkiem. Dzięki włączeniu Budzistowa do Kołobrzegu, w granicach miasta znajdzie się także jego obwodnica, która dziś w nienaturalny sposób opuszcza na pewnym odcinku granice miasta.

Włączenie KądzIELNA sprawi, że wschodnią granicę miasta będą wyznaczać wyraźnie zarysowane tereny leśne, a miasto zyska większą elastyczność i władczość planistyczną w zakresie kształtowania bezpośredniego otoczenia kluczowych dla uzdrowiskowego statusu miasta złóż borowiny. Zlikwidowana zostanie także sytuacja, w której część ogródków

działkowych (Janiska), z których korzystają mieszkańcy Kołobrzegu, znajduje się w Niekaninie, podobnie jak pętla autobusowa komunikacji miejskiej. Stan, w którym początek ul. Janiska znajduje się w Kołobrzegu, dalsza jej część w gminie wiejskiej, a dalej jest fragment terenów miasta Kołobrzeg o szerokości ok. 600 m bez połączenia z resztą miasta jest nienaturalny. Nie istnieje żadne racjonalne uzasadnienie dla utrzymania obecnego wadliwego podziału przestrzennego, w której północna i południowa część obrębu Niekanin rozdzielona jest drogą ekspresową S6.

Od strony zachodniej, włączenie Zieleniewa pozwoli na usankcjonowanie stanu faktycznego w zakresie rozwoju zabudowy – ulic Wincentego Witosa czy Różana nie dzielią dziś Zieleniewa i Kołobrzegu na dwie odrębne jednostki w ujęciu urbanistycznym – po obu stronach ulicy charakter zabudowy jest podobny.

Błokowisko położone przy ul. Rycerskiej, o typowym miejskim charakterze i wyraźnych powiązaniach funkcjonalnych z miastem, znajdzie się w Kołobrzegu. Należy podkreślić fakt ciągłości zabudowy blokowej dawnego osiedla PGR w Zieleniewie przy ul. Rycerskiej i nowego osiedla „Na Witosa”, które znajduje się na terenie gminy miasto Kołobrzeg. Jednocześnie zwarta zabudowa jednorodzinna, szeregowa a nawet wielorodzinna znajdują się już obecnie po obu stronach granicy miasta i gminy Kołobrzeg – zarówno na terenie Zieleniewa, jak i Korzystna.

Konsekwencje administracyjne

- Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych:

Zgodnie z ustawą dowody zachowują ważność do czasu upływu terminów w nich określonych.

- Ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym:

Art. 79c. W przypadku utworzenia, połączenia, podzielenia lub zniesienia powiatów lub zmiany nazwy powiatu albo miejscowości, dowody rejestracyjne, blankiety profesjonalnych dowodów rejestracyjnych, pozwolenia czasowe, tablice rejestracyjne, profesjonalne tablice rejestracyjne, znaki legalizacyjne i nalepki kontrolne wydane przed dniem wejścia w życie przepisów tworzących, łączących, dzielących lub znoszących powiaty lub zmieniających nazwę powiatu albo miejscowości, zachowują ważność.

Analogiczny zapis znajduje się w Ustawie z dnia 5 stycznia 2011 r. o kierujących pojazdami.

Gospodarka

Nowe tereny pozwolą miastu rozwijać nowe typy działalności gospodarczej, które nie są dziś możliwe ze względu na wyznaczone granice strefy uzdrowiskowej. Tereny rolnicze, znajdujące się obecnie na obszarze gminy wiejskiej Kołobrzeg, „automatycznie” staną się terenami inwestycyjnymi i będą wyłączone z obostrzeń i ograniczeń zagospodarowania typowych dla obszarów wiejskich. Automatycznie prowadzi to do znaczącego wzrostu wartości nieruchomości zlokalizowanych na terenach włączanych w granice gminy miasto Kołobrzeg. Tereny przyłączone do miasta Kołobrzeg nie będą objęte strefami ochrony uzdrowiskowej.

Infrastruktura społeczna

Włączenie proponowanych obrębów do Kołobrzegu nie doprowadzi do znaczących zmian w sferze społecznej – już dziś osoby z obrębów proponowanych do włączenia realizują swoje potrzeby w Kołobrzegu, nie ponosząc jednak pełni kosztów i uzyskując gorsze warunki dostępu do pewnych usług publicznych (brak Kołobrzesckiej Karty Mieszkańca). Po włączeniu do miasta mieszkańcy obszaru zyskają szereg przywilejów zamieszkania na terenie miasta Kołobrzeg.

Bezpieczeństwo

Na obszarze powiększonego administracyjnie miasta funkcjonowałaby 3. komenda PSP – OSP w Korzystnie (Obok JSRG PSP i OSP :Tryton⁷⁷). Zmiany będą skutkować automatycznie korektą zasięgu struktur lokalnych Policji, tj. dzielnicowych.

Transport

Wraz z rozwojem terytorialnym Kołobrzegu zwiększy się suma wydatków na transport publiczny, utrzymanie infrastruktury drogowej (także w zakresie ciągów pieszych i dróg dla rowerów). Konieczna będzie korekta polityki transportowej (w wymiarze realnym, nie tylko dokumentacji) oraz modyfikacja przebiegu i częstotliwości kursowania linii autobusowych na terenie całego MOF Kołobrzeg, ze szczególnym uwzględnieniem włączanych miejscowości. Zmiana granic otworzy drogę do możliwości utworzenia systemu parkingów buforowych, które mogą pomóc rozładować ruch w szczycie sezonu.

Gmina wiejska Kołobrzeg – dalsze scenariusze

Gmina wiejska Kołobrzeg w zmienionych granicach będzie znacząco (ponad trzykrotnie) większa od najmniejszej pod względem liczby mieszkańców gminy w Polsce. Zmiana granic administracyjnych miasta Kołobrzeg pozwala na pełne zachowanie odrębności terytorialnej oraz większości potencjału demograficznego gminy wiejskiej Kołobrzeg (ponad 6 000 mieszkańców). Dochody podatkowe na mieszkańca gminy nie byłyby niższe od najniższych dochodów podatkowych na mieszkańca ustalonych zgodnie z ustawą o dochodach jednostek samorządu terytorialnego – główne źródła utrzymania gminy zostałyby zachowane⁷⁷.

5.2 NIEZBĘDNE NAKŁADY I DZIAŁANIA INWESTYCYJNE

W dalszych tabelach zestawiono szacunkowe nakłady finansowe przyporządkowane do konkretnych działań niezbędnych z punktu widzenia integracji obszarowej. Wskazano również spodziewane efekty długoterminowe podejmowanego działania.

⁷⁷ Najmniejsza gmina w Polsce to Górowo Iławeckie (3,32 km²), wskaźnik G (dochodów podatkowych) dla gminy wiejskiej Kołobrzeg w 2021 r. wyniósł 3 188,46 i był wyższy niż w wypadku gminy miejskiej oraz średniej krajowej (2 098,22) oraz znacznie wyższy niż w wypadku najbiedniejszej gminy – Potok Górny – 485,66.

5.2.1 DZIAŁANIA INWESTYCYJNE

Tabela 57. Działania inwestycyjne związane z realizacją wariantu B

Wydatki inwestycyjne i jednorazowe	Szacunkowy koszt	Długoterminowy efekt
Infrastruktura drogowa i teletechniczna dla nowych stref działalności gospodarczej	Ogólnodostępna infrastruktura drogowa – 15 000 000 zł Infrastruktura drogowa do stref działalności gospodarczej – 10 000 000 zł	Długoterminowy wzrost atrakcyjności inwestycyjnej miasta dla inwestorów w branżach pozaturystycznych
Wykupy gruntów	5 000 000 zł	Optymalizacja dostępności inwestycyjnej miasta
Konieczność opracowania nowych planów miejscowych oraz aktualizacji SUIKZP, dostosowanie dokumentów kartograficznych	6 MPZP x 250 000 zł = 1 500 000 zł Aktualizacja SUIKZP – 500 000 zł Dokumentacja kartograficzna – 250 000 zł	Wzrost dochodów z tytułu udziału w PIT i CIT Wzrost dochodów z podatków lokalnych (podatek od nieruchomości)
Połączenia baz danych i rozszerzenie systemów teleinformatycznych	Zmiana granic – 1 000 000 zł	Poprawa jakości obsługi mieszkańców i podmiotów gospodarczych
Zmiany nazw ulic, prace administracyjne i terenowe	Unifikacja oznakowania ulic oraz numeracji budynków – 1 000 000 zł	Jednolite oznakowanie ulic i numeracji budynków
Inwentaryzacje techniczne i urbanistyczne	250 000 zł/rok (prace ciągłe)	Aktualizacja i ujednolicenie dokumentacji technicznej i urbanistycznej
Infrastruktura przystankowa	10 x 25 000 = 250 000 zł	Rozbudowa jednolitej infrastruktury przystankowej
Aktualizacja dokumentów z zakresu ochrony środowiska	100 000 zł (zmiana granic)	Aktualizacja i opracowanie jednolitej dokumentacji z zakresu ochrony środowiska dla całego obszaru miasta
Poprawa wyposażenia świetlic wiejskich i miejsc dla lokalnej społeczności	6 x 100 000 = 600 000 zł	Ujednolicenie standardu wyposażenia obiektów aktywności lokalnej

Archiwizacja dokumentów	1000 zł/1 m bieżący dokumentów klasy A = 500 000 zł	Ujednolicenie i standaryzacja systemu archiwizacji dokumentów
Przekształcenie sołectw w osiedla	6 x 10 000 zł = 60 000 zł	Ujednolicenie struktury zarządzania miastem w formie nowej struktury osiedli
RAZEM	ok. 36 000 000 zł	w tym. inwestycje drogowe i wykupy gruntów 30 000 000 zł

5.2.1 KOSZTY STAŁE

Poszerzenie obszaru miasta Kołobrzeg będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia stałych wydatków bieżących, które staną się kosztami stałymi funkcjonowania nowego powiększonego organizmu. Oszacowano koszty tych wydatków i przyporządkowano do obszarów.

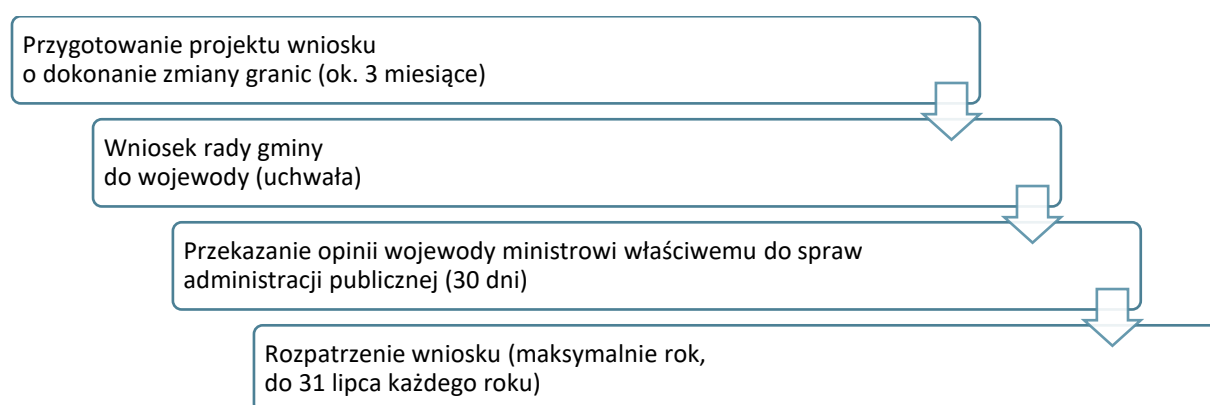
Tabela 58. Koszty stałe związane z realizacją wariantu B

Nazwa	Szacunkowy koszt
Utrzymanie dróg i obiektów inżynierskich	60016 Naprawy, remonty, konserwacja, odwodnienie dróg publicznych gminnych – 601 000 zł/20% (ok. 120 000 zł) 60017 Naprawy, remonty, konserwacja, odwodnienie dróg wewnętrznych – 520 000 zł/20% (ok. 100 000 zł)
Utrzymanie oświetlenia, gospodarki odpadami komunalnymi, mienie komunalne, gospodarka przestrzenna, geodezja, kartografia	90015 Utrzymanie oświetlenia ulic, placów, dróg – 1 000 000 zł, w tym: - Koszty energii elektrycznej – 690 000 zł/20% (ok. 150 000 zł) - Usługi eksploatacyjne, konserwacja, naprawa – 310 000 zł/20% (ok. 70 000 zł) 90002 Gospodarka odpadami komunalnymi – 6 442 000 zł/20% (ok. 1 300 000 zł) 90003 Oczyszczanie miast i wsi – 4 000 176 zł/20% (ok. 800 000 zł) 90095 Utrzymanie mienia komunalnego gminy – 76 600 zł/20% (ok. 15 000 zł) 92109 Utrzymanie ośrodków kultury, świetlic, klubów – 1260 000 zł/10% (ok. 150 000 zł) 71004, 71012 Gospodarka przestrzenna, geodezja, kartografia – 500 000 zł/25% (ok. 100 000 zł)
Komunikacja miejska	60004 Zapewnienie lokalnego publicznego transportu zbiorowego na terenie gminy Kołobrzeg – 600 000 zł/50% (ok. 300 000 zł)
Budżet partycypacyjny	1% – ok. 600 000 zł

	92195 Wydatki na organizację imprez sołeckich (oświetlenie, nagłośnienie, toalety – 956 950 zł/10% (ok. 100 000 zł)
Zwiększone zatrudnienie w urzędzie	75022 Wypłaty diet dla radnych Rady Gminy, delegacje – 270 000 zł/10% (ok. 30 000 zł) 75023 Utrzymanie Urzędu Gminy – 6 130 100 zł/20% (ok. 1 200 000 zł)
Tereny rekreacyjne i sportowe	92601 Obiekty sportowe – Utrzymanie orlika w Budzistowie (117 000 zł)
Utrzymanie OSP	75412 Utrzymanie OSP w Korzystnie (75 000 zł)
RAZEM	ok. 6 727 000 zł

5.3 HARMONOGRAM DZIAŁAŃ PROCEDURALNYCH

Rysunek 82. Harmonogram działań proceduralnych



Wnioski są rozpatrywane w ciągu roku od dnia złożenia wniosku, nie później jednak niż do dnia 31 lipca roku poprzedzającego rok budżetowy, w którym ma nastąpić zmiana. Przy odpowiedniej woli politycznej ze strony rządowej i silnym zaangażowaniu lokalnym możliwe jest rozszerzenie granic miasta już od 1 stycznia 2023 r.

Treść wniosku rady gminy do wojewody⁷⁸

- treść proponowanej zmiany wraz z uzasadnieniem;
- stanowisko wnioskodawcy dotyczące spełnienia przesłanek, o których mowa odpowiednio w art. 4 ust. 3 lub 4 ustawy (tj. ustalenie i zmiana granic gmin dokonywane są w sposób zapewniający gminie terytorium możliwie jednorodne ze

⁷⁸ ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 9 sierpnia 2001 r. w sprawie trybu postępowania przy składaniu wniosków dotyczących tworzenia, łączenia, dzielenia, znoszenia i ustalania granic gmin, nadawania gminie lub miejscowości statusu miasta, ustalania i zmiany nazw gmin i siedzib ich władz oraz dokumentów wymaganych w tych sprawach (Dz.U.2014.310 t.j.).

względem na układ osadniczy i przestrzenny, uwzględniający więzi społeczne, gospodarcze i kulturowe oraz zapewniający zdolność wykonywania zadań publicznych. Nadanie gminie lub miejscowości statusu miasta, ustalenie jego granic i ich zmiana dokonywane są w sposób uwzględniający infrastrukturę społeczną i techniczną oraz układ urbanistyczny i charakter zabudowy);

- podstawowe dane statystyczne dotyczące liczby ludności na terenie objętym wnioskiem, a także powierzchni tego terenu:
 - w hektarach, z wyszczególnieniem obrębów ewidencyjnych w odniesieniu do całej gminy,
 - w hektarach do części setnych, jeśli proponowana zmiana dotyczy obszaru całej jednostki pomocniczej gminy lub całego obrębu ewidencyjnego, a w przypadku gdy zmiana dotyczy części obszaru jednostki pomocniczej lub części obrębu ewidencyjnego – dodatkowo wyszczególnienie numerów wszystkich działek ewidencyjnych objętych wnioskiem;
- określenie szacunkowych kosztów jednorazowych i stałych wprowadzenia proponowanej zmiany;
- wyniki konsultacji z mieszkańcami w podziale na jednostki pomocnicze gminy, uwzględniające liczbę osób uprawnionych do głosowania, liczbę osób, które wzięły udział w konsultacjach oraz liczbę oddanych głosów popierających, przeciwnych i wstrzymujących się. W przypadku wniosku o nadanie miejscowości statusu miasta przedstawia się oddzielnie wyniki konsultacji w gminie i miejscowości;
- dane poświadczające brak wystąpienia okoliczności wymienionych w art. 4d ustawy, wraz z uzasadnieniem (po zmianie granic gmina nie może być mniejsza od najmniejszej pod względem liczby mieszkańców i biedniejsza niż najniższe dochody podatkowe określone w ustawie o dochodach JST).

Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty:

- zaświadczenie właściwego starosty potwierdzające zgodność danych z operatem ewidencyjnym;
- uchwałę wnioskodawcy w sprawie przeprowadzenia konsultacji z mieszkańcami;
- uchwały organów stanowiących zainteresowanych jednostek samorządu terytorialnego zawierające opinie, wraz z wynikami konsultacji z mieszkańcami, lub informację o przyczynach ich braku;
- mapę topograficzną w skali 1:10 000, 1:25 000 lub 1:50 000 z zaznaczeniem dotychczasowych granic gminy lub gmin objętych wnioskiem i siedzib ich władz oraz proponowanych zmian. W przypadku wniosku w sprawie zmiany granic gmin, obejmującego część jednostki pomocniczej gminy lub część obrębu ewidencyjnego oraz wniosku w sprawie ustalenia lub zmiany granicy miasta, dodatkowo dołącza się wypis z operatu ewidencyjnego oraz mapę ewidencyjną

uwzględniające działki ewidencyjne z zaznaczeniem dotychczasowych granic oraz proponowanych zmian;

- opinię Głównego Geodety Kraju potwierdzającą przebieg dotychczasowych granic gminy lub gmin objętych wnioskiem z rejestrem granic i powierzchni jednostek zasadniczego podziału terytorialnego kraju;
- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy lub gmin objętych wnioskiem, uwzględniający infrastrukturę techniczną i społeczną, układ urbanistyczny i komunikacyjny oraz sposób zagospodarowania terenu;
- inne dokumenty mogące mieć wpływ na rozpatrzenie wniosku.

Do wniosku należy dołączyć również inne dokumenty lub publikacje zawierające informacje o gminie lub miejscowości, takie jak monografie, szkice, foldery.

5.4 KONSEKWENCJE ADMINISTRACYJNE I POLITYCZNE

Istotnym elementem zmian granic samorządu terytorialnego jest zapewnienie właściwej reprezentacji politycznej w jednostkach o zmienionych granicach. Element ten jest regulowany przez artykuł 360 ustawy „Kodeks wyborczy” z dnia 5 stycznia 2011 r.⁷⁹ We wszystkich wariantach Kołobrzeg osiąga ponad 50 tys. mieszkańców, co sprawia, że liczba radnych wzrośnie z 21 do 23. Nastąpi nieznaczna zmiana okręgów wyborczych.

Czy Kołobrzeg może stać się miastem na prawach powiatu?

Kwestię statusu miast na prawach powiatu uregulowano w art. 91 ustawy o samorządzie powiatowym. Zgodnie z ustawą status przysługuje on:

- miastom, które w dniu 31 grudnia 1998 r. liczyły więcej niż 100 000 mieszkańców;
- miastom, które z dniem 31 grudnia 1998 r. przestały być siedzibami wojewodów, chyba że na wniosek właściwej rady miejskiej odstąpiono od nadania miastu praw powiatu;
- miastom, którym nadano status miasta na prawach powiatu przy dokonywaniu pierwszego podziału administracyjnego kraju na powiaty.

Oznacza to, że zgodnie z ustawą niemożliwe jest podniesienie rangi miasta nawet w wypadku przekroczenia 100 000 mieszkańców. Jedynym miastem w Polsce, które odzyskało wcześniej utracony status miasta na prawach powiatu, jest Wałbrzych – było to jednak wcześniej miasto wojewódzkie. Uzyskanie statusu miasta na prawach powiatu przez Kołobrzeg **nie jest więc dziś prawdopodobne w przewidywalnej przyszłości.**

Należy jednak podkreślić, że przed II wojną światową miasto posiadało status miasta na prawach powiatu i z punktu widzenia docelowej struktury osadniczej, w wypadku

⁷⁹ Kodeks wyborczy z dnia 5 stycznia 2011 r. z późn. zm., Dz.U. z 2011 nr 21 poz. 112, art. 390.

dalszego dynamicznego rozwoju ośrodka, powrót miasta do takiego statusu jest pożądany.

5.5 DZIAŁANIA KOMUNIKACYJNE I PROMOCYJNE

W zakresie komunikacji społecznej, w pierwszej kolejności należy uwzględnić głosy lokalnych liderów z miasta i gminy – to oni w trakcie badań IDI dostarczyli wartościowych pomysłów w kwestii sposobu komunikacji zmian.

Cytaty z badań IDI:



Najważniejszą barierą jest nieświadomość mieszkańców po jednej i po drugiej stronie. Brak informacji i mieszkańcy gminy widzą tylko negatywy.

Jedną z ważniejszych pojawiających się w tym aspekcie kwestii była niewiedza społeczności lokalnej. Brak rzetelnej informacji powoduje snucie domysłów, jednostronnie negatywne postrzeganie nowości oraz wzbudza uzasadnioną obawę przed zmianami. (...) To społeczeństwo musi wyrazić na to zgodę.

Jak ktoś chce poszerzyć te granice administracyjne, to musi przekonać mieszkańca, że jest to słuszne, i że mieszkańiec będzie miał z tego korzyści.

Bunt mieszkańców, bo jedni to rozumieją, inni nie, więc trzeba to im przedstawić. Uważam, że jak to będzie w dobry sposób przedstawione, to ludzie to zrozumieją.

To jest proces naturalny i jest nieunikniony. Jak Kołobrzeg chce się rozwijać, to musi się poszerzać w formie takiej współpracy z gminą ościenną. Trzeba ją [gminę] przekonać, jakie z tego będą korzyści dla obu stron. Trzeba o tym rozmawiać. Jedynie może przemówią tutaj wymierne wskaźniki, które będą korzystne dla obu stron.

Zadaniem miasta powinno być przekonanie mieszkańców na spotkaniach. Prezydent miasta, radni, szefowie różnych instytucji działających w Kołobrzegu powinni jeździć na spotkania rad sołeckich z mieszkańcami wokół.

Jeżeli by miasto decydowało się na poszerzenie granic, to nie można robić takich rzeczy bez zgody ludzi. Powinno być referendum i wszystko powinno być zrobione uczciwie i powiedzieć, z czym te zmiany się wiążą, a to są koszty. Najpierw powinna być dyskusja, przekazanie wszystkiego, a na koniec jak najbardziej referendum. Muszą być konsultacje społeczne. To jest podstawa. Trzeba z ludźmi rozmawiać, bo ludzie muszą wiedzieć.

Utarło się, że w gminie mieszka się nieco taniej i te kwestie finansowe, nawet jeżeli będą porównywalne, to jest to chyba takie bardziej przeświadczenie społeczne.

Wszystkie takie obawy natury administracyjnej. Takie obawy ludzkie, utraty czegoś, zmiany, która może wpłynąć na ludzi. Nawet prosta zmiana dowodów osobistych.

Stworzyć taką mapę i krok po kroku, co by się miało wydarzać w tym procesie, jak on będzie przebiegał. Wskazać obszary i granice, w których będą te korzyści. Jak nie ma tej informacji, to każda zmiana niesie strach i lęk u wszystkich mieszkańców, tak po jednej, jak i po drugiej stronie. To jest szerszy proces i powinien być podzielony na obszary: społeczny, edukacyjny itd., który by pokazał, jakby to miało wyglądać i funkcjonować.

Prezentacja korzyści, spotkania i rozmowy z ludźmi o tych korzyściach, że to jest w ich interesie. Pokazanie ludziom, że nieruchomości na tych terenach wiejskich zyskają na wartości. Pokazanie im, że będą współodpowiedzialni za tą całą zmianę związaną z tym połączeniem terenów.

Trzeba położyć fakty na stół. To może być fajnie opisane w formie ulotek, w formie kampanii facebookowej. To powinno pójść wielokanałowo. Powinno odbyć się wiele pikników, festynów.

Konsultacje to pierwsza sprawa. Mieszkańcy nie będą chcieli się zgodzić, bo mają inne spojrzenie na sytuację, ale trzeba rozmawiać, rozmawiać... Jestem sołtysem Budzistowa i odnośnie wiaduktu, jaki tu ma być zbudowany. Zmarnowaliśmy czas przez to, że nie było spotkań, konsultacji, doinformowania. Ludzie nic nie wiedzieli, silne grupy się potworzyły, co odciągnęli od tego. To samo będzie teraz tutaj.

Nawet bardziej. Także trzeba bardzo postawić na te konsultacje.

Po pierwsze, trzeba znaleźć ludzi, którzy będą chcieli się tym tematem zająć. Po drugie, ludzie którzy będą potrafili przekonać mieszkańców gminy, zaufani ludzie, że z tego tytułu coś będzie.



Wśród dobrych praktyk w zakresie procesu poszerzania granic miasta należy wymienić:

- uruchomienie odrębnej zakładki na stronie internetowej miasta poświęconej korzyściom z poszerzenia;
- regularne publikowanie informacji o procesie i referendum w mediach społecznościowych;
- plakaty na przystankach i słupach ogłoszeniowych, w pojazdach komunikacji miejskiej (w szczególności liniach podmiejskich);
- reklamy zamieszczane na głównych stronach portali internetowych;
- ogłoszenia odczytywane w miejscach spotkań społeczności i lokalnych liderów (np. także w parafiach);
- bezpośrednie spotkania w terenie;

- kampania na temat korzyści z Karty Mieszkańca skierowana do mieszkańców okolicznych gmin.

Działania na rzecz poszerzenia granic miasta często są procesem wieloletnim, nie jednorazową kampanią promocyjną, i wymagają stałego dialogu z samorządowcami i społecznością.

W rozdziale szóstym opisano wiele przypadków, które wskazują na to, że fiasko pierwszej próby nie przekreśla szans na zmiany granic w kolejnych latach.

Na podstawie analizowanych przypadków należy ocenić, że uzyskanie porozumienia na poziomie politycznym (zarówno konsensusu we własnym mieście, jak i porozumienie z władzami okolicznych gmin) jest czynnikiem kluczowym dla pozytywnego rozpatrzenia wniosku o poszerzenie granic.

Poszerzenie granic Rzeszowa o sołectwo Matysówka miało miejsce dopiero po 14 latach od pierwszego wniosku, pomimo corocznych prób.

Choć w Krośnie władze gmin ościennych byli przeciwni poszerzeniu granic w 2008 r.⁸⁰, w 2019 r. wygrały argumenty o pozytywnych skutkach ekonomicznych nowej strefy przemysłowej dla regionu – samorządowcy wystąpili na wspólnej konferencji⁸¹.

Cytaty z badań IDI:

Wiem, że jest to długi proces. Na pewno ta kampania informacyjna, i to trzeba robić tak, żeby były przygotowane już zasoby urzędników, żeby można to było przejąć, żeby odpowiednio wcześniej urzędnicy mogli sobie tę wiedzę przekazać.

Na pewno jakiś okres ochronny. W jaki sposób przekonać mieszkańców gminy, żeby się na to zgodzili. Na pewno zagwarantować im przez jakiś okres, że te ceny zostaną zminimalizowane.

To mogą to być jakieś preferencyjne warunki, jakaś ulga w podatkach wprowadzona tak na rok czy na 2 lata. Jakaś komunikacja miejska, która najpierw będzie całkowicie darmowa dla tych mieszkańców, a potem będzie w standardowej stawce.

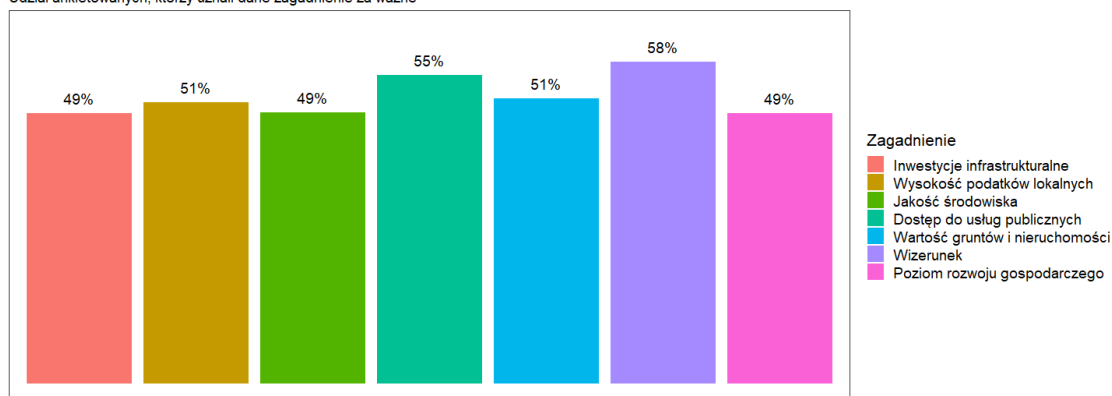
No i oczywiście fakt posiadania tej karty mieszkańca.

Rysunek 83. Co jest istotne w kontekście możliwości poszerzenia granic miasta?

⁸⁰ <https://krosno24.pl/informacje/sasiedzi-nie-chca-byc-w-krosnie-i9758>.

⁸¹ <https://www.terazkrosno.pl/wiadomosci/9576-radni-powiatu-i-gmin-za-zmiana-granic>.

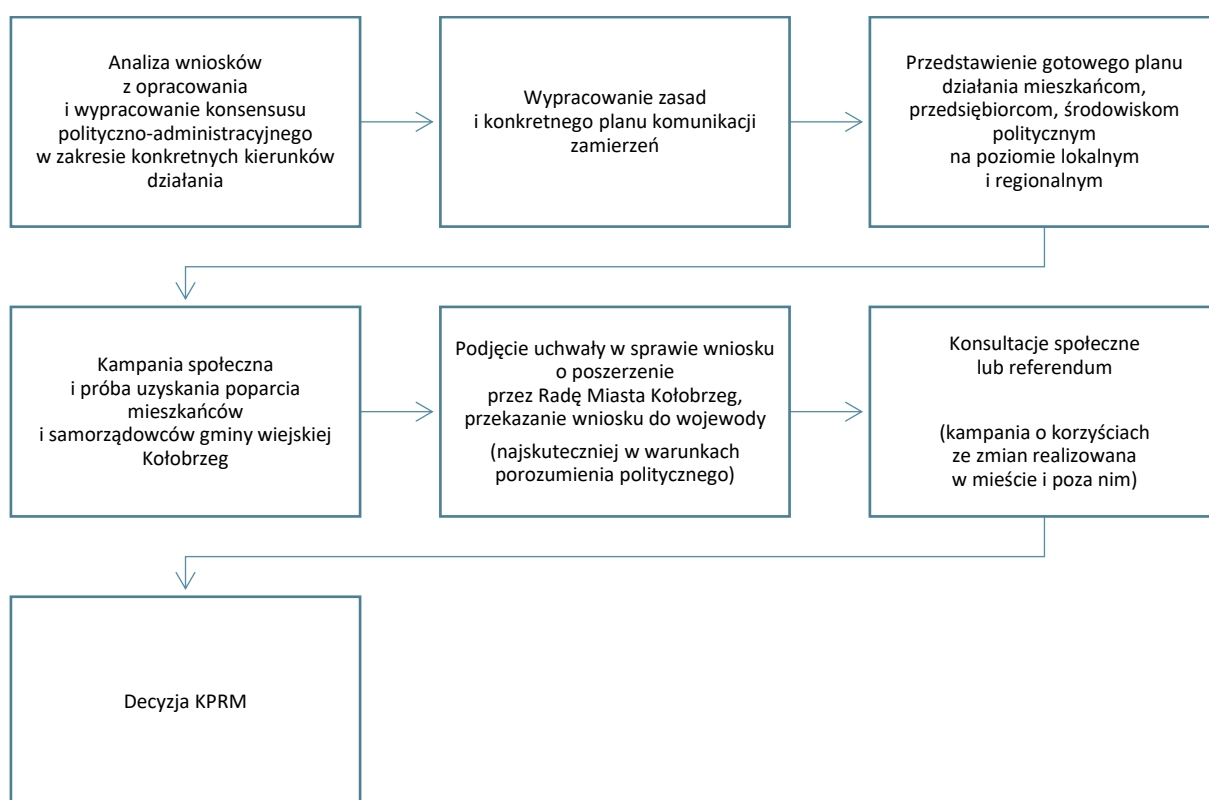
Udział ankietowanych, którzy uznali dane zagadnienie za ważne



Ankietowani uznali wszystkie z powyższych czynników za istotne, nieznacznie jednak silniej wskazali na rolę wizerunku miasta i dostępu do usług publicznych.

Konieczne będzie przeprowadzenie zintensyfikowanych rozmów z rolnikami z obszaru poszerzenia, dla których odrolnienie gruntów będzie stanowiło istotną zmianę sytuacji życiowej, ale też doprowadzi do radykalnego wzrostu wartości nieruchomości, które do nich należą. Szczególnej uwadze należy poświęcić problematykę komunikacyjną w rozmowach z mieszkańcami i interesariuszami z Budzistowa.

Rysunek 84. Propozycja schematu wdrażania





6 DOBRE I ZŁE PRAKTYKI

6.1 DOŚWIADCZENIA INNYCH MIAST

W latach 2009-2018 wydano łącznie 183 decyzje dotyczące zmian granic jednostek samorządu terytorialnego (JST), które objęły łącznie 1 340 km² powierzchni Polski⁸². Przeważały zmiany w wariacie gmina – miasto – 900 km². Wśród miast o podobnej wielkości do Kołobrzegu, które w ostatnim czasie dokonywały poszerzenia granic, należy wymienić Krosno i Ostrołękę.

Cytat z badań IDI:

„ Pokazać, jakie korzyści ludzie by z tego mieli, potem promocja, a po trzecie jechać do Zielonej Góry, do Rzeszowa na 3 dni i rozmawiać, rozmawiać, jak krok po kroku oni to robili, żeby nie wyważać już otwartych drzwi. ”

6.1.1 KROSNO

W grudniu 2017 r. miasto Krosno nabyło prawo użytkowania wieczystego terenu po zlikwidowanym lotnisku „Iwonicz”. Teren dawnego lotniska, położony w pobliżu węzła „Iskrzynia”, przy projektowanej drodze ekspresowej S19 oraz przy linii kolejowej nr 108, stał się obszarem planowanej strefy inwestycyjnej. Pierwszy wniosek o zmianę granic władze Krosna złożyły w 2019 r., jednak wówczas rozpatrzono go negatywnie ze względu na opór gmin Krościenko Wyżne i Miejsce Piastowe. Na mocy porozumienia z grudnia 2019 r., w którym doprecyzowano wzajemne zobowiązania i sposób ich rozliczenia, osiągnięto konsensus w sprawie przyszłości terenu⁸³.

Kwestia przyłączenia terenu byłego lotniska „Iwonicz” była także konsultowana z mieszkańcami. Za przyłączeniem opowiedzieli się mieszkańcy Krosna, Krościenka Wyżnego i powiatu krośnieńskiego. Przeciwni byli mieszkańcy gminy Miejsce Piastowe⁸⁴.

Akcja informacyjna, dotycząca konsultacji, skierowana do mieszkańców Krosna została przeprowadzona z wykorzystaniem:

- strony internetowej miasta: www.krosno.pl;
- informacji zachęcających do głosowania publikowanych regularnie na trzech profilach w mediach społecznościowych – Krosno Miasto Szkła, Invest in Krosno oraz Inkubator Przedsiębiorczości Krosno;

⁸² D. Kociuba, Zmiany granic administracyjnych miast w Polsce – Efekty przestrzenne i społeczno-ekonomiczne, „Studia miejskie” tom 33 (2019), s. 100-112.

⁸³ Więcej: <https://krosno24.pl/informacje/od-1-stycznia-krosno-bedzie-wieksze-historyczna-chwila-dla-miasta-i3723>
<https://krosno24.pl/informacje/1-stycznia-2021-krosno-moze-stac-sie-wiekszym-miastem-jestes-za-i4299>.

⁸⁴ Oficjalne materiały poświęcone procesowi poszerzenia granic miasta znajdują się na stronie: https://bip.umkrosno.pl/Zmiana_granic_miasta_1.

- plakatów zamieszczonych na tablicach i słupach ogłoszeniowych, przystankach autobusowych oraz w autobusach Miejskiej Komunikacji Samochodowej;
- reklam zamieszczonych na głównych stronach lokalnych portali internetowych: Krosno24.pl, Krosnocity.pl, TerazKrosno.pl, Krosno112.pl;
- ogłoszeń odczytanych w parafiach na terenie Krosna podczas niedzielnych mszy św., dzięki uprzejmości proboszczów tych parafii;
- włączeniu się w akcję zarządów oraz rad dzielnic i osiedli, Młodzieżowej Rady Miasta Krosna, Krośnieńskiej Rady Seniorów, kierowników miejskich jednostek organizacyjnych, a także dyrektorów szkół.

W ramach procesu uruchomiono formularz elektroniczny oraz punkty konsultacyjne w 10 ogólnodostępnych lokalizacjach oraz wszystkich szkołach i przedszkolach miejskich.

96,45% osób biorących udział w konsultacjach, tj. 3 371 mieszkańców Krosna poparło rozszerzenie, jedynie 75 osób (2,38%) było przeciw⁸⁵.

2008

Miasto Krosno nie jest w stanie obywatelom tych miejscowości zagwarantować szybszego rozwoju, czegoś lepiej, czegoś więcej, niż mają teraz. Tym bardziej, że Krosno w dużej mierze inwestuje jednak w centrum, natomiast dzielnice wokół wcale nie są takie „do przodu” – Marek Kara, wójt gminy Miejsce Piastowe.

2019

Podczas konferencji prasowej trzy gminy – Krosno, Miejsce Piastowe i Krościenko Wyżne podpisały porozumienie dotyczące zmiany granic administracyjnych. Porozumienie jest wstępem do procedury zmiany granic. Wszystkie gminy zadeklarowały przeprowadzenie konsultacji społecznych dotyczących nowej propozycji zmiany granic administracyjnych⁸⁶.

2020

”

Ze względu na to, że wójtowie gmin Krościenko Wyżne i Miejsce Piastowe doszli do porozumienia z prezydentem Krosna, my jako powiat nie chcemy hamować rozwoju tego terenu. Uważam, że powinien zostać odpowiednio zagospodarowany z myślą o mieszkańcach całego regionu, zarówno

⁸⁵ Raport z konsultacji: <https://bip.umkrosno.pl/?c=mdPliki-cmPobierz-40650-cmFwb3J0IDlwMjAucGRm>.

⁸⁶ <https://www.krosno.pl/dla-mieszkancow/zmiana-granic/aktualnosci/podpisanie-porozumienia-o-zmianie-granic-administracyjnych,425>.

miasta Krosna, jak i powiatu krośnieńskiego. Być może powstanie tam ważny i oczekiwany łącznik z projektowaną drogą ekspresową S19, która stanowi fragment szlaku Via Carpatia. Jest to też ostatni moment, aby pozyskać dodatkowe środki zewnętrzne. Niech ten teren służy ludziom i niech się tam



coś dzieje⁸⁷ – Jan Pelczar, *starosta krośnieński*.

1 stycznia 2021 r. Krosno zwiększyło swoją powierzchnię o ok. 122 ha. Do miasta włączono:

- 96,18 ha (4 mieszkańców) z gminy Krościenko Wyżne,
- 22,22 ha niezamieszkałych terenów Targowisk w gminie Miejsce Piastowe,
- 3,54 ha terenu łązań w gminie Miejsce Piastowe.

W 2021 r. władze Krosna pracowały nad uzbrojeniem terenu i opracowywaniem planów zagospodarowania dla nowej strefy przemysłowej. Niezbędne nakłady inwestycyjne szacowano na 50 mln zł. Dzięki poszerzeniu granic władze Krosna uzyskały wpływ na możliwość skomunikowania miasta z drogą ekspresową S19⁸⁸.

Działki, które nie zostały włączone do Krosna, mają zostać odkupione przez okoliczne samorządy – ich łączna wartość to prawie 3 mln zł.

6.1.2 RZESZÓW

W XXI w. Rzeszów stał się najmniejszym i najgęściej zaludnionym miastem wojewódzkim w Polsce, co doprowadziło do deficytu terenów inwestycyjnych. W 2005 r. władze Rzeszowa po raz pierwszy złożyły wniosek o rozszerzenie granic – i składały podobne wnioski regularnie w kolejnych latach. W wielu wypadkach dotyczyły one tych samych obszarów po wcześniejszych decyzjach negatywnych – w 2019 r., po 14 lat od złożenia pierwszego wniosku włączono do Rzeszowa sołectwo Matysówka.

Rezultatem poszerzeń granic miasta był wzrost powierzchni o 72,88 km² (z 53,7 do 126,6 km²) i liczby ludności o 35 tys. (ze 159 do 194 tys.)⁸⁹. Poszerzenie granic było związane z rozwiniętym programem inwestycyjnym. Miasto prowadzi także na swojej stronie internetowej zakładkę „Rozszerzenie granic Rzeszowa”, w której opisuje pozytywne konsekwencje zmian dla przyłączanych obszarów⁹⁰. Mieszkańcy są przychylnie nastawieni do zmian – w badaniach sondażowych przeprowadzonych w 2017 r. wskazano, że 90% respondentów jest zadowolona z włączenia ich sołectw do Rzeszowa.

⁸⁷ <https://www.terazkrosno.pl/wiadomosci/9576-radni-powiatu-i-gmin-za-zmiana-granic>.

⁸⁸ <https://krosno24.pl/informacje/strefa-inwestycyjna-i-droga-czyli-nowe-horyzonty-rozwoju-miasta-i8237>.

⁸⁹ D. Kociuba, Zmiany granic administracyjnych miast w Polsce – efekty przestrzenne i społeczno-ekonomiczne, „Studia Miejskie”, (2020) 33, s. 99-113, <https://doi.org/10.25167/sm.1253>.

⁹⁰ <https://www.erzeszow.pl/692-rozszerzenie-granic-rzeszowa.html>.

Rysunek 85. Zmiany terytorialne Rzeszowa w latach 2006-2019 oraz koszty inwestycji publicznych na nowych osiedlach



Źródło: D. Kociuba, *Zmiany granic administracyjnych miast w Polsce – efekty przestrzenne i społeczno-ekonomiczne*, „Studia Miejskie”, (2020) 33, s. 99-113, <https://doi.org/10.25167/sm.1253>

6.1.3 OPOLE

Proces poszerzania granic Opola rozpoczął się w 2015 r. Władze Opola zleciły szereg opracowań, które miały na celu ocenę zasadności poszerzenia granic oraz zbadanie nastrojów mieszkańców. Aż 79% mieszkańców obawiało się tam degradacji dobrze funkcjonujących społeczności lokalnych⁹¹, 77% mieszkańców było przeciw poszerzeniu.

W celu poprawy nastrojów Rada Miasta podjęła uchwałę, która gwarantowała przekształcenie sołectw w rady dzielnic z budżetami na poziomie 100 tys. zł – programu jednak nie konsultowano z władzami sąsiednich gmin.

W 2016 roku Rada Miasta Opola podjęła uchwałę w sprawie rozpoczęcia konsultacji społecznych umożliwiających podjęcie decyzji o powiększeniu miasta Opola o tereny pobliskich gmin. W wyniku konsultacji mieszkańcy gmin objętych propozycją zmiany granic niemal jednogłośnie opowiedzieli się przeciwko włączeniu do Opola – w każdym przypadku

⁹¹ Berlińska Widera 2016.

przeciwnych było przeszło 90% mieszkańców – a np. w Dobrzenu Wielkim – aż 99,7%. Niewielkie było także zainteresowanie mieszkańców Opola problematyką rozszerzenia miasta. Wniosek w sprawie poszerzenia granic Opola złożony został przez niewłaściwy organ i z naruszeniem dobrych praktyk procedowania⁹². Mimo sprzeciwu mieszkańców nowych obszarów 19 lipca 2016 r. Rada Ministrów pozytywnie zaopiniowała propozycję poszerzenia granic Opola⁹³.

Z dniem 1 stycznia 2017 r. do Opola włączono następujące obszary:

- gmina Dąbrowa – obszar o powierzchni 1668,13 ha;
- gmina Dobrzeń Wielki – obszar o powierzchni 2753,76 ha;
- gmina Komprachcice – obszar o powierzchni 532,31 ha;
- gmina Prószków – obszar o powierzchni 278,85 ha.

Łączna powierzchnia przyłączonych terenów wyniosła 5233,05 ha. W wyniku przyłączenia Opole powiększyło się z 9643,53 ha do 14876,58 ha.

Decyzja wywołała falę protestów mieszkańców, w tym protest głodowy prowadzony przez mieszkańców gminy Dobrzeń Wielki, marsze, blokady dróg i manifestacje. Protesty nie przyniosły rezultatów. Rady gmin w 2018 i 2019 r. podjęły próbę odzyskania straconych terenów.

Po rozszerzeniu granic Opole zmieniło wewnętrzny podział na dzielnice, wydało też informator dla mieszkańców nowych dzielnic, w którym opisano przyczyny oraz korzyści wynikające z poszerzenia granic⁹⁴.

6.1.4 ZIELONA GÓRA

Miasto Zielona Góra istotnie poszerzyło swoje granice administracyjne w 2015 r., stając się szóstym pod względem powierzchni miastem w Polsce. Stało się to w wyniku połączenia miasta Zielona Góra z gminą Zielona Góra. Mieszkańcy obu jednostek opowiedzieli się za scaleniem – w gminie – w referendum, w Zielonej Górze jedynie w konsultacjach społecznych. W gminie za połączeniem wypowiedziało się ponad 89% głosujących⁹⁵.

W wyniku połączenia liczba mieszkańców Zielonej Góry wzrosła z 111 tys. do 130 tys. – powierzchnia wzrosła zaś z 58 km² do 278 km². Miasto zyskało nowe tereny inwestycyjne

⁹² D. Kociuba, Zmiany granic administracyjnych miast w Polsce – efekty przestrzenne i społeczno-ekonomiczne, „Studia Miejskie”, (2020) 33, s. 106, <https://doi.org/10.25167/sm.1253>.

⁹³ D. Rajchel, *Zmiana granic administracyjnych miasta metodą pokonania bariery przestrzennej na przykładzie Opola i Rzeszowa*, „Stare i nowe” problemy badawcze w geografii społeczno-ekonomicznej, S. Sitek (red.), 2018, z. 8, Polskie Towarzystwo Geograficzne Oddział Katowicki, Uniwersytet Śląski Wydział Nauk o Ziemi, Sosnowiec, s. 85-102.

⁹⁴ Nowe dzielnice Opola, https://www.opole.pl/sites/default/files/field_attachment/2020-09/Nowe%20Dzielnice%20Opola%20Informator.pdf.

⁹⁵ P. Dubicki & P. Kułyk, *Proces integracji miasta z gminą wiejską. Przykład Zielonej Góry*, „Studia Miejskie”, (2020) 32, 113-124, <https://doi.org/10.25167/sm2018.032.08>.

i mieszkaniowe, w granice miasta został włączony kompleks naukowo-technologiczno-przemysłowy w Nowym Kisielinie.

Najistotniejszą konsekwencją zmiany było powołanie Funduszu Integracyjnego skierowanego dla mieszkańców łączonej gminy. Jego wielkość uzależniono od liczby osób w danym sołectwie.

Tabela 59. Dofinansowanie poszczególnych sołectw w Zielonej Górze w latach 2015-2017

Lp.	Sołectwo	Fundusz Integracyjny (zł) (1)	Bonus ministerialny (zł) (2)	Razem środki wsparcia (zł) (1 + 2)	Populacja (os.)	Powierzchnia (km ²)	Środki wsparcia na jednego mieszkańca (zł)	Gęstość zaludnienia (os./km ²)	Środki wsparcia na 1 km ² (zł)
1	Barcikowice	31 900	1 067 100	1 099 000	211	518,87	5208,53	0,41	2 118,06
2	Drzonków	251 500	8 414 000	8 665 500	1 656	1 571,43	5232,79	1,05	5 514,40
3	Jany i Stożne	67 800	2 268 300	2 336 100	431	1 711,63	5420,19	0,25	1 364,84
4	Jarogniewice	52 400	1 754 300	1 806 700	263	1 528,39	6869,58	0,17	1 182,09
5	Jeleniów	29 600	998 900	1 028 500	152	632,45	6766,45	0,24	1 626,22
6	Kiełpin	23 700	793 400	817 100	145	944,50	5635,17	0,15	865,11
7	Krępa	115 100	3 849 400	3 964 500	599	2 106,90	6618,53	0,28	1 881,67
8	Łężyca	297 400	9 950 400	10 247 800	1 967	1 608,63	5209,86	1,22	6 370,51
9	Ługowo	17 500	586 600	604 100	132	620,73	4576,52	0,21	973,21
10	Nowy Kisielin	198 600	6 642 900	6 841 500	1 090	1 255,43	6276,61	0,87	5 449,53
11	Ochła	311 000	10 403 000	10 714 000	1 773	2 454,60	6042,87	0,72	4 364,87
12	Przylep	490 000	16 392 300	16 882 300	2 611	1 487,21	6465,84	1,76	11351,6
13	Racula	377 800	12 637 800	13 015 600	2 147	717,36	6062,23	2,99	18143,5
14	Stary Kisielin	283 100	9 470 000	9 753 100	1 491	664,69	6541,31	2,24	14673,6
15	Sucha	48 900	1 637 000	1 685 900	401	1 768,50	4204,24	0,23	953,29
16	Zatonia i Mierzęcin	111 700	3 737 700	3 849 400	614	1 016,57	6269,38	0,60	3 786,66
17	Zawada	280 900	9 397 300	9 678 200	1 409	1 380,06	6868,84	1,02	7 012,88
Odchylenie standardowe	141 932,93	4 747 314,48	4 889 247,41	791,5	547,93	787,00	0,79	4 978,94	
Średnia	175 817,65	5 882 376,47	6 058 194,12	1005,41	1 293,41	5 898,17	0,85	5 145,05	
Współczynnik zmienności	0,81	0,81	0,81	0,79	0,42	0,13	0,93	0,97	

Źródło: P. Dubicki & P. Kułyk, *Proces integracji miasta z gminą wiejską. Przykład Zielonej Góry, „Studia Miejskie”, (2020) 32, 113-124. <https://doi.org/10.25167/sm2018.032.08> na podstawie: UMZG BAiR; GUS 2017*

Efektem poszerzenia granic była intensyfikacja procesu suburbanizacji.

Badania społeczne przeprowadzone przed połączeniem miasta i gminy Zielona Góra wykazały, że wśród spodziewanych korzystnych efektów można wymienić:

- zwiększenie inwestycji infrastrukturalnych,
- wzrost wartości i powierzchni terenów przeznaczonych pod inwestycje,
- poprawa szeroko rozumianej atrakcyjności miejscowości wchodzących w skład powiększonej Zielonej Góry.

Szczegółowo skutki procesu poszerzenia granic Zielonej Góry z perspektywy zagrożeń dla powiatu opisał dr Piotr Klatta w publikacji *Diagnoza skutków zmian granic Powiatu Zielonogórskiego: Szanse, koncepcje, rozwój*.

6.1.5 KOSZALIN

Ogólnomiejskie konsultacje z mieszkańcami miasta Koszalin zostały przeprowadzone w Koszalinie zgodnie z Zarządzeniem Nr 234/947/08 Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 20 czerwca 2008 roku. Liczba uprawnionych do udziału w konsultacjach: 85 322 osoby. Liczba osób, które wzięły udział w konsultacjach: 603. Wyniki konsultacji: 482 osoby „jestem za”, 79 osób „jestem przeciw”, 21 osób „wstrzymuję się”. Liczba głosów nieważnych: 21.

Wniosek o zmianę granic miasta Koszalina został poprzedzony Uchwałą Nr XXXI/363/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 19 lutego 2009 roku.

Obszar jednostki ewidencyjnej 320901 – 2 Będzino – obręb JAMNO wynosi 1183 ha.

Obszar jednostki ewidencyjnej 320901 – 2 Będzino – obręb ŁABUSZ wynosi 317ha.

Ogólna powierzchnia wnioskowanego o przyłączenie terenu: 1500 ha.

Liczba ludności objęta zmianą granic administracyjnych:

- na terenie Miasta Koszalina zameldowanych było: na pobyt stały: 103 447 osób, na pobyt czasowy: 5 127 osób, na pobyt stały powyżej 18. roku życia: 86 466 osób;
- na terenie sołectwa Jamno zameldowanych było: na pobyt stały: 841 osób, na pobyt czasowy: 15 osób, na pobyt stały powyżej 18. roku życia: 672 osoby;
- na terenie sołectwa Łabusz zameldowanych było: na pobyt stały: 129 osób, na pobyt czasowy: 5 osób, na pobyt stały powyżej 18. roku życia: 99 osób.

1 stycznia 2010 roku zmianie uległy granice miasta, przyłączono tereny o powierzchni 15,01 km², w kierunku północnym, wraz z dawnymi wsiami Jamno i Łabusz.

W latach 2019/2020/2021 władze miasta Koszalina podejmowały kolejne próby zmian granic administracyjnych miasta. W tym przypadku popełnione zostały poważne błędy komunikacyjne wobec mieszkańców, sołtysów i władz gmin z terenów, których miałyby być przyłączane miejscowości wokół Koszalina. Doprowadziło to do bardzo dużego niezadowolenia mieszkańców tych miejscowości, gwałtownych wypowiedzi sołtysów oraz wójtów sąsiadujących gmin. Działania te zostały także bardzo silnie skrytykowane w mediach lokalnych i regionalnych, powodując faktycznie bardzo niekorzystny odbiór społeczny podejmowanych działań⁹⁶.

„Samorządy deklarują solidarność w podejmowaniu wspólnych działań przeciwko pańskim planom aneksji jakiegokolwiek sołectwa lub miejscowości z gmin powiatu koszalińskiego” – napisali do prezydenta Koszalina Piotra Jedlińskiego trzej wójtowie, burmistrz i starosta. Miało to miejsce w reakcji na pomysł magistratu powiększenia obszaru miasta o jedną piątą: z 98,5 km² do ok. 120 km².

⁹⁶ „Gazeta Wyborcza”, 4 czerwca 2021, *Koszalin chce przyłączyć sześć wsi i być większy niż Barcelona. W gminach krzyk: To aneksja!*, <https://koszalin.wyborcza.pl/koszalin/7,179397,27165413,koszalin-chce-przylaczyc-szesc-wsi-i-byc-wiekszy-niz-barcelona.html>.

Jesienią urząd miasta w Koszalinie opublikował na swojej stronie internetowej ankiety dla mieszkańców kilku wsi na temat planów poszerzenia granic miasta. Koszalin chciał wówczas wchłonąć trzy sołectwa z gminy miejsko-wiejskiej Sianów (Skwierzynka, Kędzierzyn, Gorzebądz), z gminy wiejskiej Manowo (Kretomino), z gminy wiejskiej Świerzyno (Kretomino) oraz z gminy wiejskiej Biesiekierz (Stare Bielice). Spotkało się to z całkowitym odrzuceniem pomysłów oraz głęboką krytyką w mediach lokalnych.

Najnowszą informację w tej sprawie datuje się na 20 grudnia 2021 roku, kiedy to odbyła się sesja Rady Miejskiej, podczas której radni Rady Miejskiej wyrazili zgodę na wszczęcie procedury zmierzającej do poszerzenia granic administracyjnych miasta. Zmiana spowoduje powiększenie miasta o ponad 2 tys. ha i o ok. 3,5 tys. mieszkańców. Zgodnie z założeniami przedstawiona propozycja zakłada rozszerzenie granic Koszalina o sołectwo Kretomino (gmina Manowo), sołectwo Mścice (gmina Będzino) i część sołectwa Stare Bielice (gmina Biesiekierz). W ciągu kolejnych trzech miesięcy przeprowadzone zostaną konsultacje z mieszkańcami Koszalina⁹⁷.

„Zgodnie z planami 1 stycznia 2023 roku do Koszalina miałyby zostać włączone sołectwo Mścice z gminy Będzino, sołectwo Kretomino, należące do gminy Manowo oraz część Starych Bielic z gminy Biesiekierz. Na sesji koszalińskiej Rady Miejskiej przyjęto uchwałę rozpoczynającą procedurę poszerzenia granic administracyjnych miasta. Za było 14 radnych, przeciwko troje i troje radnych wstrzymało się od głosu.” Sposób komunikacji tych zmian nie spotkał się z aprobatą mieszkańców.

“ Wyprowadziliśmy się z Koszalina po to, żeby mieszkać w gminie, która jest bardzo przyjazna –
powiedziała jedna z tamtejszych mieszkanki. ”

Tomasz Hołowat, wicewójt Biesiekierza, wskazał, że jego gmina będzie starać się negocjować z Koszalinem i wskazywać inny obszar do poszerzenia granic miasta. Oceniał, że fragment biegnący przy drodze S6 jest kompletnie zurbanizowany i nie może już być dalej rozwijany. Inny odcinek, fragment o powierzchni ponad 360 ha, biegnący również przy granicy z drogą S6 w kierunku Mścic, w jego opinii pozwala na rozwijanie strefy ekonomicznej i budownictwa mieszkaniowego.

Ostateczną decyzję w sprawie zmiany granic administracyjnych Koszalina, na wniosek samorządu, podejmie Rada Ministrów. Władze Koszalina chcą, aby rozszerzenie granic miasta stało się faktem już 1 stycznia 2023 roku.

⁹⁷ Prk24.pl, 21 grudnia 2021 r., *Koszalin chce poszerzyć swoje granice. W planach przejęcie aż trzech miejscowości z ościennych gmin*, <https://prk24.pl/57560589/koszalin-chce-poszerzyc-swoje-granice-w-planach-przejecie-az-trzech-miejscowosci-z-osciennych-gmin>.

6.2 SYSTEM P+R JAKO NARZĘDZIE POLITYKI TRANSPORTOWEJ NA POZIOMIE OBSZARU FUNKcjONALNEGO

Poszerzenie granic miasta pozwala na skuteczniejszą realizację zapisanej w dokumentach strategicznych miasta koncepcji parkingów buforowych Park+Ride. Poniższy podrozdział stanowi fragment dokumentu „Polityka parkingowa dla Kołobrzegu z szczególnym uwzględnieniem obszaru portowego”. Zmiana granic miasta i procesy infrastrukturalne związane z nowymi granicami pozwalają na kompleksowe zarządzanie transportem w Kołobrzegu i ochronę strefy uzdrowiskowej przed nadmierną presją motoryzacyjną.

Parkingi Park+Ride mają w założeniu tworzyć system komunikacji, polegający na tym, że ludzie zostawiają samochody na parkingach położonych na obrzeżach miasta, a do centrum wjeżdżają środkami komunikacji publicznej. Przy wyborze lokalizacji dla parkingu P+R znaczenie ma przede wszystkim wielkość aktualnego i spodziewanego potoku pasażerów na danej trasie. Praktyka pokazuje, że „Parkuj i Jedź” sprawdza się⁹⁸ najlepiej przy przesiadkach do często kursującego transportu szynowego. W skrócie można stwierdzić, że parkingi P+R są w Polsce efektywne tam, gdzie transport publiczny jest wyraźnie szybszym i wygodniejszym środkiem transportu w dalszej podróży. Kluczową rolę pełni tu także częstotliwość kursowania. W przypadku krajów Europy Zachodniej (i co postuluje się w Kołobrzegu) można wymienić drugi czynnik, który prowadzi do efektywnego wykorzystania parkingów: skuteczne zniechęcanie kierowców do wjazdu do centrum miasta. Może się to odbywać poprzez wysokość stawek parkingowych, organizację ruchu, brak odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, strefy ograniczonej emisji i opłaty wjazdowe. Efekt takich działań jest jednak ten sam jak w pierwszym przypadku: transport publiczny jest szybszy i bardziej atrakcyjny od samochodu w danej relacji. Kluczowe w diagnozowaniu takich relacji jest prowadzenie analiz i podejmowanie decyzji w skali całego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego (MOF) – w wypadku Kołobrzegu, także pozostałych gmin nadmorskich.

W przypadku, gdy opisana powyżej sytuacja nie ma miejsca, parkingi P+R skazane są na niepełne wykorzystanie. Lokalizacja tego typu parkingów musi być poprzedzona analizami i jasnym określeniem celu budowy. Należy traktować je jako część kompleksowego planu dla systemu transportowego. Nie można oczekiwać, że mieszkańcy i turyści zaczną przesiadać się masowo na autobusy na przedmieściach Kołobrzegu, jeśli nie będą one atrakcyjniejszą od prywatnego samochodu formą podróży. W polskiej praktyce realizacji tego typu inwestycji często parkingami P+R nazywa się projekty, które tych założeń nie spełniają⁹⁹: parkingi położone są zbyt blisko celów ruchu, oferta transportu publicznego do centrum miasta jest zbyt mało rozwinięta lub wjazd do miasta samochodem jest zbyt wygodny, by zrezygnować z samochodu.

⁹⁸ *Parkingi a transport zbiorowy w miastach*, Zespół Doradców Gospodarczych TOR Sp. z o.o. Raport przygotowany we wrześniu – październiku 2017 r. przez Zespół Doradców Gospodarczych TOR Sp. z o.o. i Polską Organizację Branży Parkingowej, zaprezentowany podczas Kongresu Transportu Publicznego 2017 (12-13 października 2017 r.).

⁹⁹ W. Parkitny, *Kształtowanie integracji parkingów Park and Ride z miejskim systemem komunikacji zbiorowej*, „Świat Nieruchomości 2017”, nr 1(99), wyd. 35+40.

Nawet kiedy parking teoretycznie spełnia założenia, jego wykorzystanie może być niepełne ze względu na brak odpowiedniej informacji, czy po prostu nawyki transportowe mieszkańców. Jeśli podsystem P+R jest nowym dla danego miasta, jego wdrożenie musi być ponadto odpowiednio promowane.

Parkingi buforowe P+R, gdzie turyści i mieszkańcy mieliby przesiadać się na autobusy, przy braku zmiany stawek parkingowych i ograniczeniu dostępu do centrum, obszaru portowego i strefy uzdrowskiej samochodem, nie będą efektywne. Jeśli liczba formalnych i nieformalnych, w szczególności bezpłatnych, miejsc parkingowych w Kołobrzegu będzie wzrastać, budowa parkingów P+R nie przyniesie oczekiwanych skutków.

Nie można jednocześnie prowadzić skutecznej polityki budowy parkingów P+R i dalej zwiększać liczby tanich miejsc postojowych w centralnych strefach Kołobrzegu. By decyzja o budowie parkingów buforowych była racjonalna, towarzyszyć jej musi istotna poprawa jakości transportu publicznego oraz istotne ograniczenie dostępu dla samochodów (np. podniesienie stawek za parkowanie czy rozszerzenie strefy płatnego parkowania).

Wśród skutecznych i możliwych do zastosowania w Kołobrzegu narzędzi, które zapewnią, że parkingi buforowe faktycznie skłonią mieszkańców do przesiadek, można wymienić:

- Wprowadzenie i stopniowe podnoszenie opłat za parkowanie na terenie całej strefy uzdrowskiej „A” i znacznej części strefy „B” dla wszystkich osób przyjezdnych – z istotnym zróżnicowaniem cen w strefie „A” wraz z tablicami informującymi o tym, że kontynuacja podróży samochodem może nie być opłacalnym rozwiązaniem – np. poprzez porównanie cen parkowania i komunikacji miejskiej czy roweru publicznego. Im mniej opłacalny będzie wjazd do centrum miasta, tym bardziej skuteczne będą parkingi buforowe.
- Utworzenie nowych, wzmocnienie lub remarszrutyzacja linii autobusowych (do częstotliwości min. 12 minut), które połączą parkingi buforowe ze strefą uzdrowską, w tym z terenem portowym. Warunkiem sukcesu jest w takiej sytuacji prosta, atrakcyjna i czytelna oferta biletowa (np. niska opłata za parkowanie na parkingu buforowym, która jest jednocześnie biletem na komunikację miejską), a sposób jej prezentacji jest zrozumiały dla przeciętnego odbiorcy. Można to osiągnąć poprzez montaż na parkingu buforowym tablic informujących o sposobie postępowania w kilku prostych punktach, czy zapewnienie dostępności biletów w powszechnie znanej aplikacji mobilnej. Dzięki wyznaczeniu buspasów, utworzeniu śluz autobusowych czy przeznaczeniu wybranej ulicy wyłącznie dla ruchu służb, taksówek i autobusów, czas przejazdu autobusem do celu powinien być możliwy w podobnym czasie co samochodem. Oznacza to także, że linie autobusowe pomiędzy parkingiem buforowym a strefą uzdrowską powinny mieć charakter bezpośredni i obsługiwać najważniejsze generatory ruchu, a nie meandrować pomiędzy osiedlami. Transportowi publicznemu w szczególności sprzyja sytuacja, kiedy kierowcy stoją w korku, a w ich pobliżu wydzielonym pasem przejeżdża autobus.

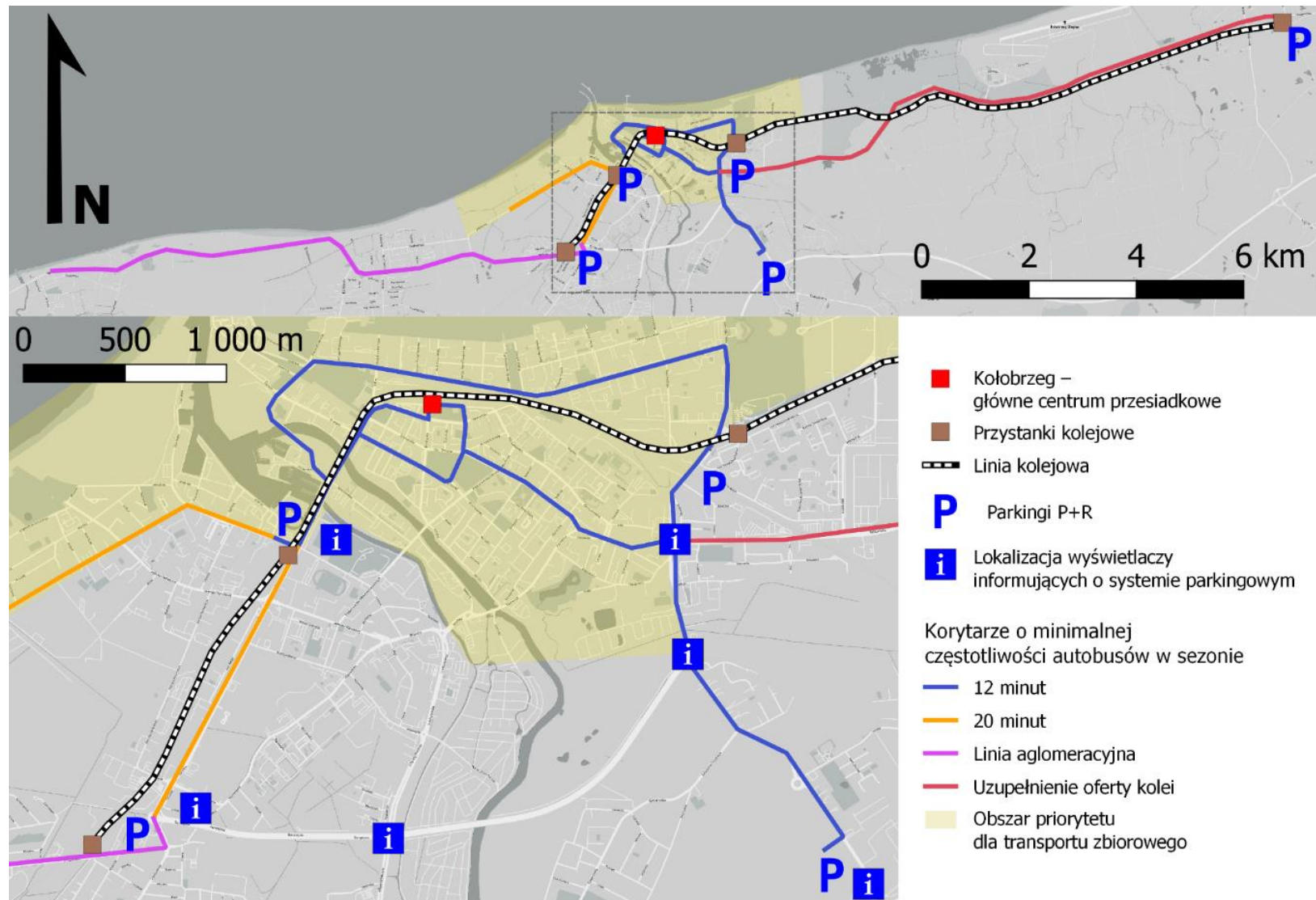
- Lokalizacja stacji roweru publicznego w pobliżu parkingów przesiadkowych – pod warunkiem, że infrastruktura rowerowa na całej trasie do celu jest atrakcyjna, zrozumiała i bezpieczna zarówno dla dzieci, jak i dla osób starszych. Optymalnie trasa rowerowa, łącząca parking przesiadkowy z miejscem docelowym, powinna być krótsza i bardziej atrakcyjna (drzewa, kwiaty, krzewy) niż samochodem. Już dziś w Kołobrzegu istnieją tego rodzaju trasy rowerowe i mają one bardzo wysoki standard – wzdłuż al. Nadmorskiej, Parsęty czy przez Park Teatralny. Problemem pozostaje jednak brak spójności atrakcyjnych rozwiązań.
- Zatrzymywanie samochodów osób przyjezdnych nad morze w innych ośrodkach – np. w Sianozętach, Ustroniu Morskim – poprzez utworzenie związku powiatowo-gminnego i organizację kompleksowej oferty transportu publicznego w obszarze nadmorskim lub optymalnie, w ramach szerszego związku komunikacyjnego w Koszalińsko-KołobrzESCO-Białogardzkim obszarze funkcjonalnym, który pozwoli na integrację wszystkich połączeń autobusowych (optymalnie także kolejowych) w ramach jednego biletu, jednej strony internetowej i aplikacji mobilnej. Osoby, które w deszczowy dzień wybierają się z Ustronia Morskiego do Kołobrzegu, powinny przejechać autobusem do przystanku kolejowego Ustronie Morskie lub zostawić tam swój samochód, by kontynuować podróż szybkim transportem zbiorowym. Wymaga to jednak atrakcyjnej oferty połączeń kolejowych (niekoniecznie musi ona przybierać formę kosztownej koncepcji lekkiej kolei regionalnej). Alternatywą mogą być zintegrowane z miejskimi systemami informacyjnymi połączenia autobusowe, łączące nadmorskie ośrodki. Jeden atrakcyjny wizualnie i dostępny z poziomu aplikacji mobilnej system powinien wskazywać lokalizacje parkingów buforowych, odjazdy autobusów, pociągów i zapewniać możliwość zakupu biletów. Wdrożenie tego rodzaju rozwiązania nie wymaga utworzenia nowej kosztownej aplikacji mobilnej – w Polsce funkcjonuje szereg podmiotów prywatnych, które są zdolne rozszerzyć swoją ofertę o tego rodzaju rozwiązania w wypadku przygotowania przez stronę publiczną danych w odpowiednim formacie i ich nieodpłatnego udostępnienia.

Budowa parkingów kubaturowych na terenie portu i przy stacji kolejowej w Kołobrzegu nie jest sprzeczna z ideą P+R – należy zaakceptować, że pewne grono osób będzie musiało zaparkować możliwie najbliżej strefy uzdrowskiej „A” – zadaniem tych dwóch parkingów kubaturowych jest przejęcie parkowania z ulic i innych, nie zawsze adekwatnych do rangi uzdrowska, parkingów oraz uwolnienie tych terenów pod inne funkcje.

Brak budowy tych parkingów uniemożliwia tworzenie przyjaznych dla pieszych i rowerzystów stref pieszych, czy o ograniczonym dostępie, w najbardziej atrakcyjnej części miasta. Wariant, w którym radykalnie ogranicza się możliwość wjazdu samochodem do śródmieścia Kołobrzegu poprzez likwidację miejsc parkingowych przy braku ich przynajmniej częściowego zastąpienia w parkingach kubaturowych, wydaje się niemożliwy do realizacji w polskich warunkach społeczno-politycznych.

Należy jasno podzielić parkingi wskazane na mapie niżej na parkingi „docelowe” – w bezpośrednim otoczeniu portu i stacji kolejowej, ew. inne w obszarze portowym, śródmiejskim i nadmorskim – płatne i parkingi „buforowe” – wliczone w koszt biletu komunikacji miejskiej.

Rysunek 86. Koncepcja funkcjonowania systemu parkingów buforowych P+R w Kołobrzegu



Źródło: Opracowanie własne ZDG TOR

Doświadczenia zagraniczne wskazują, że skuteczność systemu P+R, pod warunkiem spełnienia warunków ich sukcesu, są rozwiązaniem mającym uzasadnienie zarówno w niewielkich miejscowościach turystycznych, jak i największych metropoliach. Doświadczenia z Chelmsford¹⁰⁰ w Wielkiej Brytanii czy Saint-Malo we Francji pokazują, że system P+R oparty o przesiadki na autobus może przynieść wymierne korzyści w postaci zmniejszenia kongestii. O atrakcyjności systemu Park & Ride w takich wypadkach przesądzają przede wszystkim koszty: 70% badanych mieszkańców Chelmsford¹⁰¹ zdecydowało się na pozostawienie samochodów na parkingu i dojazd do centrum komunikacją zbiorową, ponieważ było to tańsze rozwiązanie.

Dobrym przykładem funkcjonowania parkingu P+R i transportu publicznego jest miasto Saint-Malo (Francja)¹⁰², które oferuje swoim gościom bezpłatne połączenie autobusowe (co 20 minut) pomiędzy parkingiem P+R a centrum turystycznym i historycznym miasta. W ramach zakupionego biletu parkingowego wszyscy pasażerowie pojazdu mogą szybko dotrzeć na miejsce. Dzięki atrakcyjnym stawkom za bezpieczne parkowanie inicjatywa przyczynia się do ograniczenia ruchu w centrum miasta i zmniejszenia uciążliwości ze strony samochodów. Kierowcy zawsze mogą zaparkować bliżej centrum, ale muszą za to zapłacić znacznie więcej: parkingi w pobliżu centrum kosztują 1,50 euro za godzinę, natomiast koszt tego parkingu za dzień wynosi 3,50 euro. Podobne rozwiązanie może funkcjonować w przypadku realizacji parkingów buforowych w Kołobrzegu.

¹⁰⁰ G. Mills, P. White, *Evaluating the long-term impacts of bus-based park and ride*, Research in Transportation Economics, volume 69, wrzesień 2018, s. 536-543.

¹⁰¹ Więcej: <https://www.essexhighways.org/getting-around/bus/park-and-ride/sandon-park-and-ride>.

¹⁰² Więcej: saint-malo-tourisme.co.uk/useful-information/getting-about/parking/car-parks/saint-malo.

7 ZAŁĄCZNIKI I DODATKOWE DANE

7.1 BAZA NOCLEGOWA

Tabela 60. Baza noclegowa w uzdrowiskach: ogółem i całoroczna oraz wg. sanatoriów i szpitali uzdrowiskowych w 2019 r.

Nazwa uzdrowiska	Nazwa gminy	Liczba ludności w gminach uzdrowiskowych	Obiekty ogółem	Obiekty całoroczne	Miejsca ogółem	Miejsca całoroczne	Współczynnik sezonowości ¹⁰³	Liczba miejsc w zakładach lecznictwa uzdrowiskowego	Sanatoria i szpitale uzdrowiskowe	Średnia wielkość obiektu lecznictwa uzdrowiskowego	% udział miejsc uzdrowiskowych w liczbie miejsc całorocznych	% obiektów uzdrowiskowych w ogólnej liczbie obiektów noclegowych
POLSKA		38411148	11076	7709	798723	561525	70,3	42607	292	125,1	0	0
Przerzeczyn-Zdrój	gm. Niemcza	2528	3	3	153	153	100,0	162	4	40,5	105,9	133,3
Cieplice	m. Jelenia Góra	79480	33	33	2452	2442	99,6	836	10	83,6	34,2	30,3
Długopole-Zdrój	gm. Bystrzyca Kłodzka	8795	18	17	892	848	95,1	380	5	76,0	44,8	29,4
Duszniki-Zdrój	m. Duszniki-Zdrój	4629	26	26	2024	2024	100,0	657	7	93,9	32,5	26,9
Kudowa-Zdrój	m. Kudowa-Zdrój	9954	42	37	3120	2789	89,4	900	7	128,6	32,3	18,9
Lądek-Zdrój	m. Lądek-Zdrój	5622	21	21	1030	1030	100,0	1334	9	148,2	129,5	42,9
Polanica-Zdrój	m. Polanica-Zdrój	6357	37	37	2675	2675	100,0	150	2	75,0	5,6	5,4
Czerniawa-Zdrój	m. Świeradów-Zdrój	4183	49	49	3517	3493	99,3	979	9	108,8	28,0	18,4
Świeradów-Zdrój	m. Świeradów-Zdrój											
Jedlina-Zdrój	m. Jedlina-Zdrój	4851	5	5	270	270	100,0	156	4	39,0	57,8	80,0

¹⁰³ % liczby całorocznych miejsc noclegowych według GUS w stosunku do liczby miejsc ogółem (w sezonie letnim)

Nazwa uzdrowiska	Nazwa gminy	Liczba ludności w gminach uzdrowskich	Obiekty ogółem	Obiekty całoroczne	Miejsca ogółem	Miejsca całoroczne	Współczynnik sezonowości ¹	Liczba miejsc w zakładach lecznictwa uzdrowskiego	Sanatoria i szpitale uzdrowskie	Średnia wielkość obiektu lecznictwa uzdrowskiego	% udział miejsc uzdrowskich w liczbie miejsc całorocznych	% obiektów uzdrowskich w ogólnej liczbie obiektów noclegowych
Szczawno-Zdrój	m. Szczawno-Zdrój	5608	17	17	967	967	100,0	872	11	79,3	90,2	64,7
Ciechocinek	m. Ciechocinek	10596	57	57	5866	5866	100,0	4336	24	180,7	73,9	42,1
Inowrocław	m. Inowrocław	73114	15	15	2113	2113	100,0	1594	8	199,3	75,4	53,3
Wieniec-Zdrój	gm. Brześć Kujawski	6888	3	3	1196	1196	100,0	348	6	58,0	29,1	200,0
Nałęczów	gm. Nałęczów	8993	20	18	1713	1689	98,6	1294	10	129,4	76,6	55,6
Krasnobród	gm. Krasnobród	7126	28	8	1341	617	46,0	163	1	163,0	26,4	12,5
Uniejów	m. Uniejów	7004	14	14	588	588	100,0	96	1	96,0	16,3	7,1
Wapienne	gm. Sękowa	5017	4	3	220	150	68,2	50	1	50,0	33,3	33,3
Wysowa-Zdrój	gm. Uście Gorlickie	6837	12	9	734	641	87,3	463	3	154,3	72,2	33,3
Swoszowice	m. Kraków	771069	270	258	31861	29065	91,2	101	2	50,5	0,3	0,8
Krynica-Zdrój	gm. Krynica-Zdrój	16777	109	90	7611	7236	95,1	2179	14	155,6	30,1	15,6
Muszyń	gm. Muszyń	11574	23	20	2198	2033	92,5	933	7	133,3	45,9	35,0
Żegiestów-Zdrój	gm. Muszyń											
Piwniczna-Zdrój	gm. Piwniczna-Zdrój	10650	16	14	1316	1234	93,8	758	6	126,3	61,4	42,9
Rabka-Zdrój	gm. Rabka-Zdrój	17092	43	36	2179	1968	90,3	1602	13	123,2	81,4	36,1
Szczawnica	gm. Szczawnica	7265	63	35	2776	2273	81,9	1097	7	156,7	48,3	20,0
Konstancin-Jeziorna	gm. Konstancin-Jeziorna	24721	7	7	720	720	100,0	236	3	78,7	32,8	42,9
Iwonicz-Zdrój	gm. Iwonicz-Zdrój	10885	17	14	1502	1273	84,8	1487	11	135,2	116,8	78,6
Rymanów-Zdrój	gm. Rymanów	15905	26	20	1255	1011	80,6	1129	9	125,4	111,7	45,0
Polańczyk	gm. Solina	5358	113	55	6769	4265	63,0	840	5	168,0	19,7	9,1

Nazwa uzdrowiska	Nazwa gminy	Liczba ludności w gminach uzdrowiskowych	Obiekty ogółem	Obiekty całoroczne	Miejsca ogółem	Miejsca całoroczne	Współczynnik sezonowości ¹	Liczba miejsc w zakładach lecznictwa uzdrowiskowego	Sanatoria i szpitale uzdrowiskowe	Średnia wielkość obiektu lecznictwa uzdrowiskowego	% udział miejsc uzdrowiskowych w liczbie miejsc całorocznych	% obiektów uzdrowiskowych w ogólnej liczbie obiektów noclegowych
Horyniec-Zdrój	gm. Horyniec-Zdrój	4727	6	5	641	625	97,5	535	3	178,3	85,6	60,0
Augustów	m. Augustów	30242	26	21	1806	1331	73,7	180	1	180,0	13,5	4,8
Supraśl	gm. Supraśl	15283	10	10	429	429	100,0	0	0	0,0	0,0	0,0
Ustka	gm. Ustka	15527	130	27	11597	2875	24,8	663	4	165,8	23,1	14,8
Sopot	m. Sopot	36046	45	37	6104	3868	63,4	668	4	167,0	17,3	10,8
Ustroń	m. Ustroń	16054	48	46	5445	5333	97,9	1821	8	227,6	34,1	17,4
Goczałkowice-Zdrój	m. Goczałkowice-Zdrój	6754	4	4	150	150	100,0	347	2	173,5	231,3	50,0
Busko-Zdrój	gm. Busko-Zdrój	32280	23	21	2327	2294	98,6	2269	13	174,5	98,9	61,9
Solec-Zdrój	gm. Solec-Zdrój	5059	9	8	816	790	96,8	368	3	122,7	46,6	37,5
Gołdap	gm. Gołdap	20225	11	8	947	745	78,7	480	2	240,0	64,4	25,0
Kamień Pomorski	gm. Kamień Pomorski	14393	7	3	776	648	83,5	328	3	109,3	50,6	100,0
Kołobrzeg	m. Kołobrzeg	46367	150	71	18017	14608	81,1	5922	22	269,2	40,5	31,0
Dąbki	gm. Darłowo (gmina wiejska)	7973	53	14	6055	2332	38,5	1522	7	217,4	65,3	50,0
Połczyn-Zdrój	gm. Połczyn-Zdrój	15275	7	6	558	358	64,2	1115	7	159,3	311,5	116,7
Świnoujście	m. Świnoujście	40910	107	76	11717	9757	83,3	1257	14	89,8	12,9	18,4
gm. Kołobrzeg	gm. Kołobrzeg	10500	93	25	6920	1969	28,5					
Uzdrowiska	Razem	684924	1457	1020	124582	97707	78,4	42607	292	125,131		

Źródło: GUS, Ministerstwo Finansów. Opracowanie własne

Tabela 61. Mierniki i wskaźniki wielkości ruchu turystycznego dla gmin i powiatów o funkcjach uzdrowiskowych

Nazwa uzdrowiska	Nazwa gminy	Liczba ludności w gminach uzdrowiskowych	Turyści zagraniczni (nierezydenci) w gminach uzdrowiskowych	Udzielone noclegi turystom zagranicznym (nierezydentom)	Średni czas pobytu turysty zagranicznego	Obiekty noclegowe w powiatach uzdrowiskowych	Miejsca noclegowe ogółem w powiatach uzdrowiskowych	Turyści ogółem w powiatach uzdrowiskowych	Udzielone osobonoclegi w powiatach uzdrowiskowych	Stożek wykorzystania miejsc noclegowych w %	Szacowane przychody z działalności całorocznej (260 zł) * liczba osobonoclegów	Nazwa powiatu uzdrowiskowego							
POLSKA			7082231	17742651	2,51	11076	798723	33895930	88860463	40,1	23103720380								
Przerzeczyn-Zdrój	gm. Niemcza	2528	585	677	1,16	bd	bd	bd	bd	bd	bd	dzierzoniowski							
Cieplice	m. Jelenia Góra	79480	25622	78670	3,07	33	2452	104961	416813	52,1	108371380	Jelenia Góra							
Długopole-Zdrój	gm. Bystrzyca Kłodzka	8795	459	1703	3,71	217	13951	493728	1926510	43	500892600	kłodzki							
Duszniki-Zdrój	m. Duszniki-Zdrój	4629	2616	4683	1,79														
Kudowa-Zdrój	m. Kudowa-Zdrój	9954	4003	11695	2,92														
Lądek-Zdrój	m. Lądek-Zdrój	5622	1571	3068	1,95														
Polanica-Zdrój	m. Polanica-Zdrój	6357	7502	25215	3,36														
Czarniawa-Zdrój	m. Świeradów-Zdrój	4183	24363	141554	5,81	64	4132	162750	658831	47,5	171296060	lubański							
Świeradów-Zdrój	m. Świeradów-Zdrój																		
Jedlina-Zdrój	m. Jedlina-Zdrój	4851	178	383	2,15	47	2049	65640	305196	46	79350960	wałbrzyski							
Szczawno-Zdrój	m. Szczawno-Zdrój	5608	2033	7350	3,62														
Ciechocinek	m. Ciechocinek	10596	3855	17324	4,49	61	6012	168820	1485022	68,9	386105720	aleksandrowski							
Inowrocław	m. Inowrocław	73114	2910	6286	2,16	28	2569	72868	653362	72,7	169874120	inowrocławski							
Wieniec-Zdrój	gm. Brześć Kujawski	6888	136	1350	9,93	7	1411	29784	353426	71,7	91890760	włocławski							
Nałęczów	gm. Nałęczów	8993	643	2256	3,51	79	4823	197995	680486	41,4	176926360	puławski							
Krasnobród	gm. Krasnobród	7126	43	131	3,05	bd	bd	bd	bd	bd	bd	zamojski							
Uniejów	m. Uniejów	7004	2582	4106	1,59	bd	bd	bd	bd	bd	bd	poddębicki							
Wapienne	gm. Sękowa	5017	0	0	0,00	31	1521	36945	218980	45,5	56934800	gorlicki							
Wysowa-Zdrój	gm. Uście Gorlickie	6837	68	247	3,63														
Swoszowice	m. Kraków	771069	1207177	2982406	2,47	270	31861	2513799	5579275	52,6	1450611500	Kraków							
Krynica-Zdrój	gm. Krynica-Zdrój	16777	11286	31043	2,75	182	13277	439760	2118088	48,3	550702880	nowosądecki							
Muszyzna	gm. Muszyzna	11574	5410	12676	2,34														
Żegiestów-Zdrój	gm. Muszyzna																		

Nazwa uzdrowiska	Nazwa gminy	Liczba ludności w gminach uzdrowiskowych	Turyści zagraniczni (nierzydenci) w gminach uzdrowiskowych	Udzielone noclegi turystom zagranicznym (nierzydentom)	Średni czas pobytu turysty zagranicznego	Obiekty noclegowe w powiatach uzdrowiskowych	Miejsca noclegowe ogółem w powiatach uzdrowiskowych	Turyści ogółem w powiatach uzdrowiskowych	Udzielone osobonoclegi w powiatach uzdrowiskowych	Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w %	Szacowane przychody z działalności całorocznej (260 zł) * liczba osobonoclegów	Nazwa powiatu uzdrowiskowego
Piwniczna-Zdrój	gm. Piwniczna-Zdrój	10650	980	2293	2,34							
Rabka-Zdrój	gm. Rabka-Zdrój	17092	2505	13777	5,50	211	9787	288858	1047567	33,7	272367420	nowotarski
Szczawnica	gm. Szczawnica	7265	1534	4213	2,75							
Konstancin-Jeziorna	gm. Konstancin-Jeziorna	24721	1924	4772	2,48							
Iwonicz-Zdrój	gm. Iwonicz-Zdrój	10885	440	2158	4,90	65	3296	68309	579945	58,8	150785700	krośnieński
Rymanów-Zdrój	gm. Rymanów	15905	751	1186	1,58							
Polańczyk	gm. Solina	5358	5689	17784	3,13							
Horyniec-Zdrój	gm. Horyniec-Zdrój	4727	43	413	9,60	16	1120	23939	217605	70,3	56577300	lubaczowski
Augustów	m. Augustów	30242	11564	17784	1,54	42	2904	74318	245293	39,1	63776180	augustowski
Supraśl	gm. Supraśl	15283	1056	1505	1,43	bd	bd	bd	bd	bd	bd	białostocki
Ustka	gm. Ustka	15527	8690	48909	5,63	143	12281	197616	1021736	47,8	265651360	słupski
Sopot	m. Sopot	36046	55969	151455	2,71	45	6104	276512	830978	48,5	216054280	Sopot
Ustroń	m. Ustroń	16054	6465	32031	4,95	164	12569	550581	1882463	42,1	489440380	cieszyński
Goczałkowice-Zdrój	m. Goczałkowice-Zdrój	6754	416	746	1,79	bd	bd	bd	bd	bd	bd	pszczyński
Busko-Zdrój	gm. Busko-Zdrój	32280	1520	10660	7,01	35	3264	105080	774446	68,6	201355960	buski
Solec-Zdrój	gm. Solec-Zdrój	5059	332	2068	6,23							
Gołdap	gm. Gołdap	20225	1023	1768	1,73							
Kamień Pomorski	gm. Kamień Pomorski	14393	438	1943	4,44	204	18912	346973	1792961	51,4	466169860	kamieński
Kołobrzeg	m. Kołobrzeg	46367	176497	1159380	6,57	330	31961	773078	5078703	63,3	1320462780	kołobrzesci
Dąbki	gm. Darłowo (gmina wiejska)	7973	5144	29097	5,66	154	15555	206960	1466639	52,3	381326140	stawieński
Połczyn-Zdrój	gm. Połczyn-Zdrój	15275	459	3695	8,05	bd	bd	bd	bd	bd	bd	świdwiński
Świnoujście	m. Świnoujście	40910	254347	1133717	4,46	107	11717	451068	2086850	57,8	542581000	Świnoujście
gm. Kołobrzeg	gm. Kołobrzeg	10500	25767	147846	5,74							
	Razem:	684924	633651	2991771	4,72	2727	224478	7952919	32532979	28,9556	8458574540	
	%	1,78	8,95	16,86	188,46	24,62						

Źródło: GUS, 2018. Opracowanie własne

Tabela 62. Baza noclegowa miasta Kołobrzeg (OBREBY 1, 2)

Lp.	Nazwa obiektu	Liczba jednostek mieszkalnych	Szacowana pojemność obiektu (z pracownikami)
1.	Hotel Baltic Plaza (rozbudowa)	78 + 120	250 + 350
2.	Pensjonat Neptun	20	70
3.	Sun&Snow Resort	97	300
4.	Polanki ABCDEFG	400	1500
5.	Polanki Park	280	1000
6.	Polanki Aqua (w budowie)	400	1500
7.	Apartamentowiec Plażowa (w budowie)	100	300
8.	InDu Apartamenty	66	150
9.	OW Oliwia	40	120
10.	KoGa	25	65
11.	DW Fantazja	25	65
12.	2 apartamentowce Wylotowa 83	110	250
13.	Dom Rybaka	100	200
14.	Prywatne pokoje gościnne i apartamenty	2 000	6 000
		Razem: 3 861	Razem: 12 120

Źródło: Opracowanie własne (dr Mariusz Miedziński), dane listopad/grudzień 2021

Tabela 63. Baza noclegowa miasta Kołobrzeg (OBRĘB 4)

Lp.	Nazwa obiektu	Liczba jednostek mieszkalnych	Szacowana pojemność obiektu (z pracownikami)
1.	OSW Lech	75	200
2.	Willa Fortuna SPA	50	100
3.	Poznanianka Wellness & SPA	50	180
4.	CRR CRUS Niwa	150	400
5.	Ikar	140	400
6.	Mewa I, III, IV, V	58	150
7.	Zorza	70	200
8.	SU Słoneczko	50	150
9.	Apartamentowiec przy ul. Kopernika	50	150
10.	SU Rawar	50	150
11.	Hotel na Rafińskiego (dec. o war. zabudowy)	100	300
12.	Willa Meduza, Willa Maxymilian	25 + 25	70 + 70
13.	Royal Tulip Sand Kołobrzeg	114	300
14.	Sanatorium Gryf I, II	100 + 37	300 + 100
15.	Baltic Hotel (projekt)	1 000	3 000
16.	Chalkozyn (w rozbudowie)	400	1 200
17.	SU Kielczanka	78	200
18.	OSW Phoenix	70	200
19.	Muszelka	137	400
20.	SU Bałtyk	310	1 100
21.	Sanatorium MSWiA	240	700
22.	Apartamentowiec Spacerowa 2	250	800
23.	Apartamentowiec (na Konopnickiej)	100	300
24.	Hotel Apartamentowy Etna	160	500
25.	SU Kormoran	65	150
26.	SU Posejdon	150	300
27.	Apartamentowiec Portowa	30	90
28.	Apartamentowiec Nadmorskie Tarasy	240	900
29.	Sanatorium Perełka	60	200
30.	Apartamentowiec Kornas	100	300
31.	Apartamentowiec Portowa	100	300
32.	Apartamentowiec Reja	60	200
33.	Prywatne pokoje gościnne i apartamenty	500	2 000
		Razem: 5 194	Razem: 15 660

Źródło: Opracowanie własne (dr Mariusz Miedziński)

Tabela 64. Baza noclegowa miasta Kołobrzeg (OBRĘB 5)

Lp.	Nazwa obiektu	Liczba jednostek mieszkalnych	Szacowana pojemność obiektu (z pracownikami)
1.	Solny Resort	290	1 100
2.	Zielone Terasy	330 apart.	1 200
3.	Aquarius Hotel	207 + 136	1 200
4.	Perłowa Przystań	90	300
5.	Hotel Leda	76	250
6.	Doris SPA Hotel	160	500
7.	Wiga SPA	50	120
8.	Anja Park	15	50
9.	Baltic Camping	-	1 000
10.	Apartamenty Kasprowicza 20 A, B, C	370	1 200
11.	Centrum Szkoleniowo-Konferencyjne INTER-VIS	100	300
12.	Budynek wielorodzinny (ul. Cicha)	30	100
13.	Blżej Morza	260	800
14.	Awangardia	150	500
15.	Caritas	100	200
16.	Apartamentowiec	100	300
17.	OW Rafama	150	500
18.	OW Dozamel	100	250
19.	Olymp IV	400	1 300
20.	Hotel Crowne Plaza Kołobrzeg (bud)	468	2 500
21.	Hotel Diva Spa	151 + 358 apart.	2 000
22.	Olymp III	164	500
23.	San Medical SPA	150	500
24.	Pensjonat Relax	25	75
25.	Koral Live	110	200
26.	Sanatorium Mesko	145	400
27.	Olymp II	144	500
28.	OW Mega	70	250
29.	Shuum Boutique Wellness Hotel	100	300
30.	Sanatorium Wistom	150	350
31.	Centrum Zdrowia i Relaksu Verano	450	2 000

Lp.	Nazwa obiektu	Liczba jednostek mieszkalnych	Szacowana pojemność obiektu (z pracownikami)
32.	OW Bursztyn	25	75
33.	Olymp I	100	300
34.	Hotel NAT Górnik	60	200
35.	OSW UAM Poznań	45	200
36.	SU Perła Bałtyku	400	1 300
		Razem: 6 229	Razem: 23 020 (obr. 5)

Źródło: Opracowanie własne (dr Mariusz Miedziński)

Tabela 65. Baza noclegowa miasta Kołobrzeg (OBRĘB 6)

Lp.	Nazwa obiektu	Liczba jednostek mieszkalnych	Szacowana pojemność obiektu (z pracownikami)
1.	Arka Medical SPA	450	2 000
2.	Olimpic Park	200	750
3.	Seaside Park Hotel	391	1 500
4.	Marine Hotel	231	900
5.	Ultra Marine Hotel	46	150
6.	Ikar Plaza	259	1 000
7.	Hilton Garden Inn (budowa)	128 + 119 ap	900
8.	Mövenpick Kołobrzeg (budowa)	266	900
9.	Hotel Woźniak (dec. o war. zab.)	400 (+ 400)	1 200 (+ 1 200)
10.	Diune Hotel	290	1 100
11.	Arkop Hotel (projekt)	200	600
12.	H20 Radisson Kołobrzeg	209	700
		Razem: 3189/3 589	Razem: 11 700/12 900 (obr. 6)

Źródło: Opracowanie własne (dr Mariusz Miedziński)

Tabela 66. Baza noclegowa miasta Kołobrzeg (OBRĘB 10)

Lp.	Nazwa obiektu	Liczba jednostek mieszkalnych	Szacowana pojemność obiektu (z pracownikami)
1.	Baltic Marina Residence (w budowie)	85	250
2.	Bałtycka 6	50	150
3.	Osiedle Przy Porcie (w budowie)	150	500
4.	Osiedle Bursztynowe I, II, III, Biały Dom	600	2 000
5.	Bałtycka 7	100	300
6.	Bałtycka 17a/17b	88	250
7.	Osiedle Navigator	200	600

8.	Osiedle Jantar	328	1 000
9.	Bałtycka 22 (w budowie)	69	200
10.	Wylotowa 6	70	200
11.	J. Narodowej (ROB-IN – dec. o war. zab.)	50	150
12.	Perłowa Przystań (Sienkiewicza)	180	600
13.	Magnolia (oficjalnie obręb 3)	50	150
14.	Hostel Conrad	40	80
15.	Prywatne pokoje gościnne i apartamenty	200	600
		Razem: 2 260	Razem: 7 030

Źródło: Opracowanie własne (dr Mariusz Miedziński)

Tabela 67. Baza noclegowa miasta Kołobrzeg (OBRĘB 11)

Lp.	Nazwa obiektu	Liczba jednostek mieszkalnych	Szacowana pojemność obiektu (z pracownikami)
1.	Wyspa Solna G	50	150
2.	Wyspa Solna F	103	300
3.	Wyspa Solna DCBA	350	1000
4.	Platany	150	500
5.	Nad Parsętą	156 + 100	450 + 300
6.	Młyńska 10	140	500
7.	Osiedle Słoneczne	200	600
8.	Artyleryjska 2	51	150
9.	Za Świerkami	95	300
10.	Czarna Perła (w budowie – 10 budynków)	480	1 500
11.	ECB Solna/ Jedności Narodowej (projekt)	500	1 500
12.	Słoneczne Tarasy	120	300
13.	Pensjonat BEN	18	40
14.	Hotel Milenium	32	70
15.	Słoneczne Tarasy	80	250
16.	Prywatne pokoje gościnne i apartamenty	500	1 500
		Razem: 3 125	Razem: 9 160

Źródło: Opracowanie własne (dr Mariusz Miedziński)

Tabela 68. Baza noclegowa miasta Kołobrzeg (OBRĘBY 12, 13)

Lp.	Nazwa obiektu	Liczba jednostek mieszkalnych	Szacowana pojemność obiektu (z pracownikami)
1.	Hotel Skanpol	165	500

2.	Hotel Centrum	75	170
3.	Hotel Fregata (w budowie)	50	150
4.	Hotel Marona (projekt)	100	300
5.	Hotel Weneda (projekt)	100	300
6.	Apartamentowiec Okopowa (zez. na budowę)	185	500
7.	Miodowy Dom	120	350
8.	Kniewskiego 11	40	120
9.	Posesja Źródlana	40	120
10.	Posesja Parseťa	67	200
11.	Apartamenty Solna	100	300
12.	Hotel Dworcowy (budowa)	50	150
13.	DW Caritas Diecezja łowicz	20	50
14.	Bocianie Gniazdo	76	200
15.	Posesja Słowińców	38	100
16.	Prywatne pokoje i mieszkania	1 000	3 000
		Razem: 2 226	Razem: 6 510

Źródło: Opracowanie własne (dr Mariusz Miedziński)

Tabela 69. Baza noclegowa miasta Kołobrzeg (OBRĘB 18)

Lp.	Nazwa obiektu	Liczba jednostek mieszkalnych	Szacowana pojemność obiektu
1.	Wiedeńska Park (w budowie)	250	750
2.	Posesja Wiedeńska	21	60
3.	Osiedle Paryska	110	300
4.	Mazowiecka Park ABCD	220	600
5.	Mazowiecka Park E (w budowie)	120	350
6.	Mazowiecka Park FGHI (w budowie)	250	750
7.	Osiedle Bajkowe VIII, IX	150	500
8.	Żurawia 18 AB (B – w budowie)	110	300
9.	Nova Baltica (zez. na budowę)	100	300
10.	Osiedle pod Lipami I, II, III	250	750
11.	Hotel Garnizonowy	30	60
12.	WAM Mazowiecka	36	100
13.	Prywatne pokoje i apartamenty	1500	3 000
		Razem: 3 147	Razem: 7 820

Źródło: Opracowanie własne (dr Mariusz Miedziński)

Tabela 70. Baza noclegowa miasta Kołobrzeg (OBREBY 9, 16, 17, 19, 20)

Lp.	Nazwa obiektu	Liczba jednostek mieszkalnych	Szacowana pojemność obiektu
1.	Harmonia	110	300
2.	Dom Gościnny Asia (pok. wieloosobowe)	10	60
3.	Dom Gościnny Kotwica	15	35
4.	Dworek Familijny	30	60
5.	Westing House Resort	106	350
6.	Na Witosa	196	600
7.	Mirocice	400	1 200
8.	Przy obwodnicy (zesp. 2 bud. – dec. o war. zab)	80	250
9.	DWP Invest – Kolumba	220	600
10.	Prywatne pokoje i apartamenty	1 500	4 500
		Razem: 2 667	Razem: 7 955

Źródło: Opracowanie własne (dr Mariusz Miedziński)

Tabela 71. Baza noclegowa miasta Kołobrzeg (OBREBY 8, 14)

Lp.	Nazwa obiektu	Liczba jednostek mieszkalnych	Szacowana pojemność obiektu (z pracownikami)
1.	ORW Podczele	200	400
2.	OW Bukowina	100	200
3.	Mona Lisa	50 + 50	100 + 100
4.	Feniks I	300	1 000
5.	Koło Brzegu	96	300
6.	Na Grobli	24	75
7.	Bukowy Las	36	100
8.	Miejski Las	30	100
9.	Green Port	102	300
10.	Porta Mare Baltica	336	1 200
11.	Cztery Pory Roku	220	700
12.	Wiśniowy Sad	105	300
13.	Fredry 2	60	180
14.	BMW Tarnopolska/Wileńska (dec. o war. zab)	100	300
15.	Prywatne pokoje i apartamenty	1 000	3 000
		Razem: 2 809	Razem: 8 355

Źródło: Opracowanie własne (dr Mariusz Miedziński)

8 SPIS ILUSTRACJI, WYKRESÓW I TABEL

8.1 SPIS ILUSTRACJI

RYSUNEK 1. PROCES TWORZENIA DOKUMENTU	8
RYSUNEK 2. KONCENTRACJA WŁASNOŚCI MIESZKAŃ NA AIRBNB W WYBRANYCH MIASTACH	13
RYSUNEK 3. EKSPANSJA OFERTY TURYSTYCZNEJ NA TERENY O PROFILU MIESZKANIOWYM W KOŁOBRZEGU (AIRBNB)	13
RYSUNEK 4. STRUKTURA RYNKU NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO	14
RYSUNEK 5. PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY WOJ. ZACHODNIOPOMORSKIEGO	19
RYSUNEK 6. PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY DIECEZJI KOSZALIŃSKO-KOŁOBRZESKIEJ WOKÓŁ DEKANATU KOŁOBRZESKIEGO	20
RYSUNEK 7. ZABUDOWA MIESZKANIOWA PRZY UL. RYBACKIEJ SPRAWIA, ŻE POŁĄCZENIE FUNKCJI PORTOWEJ Z TURYSTYCZNĄ JEST CORAZ TRUDNIEJSZE	21
RYSUNEK 8. DEFICYT SYSTEMOWYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE POLITYKI TRANSPORTOWEJ I PARKINGOWEJ PROWADZI DO KONGESTII I DEGRADACJI PRZESTRZENI	24
RYSUNEK 9. DOSTĘPNOŚĆ PIESZA DWORCA KOLEJOWEGO W KOŁOBRZEGU	25
RYSUNEK 10. WYKAZ PROJEKTÓW PKP NA POMORZU ZACHODNIM – W TYM W KOŁOBRZEGU	27
RYSUNEK 11. PRZEWIDYWANY RUCH POCIĄGÓW PKP IC NA LINIACH KOLEJOWYCH	27
RYSUNEK 12. NOWA LOKALIZACJA BOCZNICY TOWAROWEJ I ŁADOWNI DLA KOŁOBRZEGU	28
RYSUNEK 13. NOWA INFRASTRUKTURA DWORCA KOLEJOWEGO ORAZ KONCEPCJA PRZEJŚCIA NAD TORAMI KOLEJOWYMI W CIĄGU UL. MYŚLIWSKIEJ Z PÓŁNOCNĄ OBWODNICĄ ŚRÓDMIEŚCIA KOŁOBRZEGU	28
RYSUNEK 14. NOWA INFRASTRUKTURA LINII 402 Z PRZYSTANKIEM KOŁOBRZEG STADION	28
RYSUNEK 15. NOWA INFRASTRUKTURA LINII 402 Z PRZYSTANKIEM KOŁOBRZEG RADZIKOWO	28
RYSUNEK 16. NOWA INFRASTRUKTURA LINII 402 Z PRZYSTANKIEM KOŁOBRZEG OGRODY	29
RYSUNEK 17. OFERTA INWESTYCYJNA KOŁOBRZEGU	30
RYSUNEK 18. OBSZAR INWESTYCYJNY NR 1	31
RYSUNEK 19. OBSZAR INWESTYCYJNY NR 2	32
RYSUNEK 20. OBSZAR INWESTYCYJNY NR 2 – WIZUALIZACJA PODZIAŁU DZIAŁEK	33
RYSUNEK 21. OBSZAR INWESTYCYJNY NR 3	33
RYSUNEK 22. MAPA WŁASNOŚCI GRUNTÓW W KOŁOBRZEGU	34
RYSUNEK 23. MAPA OBSZARÓW OCHRONY PRZYRODY NA TERENIE KOŁOBRZEGU	35
RYSUNEK 24. PARKOWANIE NA KLEPISKU W STREFIE OCHRONY UZDROWISKOWEJ A	35
RYSUNEK 25. EKSPANSJA FUNKCJI PARKINGOWEJ NA TRAWNIKI I BOISKA SPORTOWE PRZY MOŚCIE PORTOWYM	36
RYSUNEK 26. KRAJOBRAZ EKOPARKU WSCHODNIEGO I MORZA BAŁTYCKIEGO	37
RYSUNEK 27. MAPA STREF UZDROWISKOWYCH W KOŁOBRZEGU	38
RYSUNEK 28. GRANICE STREF OCHRONY UZDROWISKA KRAKÓW SWOSZOWICE	42

RYSUNEK 29. GRANICE STREF OCHRONY UZDROWISKOWEJ A GRANICE MIASTA W INOWROCŁAWIU	42
RYSUNEK 30. ZDAWALNOŚĆ EGZAMINU MATURALNEGO	48
RYSUNEK 31. SIŁA NABYWCZA W POLSCE W 2021R.	61
RYSUNEK 32. LICZBA PASAŻERÓW PORTU W LATACH 2014-2020	64
RYSUNEK 33. PODZIAŁ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY MIASTA KOŁOBRZEG DLA POTRZEB INWENTARYZACJI POJEMNOŚCI NOCLEGOWEJ (Dz. Uzd: DZIELNICA UZDROWISKOWA)	69
RYSUNEK 34. BAZA EKONOMICZNA MIAST WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO I JEJ DYWERSYFIKACJA W RELACJI DO WIELKOŚCI OŚRODKÓW.....	89
RYSUNEK 35. OBSZAR WSTĘPNEJ ANALIZY OTOCZENIA MIASTA KOŁOBRZEG	94
RYSUNEK 36. STRUKTURA GRUNTÓW W ANALIZOWANYM OBSZARZE (DANE OPENSTREETMAP)	95
RYSUNEK 37. OBSZARY CHRONIONE	96
RYSUNEK 38. WŁASNOŚĆ GRUNTÓW.....	97
RYSUNEK 39. TYPY NAWIERZCHNI DRÓG.....	98
RYSUNEK 40. STRUKTURA PRYWATNYCH PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH NA ANALIZOWANYM OBSZARZE WEDŁUG KLASYFIKACJI PKD W 2020 R. (SKUMULOWANY)	104
RYSUNEK 41. OBSZAR POGŁĘBIONEJ ANALIZY	105
RYSUNEK 42. ŚREDNIOROCZNE ZUŻYCIE WODY I ILOŚĆ WPROWADZANYCH ŚCIEKÓW W LATACH 2013-2020 (DANE ROCZNE) [M ³] ..	109
RYSUNEK 43. DAWNY PRZYSTANEK KOLEJOWY BAGICZ	113
RYSUNEK 44. LOTNISKO KOŁOBRZEG-BAGICZ.....	113
RYSUNEK 45. BAGICZ – MAPA WŁASNOŚCI GRUNTÓW.....	115
RYSUNEK 46. PROJEKT MPZP GMINY KOŁOBRZEG DLA CZĘŚCI OBRĘBU BŁOTNICA – OBSZAR B	117
RYSUNEK 47. WIZUALIZACJA PROJEKTOWANEJ DO REALIZACJI INWESTYCJI W BŁOTNICY NA TERENIE GMINY KOŁOBRZEG MIĘDZY DROGAMI S6 I DW102 POD NAZWĄ „VILPARK BŁOTNICA”	118
RYSUNEK 48. BŁOTNICA, PRZĘCMIÑO – MAPA WŁASNOŚCI GRUNTÓW	121
RYSUNEK 49. INFORMACJA O OFERCIE DZIAŁEK NA SPRZEDAŻ W OBROTACH	122
RYSUNEK 50. BOGUCINO, OBROTY – MAPA WŁASNOŚCI GRUNTÓW	124
RYSUNEK 51. BUDZISTOWO – MAPA WŁASNOŚCI GRUNTÓW	127
RYSUNEK 52. MAPA WŁASNOŚCI GRUNTÓW – CZERNIN	129
RYSUNEK 53. ZMODYFIKOWANY FRAGMENT MPZP DLA KĄDZIELNA	131
RYSUNEK 54. MAPA WŁASNOŚCI GRUNTÓW – KĄDZIELNO.....	133
RYSUNEK 55. MPZP DLA KORZYSTNA.....	135
RYSUNEK 56. MAPA WŁASNOŚCI GRUNTÓW – KORZYSTNO.....	137
RYSUNEK 57. WIEJSKI KRAJOBRAZ NIEKANINA – W TLE WIDOCZNA SIEDZIBA SPÓŁEK INNOVATION IN TECHNOLOGY SP. Z O.O. I ALPLAST SP. Z O.O. SP.K.....	139
RYSUNEK 58. PRZYSTANEK KOLEJOWY STRAMNICA	139
RYSUNEK 59. POTENCJALNE TERENY INWESTYCYJNE WZDŁUŻ DROGI S6 W STRAMNICY I TURBINY WIATROWE W OBSZARZE	140

RYSUNEK 60. MAPA WŁASNOŚCI GRUNTÓW – NIEKANIN, STRAMNICA	142
RYSUNEK 61. FRAGMENT MPZP DLA ROŚCIĘCINA DLA TERENÓW INWESTYCYJNYCH – FUNKCJA PRZEMYSŁOWA I USŁUGOWA	144
RYSUNEK 62. UZBROJONE TERENY INWESTYCYJNE W ROŚCIĘCINIE.....	144
RYSUNEK 63. MAPA WŁASNOŚCI GRUNTÓW – ROŚCIĘCINO	146
RYSUNEK 64. OSIEDLE „NAD DOLINĄ” W ZIELENIEWIE	147
RYSUNEK 65. SIEDZIBA SPÓŁKI BALTIC-TECH.....	148
RYSUNEK 66. INFORMACJA O SPRZEDAŻY DZIAŁEK W ZIELENIEWIE	150
RYSUNEK 67. INWESTYCJE NA GRANICY ZIELENIEWA I KOŁOBRZEGU	150
RYSUNEK 68. MAPA WŁASNOŚCI GRUNTÓW – ZIELENIEWO	151
RYSUNEK 69. LOKALIZACJA SIEDZIB NAJWIĘKSZYCH POLSKICH SPÓŁEK W LATACH 1994–2014	161
RYSUNEK 70. SUBREGION KOŁOBRZESKI W SZERSZYM UJĘCIU TERYTORIALNYM WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO	165
RYSUNEK 71. HIERARCHIA SIECI OSADNICZEJ I DOSTĘPNOŚĆ MIAST WOJ. ZACHODNIOPOMORSKIEGO	166
RYSUNEK 72. WIEJSKA SIEĆ OSADNICZA WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO.....	167
RYSUNEK 73. ROZKŁAD PRZESTRZENNY TYPÓW OBSZARÓW WIEJSKICH WEDŁUG STRUKTURY SKŁADOWYCH ROZWOJU W III ETAPIE BADAŃ MROW	168
RYSUNEK 74. PRZESTRZENNY ROZKŁAD GMIN ZMIENIAJĄCYCH TYP WEDŁUG BADANIA W I I III ETAPIE.....	169
RYSUNEK 75. ATRAKCYJNOŚĆ MIGRACYJNA MIAST W POLSCE W 2019 ROKU	170
RYSUNEK 76. WZAJEMNE NAPĘDZANIE SIĘ ELEMENTÓW, KTÓRE BUDUJĄ SPECJALIZACJĘ MIASTA.....	180
RYSUNEK 77. DOSTĘPNOŚĆ GRUNTÓW POD INWESTYCJE W NOWE FUNKCJE DLA SCENARIUSZA A.....	202
RYSUNEK 78. DOSTĘPNOŚĆ GRUNTÓW POD INWESTYCJE W NOWE FUNKCJE DLA SCENARIUSZA B.....	203
RYSUNEK 79. DOSTĘPNOŚĆ GRUNTÓW POD INWESTYCJE W NOWE FUNKCJE DLA SCENARIUSZA C.....	204
RYSUNEK 80. DOSTĘPNOŚĆ GRUNTÓW POD INWESTYCJE W NOWE FUNKCJE DLA SCENARIUSZA D	205
RYSUNEK 81. IZOCHRONY CZASU DOJAZDU DO RATUSZA W KOŁOBRZEGU (SAMOCHODEM).....	207
RYSUNEK 82. HARMONOGRAM DZIAŁAŃ PROCEDURALNYCH	229
RYSUNEK 83. CO JEST ISTOTNE W KONTEKŚCIE MOŻLIWOŚCI POSZERZENIA GRANIC MIASTA?	234
RYSUNEK 84. PROPOZYCJA SCHEMATU WDRAŻANIA.....	235
RYSUNEK 85. ZMIANY TERYTORIALNE RZESZOWA W LATACH 2006-2019 ORAZ KOSZTY INWESTYCJI PUBLICZNYCH NA NOWYCH OSIEDLACH	240
RYSUNEK 86. KONCEPCJA FUNKCJONOWANIA SYSTEMU PARKINGÓW BUFOROWYCH P+R W KOŁOBRZEGU	249

8.1 SPIS WYKRESÓW

WYKRES 1. WPŁYWY Z OPŁATY UZDROWISKOWEJ W KOŁOBRZEGU WG MIESIĘCY ZA LATA 2016-2021 (TYS. ZŁ)	43
WYKRES 2. STRUKTURA PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH ZAREJESTROWANYCH W KOŁOBRZEGU WEDŁUG SEKCJI PKD – LIPIEC 2021....	49
WYKRES 3. UDZIAŁ BEZROBOTNYCH ZAREJESTROWANYCH W LICZBIE LUDNOŚCI W WIEKU PRODUKCYJNYM W KOŁOBRZEGU W LATACH 2016-2020 (%).....	55

WYKRES 4. LICZBA OSÓB BEZROBOTNYCH ZAREJESTROWANYCH W LATACH 2016-2021 W KOŁOBRZEGU WEDŁUG KATEGORII DEMOGRAFICZNYCH (STAN W KOŃCU CZERWCA 2021 R.)	56
WYKRES 5. ODSETEK OSÓB ZATRUDNIONYCH W USŁUGACH.....	58
WYKRES 6. NASILENIE BUDOWNICTWA INDYWIDUALNEGO (PO LEWEJ) I DEWELOPERSKIEGO (PO PRAWEJ) JAKO LICZBA MIESZKAŃ ROZPOCZYNANYCH NA 1000 MIESZKAŃCÓW.....	80
WYKRES 7. ŚREDNIA CENA MIESZKAŃ I DOMÓW	81
WYKRES 8. UDZIAŁ TRANSAKCJI W NADMORSKICH MIEJSCOWOŚCIACH TURYSTYCZNYCH W POLSCE – RYNEK PIERWOTNY	81
WYKRES 9. RELACJA CENY W SEZONIE VS POZA SEZONEM.....	81
WYKRES 10. RELACJA CENY ZAKWATEROWANIA NAD MORZEM VS W GÓRACH.....	81
WYKRES 11. RELACJA ŚREDNIEJ STAWKI NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO DO ŚREDNIEJ CENY M ² GRUNTU BUDOWLANEGO	82
WYKRES 12. RELACJA ŚREDNIEJ STAWKI NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO DO ŚREDNIEJ CENY M ² MIESZKANIA.....	82
WYKRES 13. DYSTRYBUCJA PODMIOTÓW ZATRUDNIAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 10 PRACOWNIKÓW NA ANALIZOWANYM OBSZARZE GMINY WIEJSKIEJ – KOŁOBRZEG W 2020 R.	100
WYKRES 14. STRUKTURA PRYWATNYCH PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH NA ANALIZOWANYM OBSZARZE GMINY WIEJSKIEJ KOŁOBRZEG WEDŁUG KLASYFIKACJI PKD W 2020 R.....	100
WYKRES 15. STRUKTURA PRYWATNYCH PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH NA ANALIZOWANYM OBSZARZE GMINY WIEJSKIEJ KOŁOBRZEG WEDŁUG KLASYFIKACJI PKD W 2020 R. (SKUMULOWANY)	101
WYKRES 16. STRUKTURA DOCHODÓW Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W ANALIZOWANYM OBSZARZE (MLN ZŁ).....	102
WYKRES 17. STRUKTURA DOCHODÓW Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI OD OSÓB PRAWNYCH W ANALIZOWANYM OBSZARZE (MLN ZŁ).....	103
WYKRES 18. STRUKTURA DOCHODÓW Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI OD OSÓB FIZYCZNYCH W OBSZARZE POGŁĘBIONEJ ANALIZY (ZŁ).....	104
WYKRES 19. STRUKTURA DOCHODÓW Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W ZAWĘŻONYM OBSZARZE	107
WYKRES 20. STRUKTURA DOCHODÓW Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI OD OSÓB PRAWNYCH W ZAWĘŻONYM OBSZARZE (MLN ZŁ).....	107
WYKRES 21. STRUKTURA DOCHODÓW Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI OD OSÓB FIZYCZNYCH W ZAWĘŻONYM OBSZARZE (ZŁ)	108
WYKRES 22. EFEKTYWNOŚĆ ZMIANY GRANIC W JEDNOSTKACH PRZELICZENIOWYCH	208
WYKRES 23. OCENA MOŻLIWOŚCI PRZYŁĄCZENIA MIEJSCOWOŚCI DO KOŁOBRZEGU	213
WYKRES 24. OCENA MOŻLIWOŚCI PRZYŁĄCZENIA MIEJSCOWOŚCI DO KOŁOBRZEGU	214

8.2 SPIS TABEL

TABELA 1. DANE HISTORYCZNE DLA KOŁOBRZEGU I JEGO OTOCZENIA	18
TABELA 2. UDZIAŁ POWIERZCHNI OBJĘTEJ OBOWIĄZUJĄCYMI MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W POWIERZCHNI OGÓŁEM.....	20
TABELA 3. WPŁYWY Z OPŁATY UZDROWISKOWEJ WG MIESIĘCY ZA LATA 2016-2021 (W ZŁ).....	43

TABELA 4. PODSTAWOWE STATYSTYKI NA TEMAT EDUKACJI W KOŁOBRZEGU	45
TABELA 5. STAN ORGANIZACJI SZKÓŁ PODSTAWOWYCH W ROKU SZKOLNYM 2019/2020	46
TABELA 6. STAN ORGANIZACJI PLACÓWEK NIEPUBLICZNYCH WPISANYCH DO EWIDENCJI PROWADZONEJ PRZES GMINĘ W ROKU SZKOLNYM 2019/2020.....	46
TABELA 7. ZATRUDNIENIE NAUCZYCIELI WG STOPNIA AWANSU ZAWODOWEGO W 2020 R.....	46
TABELA 8. ŚREDNIE WYNIKI EGZAMINU ÓSMOKLASISTÓW W ROKU SZKOLNYM 2019/2020.....	47
TABELA 9. ZATRUDNIENIE W JEDNOSTKACH OŚWIATOWYCH WG STOPNIA AWANSU ZAWODOWEGO NAUCZYCIELI, KTÓRYCH ORGANEM PROWADZĄCYM JEST POWIAT KOŁOBRZESKI W ROKU SZKOLNYM 2020/2021.....	47
TABELA 10. OŚRODKI WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO O NAJWIĘKSZEJ KONCENTRACJI PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH ZATRUDNIAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 50 PRACOWNIKÓW	49
TABELA 11. WIELKOŚĆ PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH W KOŁOBRZEGU.....	50
TABELA 12. PORÓWNANIE MIERNIKÓW I WSKAŹNIKÓW DLA 5 MIAST I 5 MOF NA POMORZU ŚRODKOWYM	52
TABELA 13. SZACUNKOWY PKB WYTWARZANEGO W TURYSTYCE WG POWIATÓW W 2018 R.	53
TABELA 14. SUBIEKTYWNA OCENA ODZIAŁYWANIA CZYNNIKÓW ENDOGENICZNYCH I EGZOGENICZNYCH DLA 5 ANALIZOWANYCH MIAST	53
TABELA 15. PODSTAWOWE DANE NA TEMAT BEZROBOCIA W POWIECIE KOŁOBRZESKIM WG GMIN – LUTY 2021 R.....	56
TABELA 16. PODSTAWOWE DANE NA TEMAT BEZROBOCIA W POWIECIE KOŁOBRZESKIM WG GMIN – LISTOPAD 2021 R.....	57
TABELA 17. STATYSTYKI DZIAŁALNOŚCI PORTU W LATACH 2014-2021.....	63
TABELA 18. FLOTA RYBACKA W KOŁOBRZEGU STAN NA 2014 R. (W NAWIASIE POZYCJA W POLSCE).....	63
TABELA 19. FLOTA RYBACKA W KOŁOBRZEGU STAN NA 2019 R. (W NAWIASIE POZYCJA W POLSCE).....	63
TABELA 20. BAZA NOCLEGOWA MIASTA KOŁOBRZEG (WSZYSTKIE OBRĘBY).....	68
TABELA 21. TABELA POJEMNOŚCI NOCLEGOWEJ MIASTA KOŁOBRZEG WG OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH MIASTA (STANU NA 2021 R.) I SZACOWANEJ POJEMNOŚCI DOCELOWEJ OK. 2030 R.	69
TABELA 22. GEPARDY BIZNESU 2018 Z SIEDZIBĄ W KOŁOBRZEGU	74
TABELA 23. GEPARDY BIZNESU 2020 WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO	75
TABELA 24. DIAMENTY FORBESA – PRZYCHODY OD 5 DO 50 MLN ZŁ – PODMIOTY Z KOŁOBRZEGU.....	76
TABELA 25. GRUPA PORÓWNAWCZA G2_GM: MIASTA O ROZWINIĘTEJ FUNKCJI POZAROLNICZEJ	77
TABELA 26. WARUNKI MIESZKANIOWE W POLSKICH MIASTACH WEDŁUG RANKINGU RYNEKPIERWOTNY.PL	79
TABELA 27. POTENCJAŁ WYBRANYCH OŚRODKÓW ZLOKALIZOWANYCH W BEZPOŚREDNIM OTOCZENIU MORZA BAŁTYCKIEGO.....	85
TABELA 28. SYNTETYCZNY WSKAŹNIK SPECJALIZACJI (WSKAŹNIK AMEMIYA)	90
TABELA 29. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA W ANALIZOWANYM OBSZARZE.....	99
TABELA 30. PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT ANALIZOWANEGO OBSZARU	106
TABELA 31. WZROST ZUŻYCIA WODY I ILOŚCI ODPROWADZANYCH ŚCIEKÓW W LIPCU WZGLĘDEM LUTEGO (DANE ZA 2019 R.).....	109
TABELA 32. HISTORYCZNE UKŁADY RURALISTYCZNE I ICH OCHRONA	111
TABELA 33. ANALIZA SWOT – BAGICZ.....	114
TABELA 34. PRÓBA OSZACOWANIA MAKSYMALNEJ POJEMNOŚCI MIESZKANIOWEJ PROJEKTU „VILPARK BŁOTNICA” NA PODSTAWIE ZAPISÓW PROJEKTU MPZP (BEZ UWZGLĘDNIANIA TERENÓW USŁUGOWYCH I PRZEMYSŁOWO-MAGAZYNOWYCH ORAZ OSÓB TAM PRACUJĄCYCH)	118

TABELA 35. ANALIZA SWOT – BŁOTNICA, PRZĘCMINO	120
TABELA 36. ANALIZA SWOT – OBROTY	123
TABELA 37. ANALIZA SWOT – BUDZISTOWO	125
TABELA 38. ANALIZA SWOT – CZERNIN	128
TABELA 39. ANALIZA SWOT – KĄDZIELNO	132
TABELA 40. ANALIZA SWOT – KORZYSTNO	136
TABELA 41. ANALIZA SWOT – NIEKANIN, STRAMNICA	141
TABELA 42. ANALIZA SWOT – ROŚCIĘCINO	145
TABELA 43. ANALIZA SWOT – ZIELENIEWO	149
TABELA 44. MIASTA O NAJWYŻSZEJ WARTOŚCI SYNTETYCZNEGO WSKAŹNIKA POTENCJAŁU MIAST ŚREDNICH DLA INWESTYCJI BPO/SSC/IT/R&D	172
TABELA 45. MATRYCA POWIĄZAŃ POMIĘDZY REGIONALNYMI ORAZ INTELIGENTNYMI SPECJALIZACJAMI WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO	176
TABELA 46. TYPOLOGIA INSTRUMENTÓW WSPIERANIA ROZWOJU GOSPODARCZEGO	178
TABELA 47. MOŻLIWE INTELIGENTNE SPECJALIZACJE KOŁOBRZEGU	180
TABELA 48. CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA ANALIZĘ W WYMIARZE GOSPODARCZYM	201
TABELA 49. PRZYBLIŻONA DOSTĘPNOŚĆ TERENÓW POD INWESTYCJE NIEZWIĄZANE Z FUNKCJAMI MIESZKANIOWYMI O MINIMALNYM POTENCJALE KONFLIKTÓW SPOŁECZNYCH (BUFOR 500 M OD ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ)	202
TABELA 50. ZESTAWIENIE EFEKTYWNOŚCI ZMIANY GRANIC W POSZCZEGÓLNYCH OBSZARACH DLA KAŻDEGO Z WARIANTÓW	208
TABELA 51. TABELARYCZNE ZESTAWIENIE EFEKTYWNOŚCI LUDNOŚCIOWO-PRZESTRZENNEJ WARIANTÓW	209
TABELA 52. WYDATKI ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ SPOŁECZNĄ W BUDŻECIE GMINY WIEJSKIEJ KOŁOBRZEG (2021)	211
TABELA 53. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA W POSZERZANYM OBSZARZE	212
TABELA 54. SZACUNKOWE KOSZTY ZWIĄZANE Z POSZERZENIEM GRANIC MIASTA W WARIANTACH (zł)	212
TABELA 55. PODSUMOWANIE NAJWAŻNIEJSZYCH KORZYŚCI I MOŻLIWYCH NEGATYWNYCH KONSEKWENCJI REALIZACJI WARIANTÓW W HORYZONTACH CZASOWYCH	215
TABELA 56. WIELOKRYTERIALNA OCENA WARIANTÓW	217
TABELA 57. DZIAŁANIA INWESTYCYJNE ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ WARIANTU B	227
TABELA 58. KOSZTY STAŁE ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ WARIANTU B	228
TABELA 59. DOFINANSOWANIE POSZCZEGÓLNYCH SOŁECTW W ZIELONEJ GÓRZE W LATACH 2015-2017	242
TABELA 60. BAZA NOCLEGOWA W UZDROWISKACH: OGÓŁEM I CAŁOROCZNA ORAZ WG. SANATORIÓW I SZPITALI UZDROWISKOWYCH W 2019 R.	251
TABELA 61. MIERNIKI I WSKAŹNIKI WIELKOŚCI RUCHU TURYSTYCZNEGO DLA GMIN I POWIATÓW O FUNKCJACH UZDROWISKOWYCH ..	254
TABELA 62. BAZA NOCLEGOWA MIASTA KOŁOBRZEG (OBRĘBY 1, 2)	256
TABELA 63. BAZA NOCLEGOWA MIASTA KOŁOBRZEG (OBRĘB 4)	257
TABELA 64. BAZA NOCLEGOWA MIASTA KOŁOBRZEG (OBRĘB 5)	258
TABELA 65. BAZA NOCLEGOWA MIASTA KOŁOBRZEG (OBRĘB 6)	259

TABELA 66. BAZA NOCLEGOWA MIASTA KOŁOBRZEG (OBRĘB 10)	259
TABELA 67. BAZA NOCLEGOWA MIASTA KOŁOBRZEG (OBRĘB 11)	260
TABELA 68. BAZA NOCLEGOWA MIASTA KOŁOBRZEG (OBRĘBY 12, 13)	260
TABELA 69. BAZA NOCLEGOWA MIASTA KOŁOBRZEG (OBRĘB 18)	261
TABELA 70. BAZA NOCLEGOWA MIASTA KOŁOBRZEG (OBRĘBY 9, 16, 17, 19, 20)	262
TABELA 71. BAZA NOCLEGOWA MIASTA KOŁOBRZEG (OBRĘBY 8, 14)	262

The logo consists of the word "TOR" in a bold, blue, sans-serif font. A thin vertical line is positioned to the right of the text.

TOR

**ZESPÓŁ DORADCÓW
GOSPODARCZYCH**