

Mariusz MIEDZIŃSKI

Akademia Pomorska w Słupsku

KOŁOBRZEG JAKO CENTRUM TURYSTYKI UZDROWISKOWO-WYPOCZYNKOWEJ PO 20 LATACH PRZEMIAN USTROJOWYCH (1989–2009)

Miasto Kołobrzeg już od połowy XIX w. było zaliczane do ważnych kąpielisk i uzdrowisk nadbałtyckich. W dniach 5–9 czerwca 1911 r. w Kołobrzegu odbył się międzynarodowy kongres balneologiczny lecznictwa morskiego. Wzięli w nim udział balneolodzy z uzdrowisk niemieckich, austriackich, węgierskich, francuskich, włoskich i rosyjskich. Miasto otrzymało wówczas status uzdrowiska I klasy, dzięki czemu awansowało do rangi najlepszych uzdrowisk europejskich dysponujące 4200 miejscami noclegowymi. Pierwsza wojna światowa zakończyła epokę świetności uzdrowiska. Okres międzywojenny oznaczał stagnację rozwoju, zaś II wojna światowa zakończyła się całkowitym zniszczeniem miasta (KROCZYŃSKI 2000). Odbudowa Kołobrzegu i jego dzielnicy uzdrowiskowej rozpoczęła się na początku lat 50. XX w. Po upływie 30 lat, w 1979 r. baza noclegowa miasta liczyła około 15 tys. miejsc noclegowych, z tego 5400 łóżek zanotowano w obiektach sanatoryjnych, a kolejne 4100 miejsc oferowały obiekty wypoczynkowe. Lata 80. minionego stulecia upłynęły pod znakiem wielkiego kryzysu gospodarczego i inwestycyjnego dla centralnie sterowanej gospodarki Polski. Wstrzymano wszelkie inwestycje turystyczne i uzdrowiskowe oraz remonty. Po upływie kolejnych 10 lat, w 1989 r. upadł system socjalistyczny w Polsce i rozpoczął

się okres wielkich przemian ustrojowych. Miasto Kołobrzeg oraz działające na jego terenie obiekty turystyczne musiały dostosować się pod każdym względem do wymogów powstającej kapitalistycznej gospodarki wolnorynkowej. Zmiany, jakie dokonały się w Kołobrzegu pod względem struktury, form własności oraz zróżnicowania i funkcjonowania turystycznych obiektów noclegowych można określić mianem rewolucyjnych i przełomowych. Przemiany dotyczyły także bolesnych restrukturyzacji zatrudnienia, likwidacji części nierentownych przedsiębiorstw (RYDZ 2006), ale oznaczały również wielkie inwestycje i modernizacje istniejącej wcześniej infrastruktury turystycznej oraz budowę wielu nowych obiektów noclegowych i towarzyszących (MIEDZIŃSKI 2007, 2009). Kołobrzeg po 20 latach przemian ustrojowych i rozwoju gospodarki wolnorynkowej jest największym, najnowocześniejszym oraz zróżnicowanym pod względem wielkości i rodzajów bazy noclegowej ośrodkiem turystyki uzdrowiskowo-wypoczynkowej w Polsce.

Miasto i uzdrowisko Kołobrzeg w 1989 roku

W roku 1989 turystyczna baza noclegowa Kołobrzegu liczyła około 16 300 miejsc noclegowych i cechowała się bardzo silną dominacją obiektów sanatoryjnych (6129 łóżek). Kolejną część bazy noclegowej reprezentowały pokoje gościnne rozmieszczone na terenie całego miasta (blisko 3500 miejsc) oraz ośrodki wczasowe (3025 miejsc). Obok wynajmowanych turystom i przyjezdnym pokoi gościnnych funkcjonowały także, nigdzie nie klasyfikowane, tzw. prywatne miejsca zakwaterowania, których liczbę można oszacować w roku 1989 na około 1400 miejsc. Na początku przemian ustrojowych na terenie miasta działały także domy letniskowe, kempingi i pola namiotowe. Obiekty te oferowały 970 miejsc noclegowych. Na terenie Kołobrzegu były także dwa hotele z 360 pokojami (741 łóżek). W 1989 r. pojawiła się nowa forma bazy noclegowej – mieszkania do wynajęcia. Wielkość tego rodzaju oferty noclegowej można oszacować na około 500 miejsc rozmieszczonych w ponad 100 mieszkaniach, które były wynajmowane podczas sezonu letniego. Baza noclegowa miasta w 1989 r. liczyła 16 265 miejsc noclegowych.

W 1989 roku rozpoczął się proces specjalizacji poszczególnych obrębów geodezyjnych miasta pod względem wielkości i rodzajów turystycznej bazy noclegowej (tab. 1).

Tabela 1. Baza noclegowa Kołobrzegu w 1989 r. według części miasta oraz rodzajów miejsc noclegowych

Część Kołobrzegu	A	B	C	D	E	F	G	Razem
Dzielnica Zachodnia Centralna	0	0	0	25	1 389	50	3 164	4 628
Dzielnica Wschodnia Centralna	0	318	600	50	940	25	2 021	3 954
Śródmieście i Starówka	200	423	0	550	0	1 100	0	2 273
Wschodnia Dzielnica Uzdrowska	0	0	370	0	646	0	344	1 360
Śródmieście Wschodnie i Przedmieście	150	0	0	350	50	700	0	1 250
Dzielnica Zachodnia	50	0	0	125	0	850	0	1 025
Śródmieście Południowe i Wyspa Solna	100	0	0	150	0	450	0	700
Podczele	0	0	0	0	0	0	600	600
Radzikowo I, II, III, IV	0	0	0	50	0	250	0	300
Osiedle Ogrody I i II	0	0	0	50	0	50	0	100
Janiska	0	0	0	25	0	25	0	50
Dzielnica przemysłowa	0	0	0	25	0	0	0	25
Osiedla Europejskie, Bajkowe, Mazowiecka	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem Kołobrzeg	500	741	970	1400	3025	3 500	6129	16 265

Objaśnienia: A – mieszkania, apartamenty mieszkalne, B – hotele, motele, pensjonaty, C – domy letniskowe, kempingi, pola namiotowe, D – prywatne miejsca zakwaterowania, E – ośrodki wczasowe, F – pokoje gościnne, G – sanatoria.

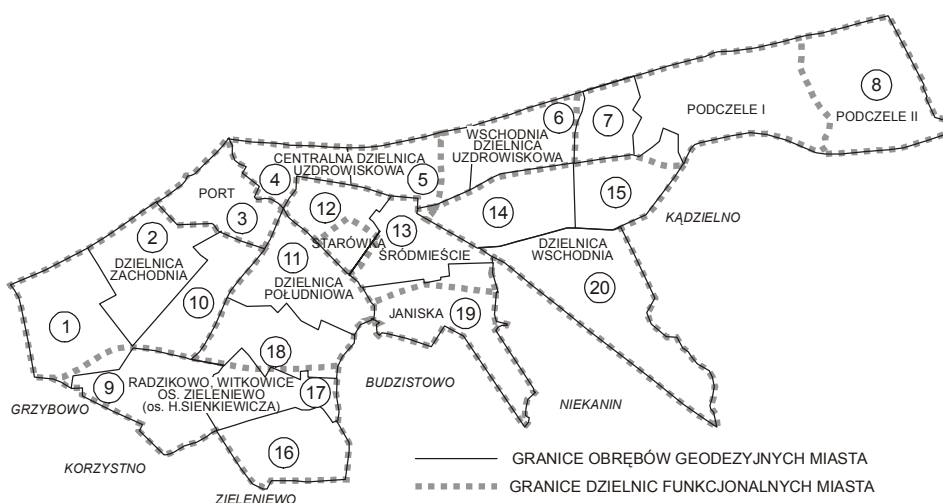
Źródło: badania własne.

Nadmorska część Kołobrzegu obejmująca historyczną, centralną dzielnicę uzdrowską w 1989 r. dysponowała bazą 8582 łóżek stanowiącą wówczas 52,8% miejsc noclegowych miasta. Był to obszar składający się z dwóch obrębów geodezyjnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Morza Bałtyckiego (obręby 4. i 5., o powierzchni 97 i 111 ha) składających się na Centralną Dzielnicę Uzdrowską. Obiekty sanatoryjne i wczasowe stanowiły tam odpowiednio po 98 i 75% ogółu miejsc obu obrębów geodezyjnych (rys. 2).

Uzupełnieniem bazy noclegowej północnej części miasta obejmującej sanatoria i ośrodki wczasowe było kolejne 990 miejsc zlokalizowanych we Wschodniej Dzielnicy Uzdrowskiej (obręb 6. – 95 ha). Było także 600 łóżek sanatoryjnych w Podczelu (obręb 7. – 416 ha). W obrębach 6. i 7. obiekty te stanowiły odpowiednio po 60% i 100% ich miejsc noclegowych. Wyjątkowa sytuacja miała miejsce w Dzielnicy Zachodniej Kołobrzegu (obręb 2. – 121 ha), gdzie funkcjonowała wyłącznie baza noclegowa w postaci pokoi gościnnych, prywatnych miejsc zakwaterowania oraz kilkunastu mieszkaniach

przeznaczonych do wynajmu dla celów turystycznych. Nie było tam żadnego obiektu zbiorowego zakwaterowania.

Pięć nadmorskich obrębów geodezyjnych miasta o łącznej powierzchni 840 ha w 1989 r. oferowało ponad 11 500 miejsc noclegowych stanowiących aż 71,1% bazy noclegowej. Pozostała część Kołobrzegu obejmująca 1727 ha, czyli 67% powierzchni miasta, skupiała zaledwie 28,9% jego miejsc noclegowych. Pomijając rozległy obręb geodezyjny Podczele, z 600 miejscami noclegowymi, proporcje te były jeszcze bardziej zróżnicowane. Zatem na obszarze miasta o powierzchni zaledwie 424 ha (16,5% – obręby 2.,4.,5.,6.) zarejestrowano 10 967 łóżek, co stanowiło 67% miejsc noclegowych. Świadczy to o absolutnej dominacji nadmorskiej – uzdrowskiej części miasta pod względem liczby miejsc noclegowych.



Rys. 1. Podział Kołobrzegu na obręby geodezyjne oraz proponowany podział na dzielnice funkcjonalne w 2006 r.

Źródło: badania i opracowanie własne; numeracja obrębów geodezyjnych zgodna z przyjętą dokumentacją geodezyjną udostępnioną przez Powiatowy Zasób Geodezyjny w Kołobrzegu

Należy zaznaczyć, że na terenie Kołobrzegu liczącego 45 tys. mieszkańców do 1989 r. zbudowano 13 300 mieszkań liczących łącznie 45 500 izb. Wskaźnik liczby osób przypadających na jedną izbę mieszkalną osiągnął 1, a przez kolejne 20 lat nadal systematycznie się zmniejszał. Znaczna część bazy noclegowej obejmowała pokoje gościnne, prywatne miejsca zakwaterowania oraz mieszkania przeznaczone dla celów turystycznych.

Na terenie Śródmieścia i budowanej wówczas tzw. kołobrzesckiej Starówki (obręb 12.) działało blisko 1850 tego rodzaju miejsc noclegowych. Kolejne 1200 miejsc oferowało Śródmieście Wschodnie i Przedmieście Lęborskie (obręb 13). Uzupełnieniem tego rodzaju bazy noclegowej był jeszcze obszar Śródmieścia Południowego i Wyspy Solnej (obręb 11.), gdzie udostępniano około 700 miejsc noclegowych. Te trzy obręby geodezyjne oferowały łącznie ponad 3750 łóżek w pokojach gościnnych i mieszkaniach do wynajęcia. Była to wielkość porównywalna z ofertą jednej z dwóch centralnych dzielnic uzdrowiskowych. Uzupełnieniem było 210 pokoi (423 miejsca noclegowe) hotelu „Skanpol” należącego do Kołobrzesckiego Przedsiębiorstwa Turystycznego „Bałtywia” (w mieście były wówczas tylko dwa hotele).

Przedstawiony powyżej zarys rozmieszczenia bazy noclegowej Kołobrzegu u progu przemian ustrojowych, czyli w 1989 r. można podsumować następująco. Aż 67,4% łóżek (10 967 miejsc noclegowych) było skoncentrowanych w historycznej, uzdrowiskowej dzielnicy nadmorskiej miasta (obręby 2., 4., 5., 6.) stanowiącej zaledwie 16% jego powierzchni (424 ha). Dominowały tam prawie wyłącznie typowe obiekty sanatoryjne i obiekty wczasowe o funkcjach sanatoryjnych. W północnej części miasta działał jeden hotel, „Solny”, liczący 150 pokoi (318 miejsc).

Znaczącym uzupełnieniem była także historyczna, przedwojenna willowa Dzielnica Zachodnia, gdzie oferowano ponad 1000 łóżek w pokojach gościnnych i prywatnych miejscach zakwaterowania. Kolejne 600 miejsc noclegowych zlokalizowane było w sanatorium górniczym w Podczelu (obręb 8.). Pozostałe części miasta dysponowały noclegami dla około 450 osób, zatem ich znaczenie było jeszcze znikome.

Generalnie baza noclegowa miasta cechowała się dość niskim standardem. Większość pokoi w ośrodkach sanatoryjnych i wczasowych nie miała węzłów sanitarnych, a stan techniczny na skutek wstrzymania inwestycji i remontów był niezadowalający. Obiekty były własnością przedsiębiorstw i kombinatów przemysłowych z terenu całego kraju. Dominowała własność państwowa, spółdzielcza i zakładowa. W rękach prywatnych były jedynie pokoje gościnne i kwatery prywatne, jednak ich wynajem generalnie podlegał rejestracji i pośrednictwu Kołobrzesckiego Przedsiębiorstwa Turystycznego „Bałtywia” i PTTK. Osoby prywatne faktycznie dysponowały jedynie tzw. „prywatnymi miejscami zakwaterowania” udostępnianymi wśród własnej rodziny i znajomych. Wszystkie pozostałe miejsca zakwaterowania były właściwie „pod kontrolą” rozmaitych państwowych, spółdzielczych i zakładowych przedsiębiorstw i organizacji turystycznych.

Miasto i uzdrowisko Kołobrzeg w 2010 roku

Dwadzieścia lat, jakie minęło od początku zmian ustrojowych w Polsce rozpoczętych po 1989 r., wpłynęło na obraz i zagospodarowanie przestrzeni turystycznej Kołobrzegu. Miasto znacząco zmieniło swój wygląd i zagospodarowanie bazy noclegowej. Podobnie jak w całym kraju zupełnej przemianie uległa struktura rodzajowa i wielkościowa ogólnodostępnych obiektów noclegowych (GAWORECKI 2007). W stosunku do roku 1989 zdecydowanie poprawił się standard i jakość pokoi noclegowych oraz ich wyposażenie w węzły sanitarne we wszystkich rodzajach obiektów turystycznych. Dwadzieścia lat nowego ustroju polityczno-gospodarczego pozwoliło na całkowitą zmianę struktury własnościowej oraz częściową zmianę wielkościową istniejących obiektów noclegowych. Najistotniejsze jest tu zwłaszcza potrojenie liczby dostępnych łóżek oraz rewolucyjna zmiana struktury rodzajowej obiektów noclegowych. Podobne przemiany wielkościowe i ilościowe bazy noclegowej i w związku z tym ruchu turystycznego dokonały się na całym polskim wybrzeżu i było to zjawisko o charakterze żywiołowym (KUREK 2008).

Przemiany, jakie dokonały się podczas ostatnich 20 lat znacząco wpłynęły na strukturę rodzajową i wielkościową bazy noclegowej (tab. 2).

W roku 2010 dominującą częścią bazy noclegowej są pokoje gościnne stanowiące blisko 1/3 miejsc noclegowych miasta (około 14 027 łóżek). Drugą pod względem wielkości liczbę miejsc oferują hotele, motele i pensjonaty (8583 łóżka). Największą część stanowi baza hotelowa obejmująca 516 pokoi (1030 miejsc) w trzech hotelach pięciogwiazdkowych, 1572 pokoje (3176 łóżek) w ośmiu hotelach czterogwiazdkowych oraz 1072 pokoje (2141 miejsc) w 10 hotelach trzygwiazdkowych. Pozostałe sześć obiektów hotelowych liczyło 446 łóżek w 208 pokojach. Same obiekty pięciogwiazdkowe mają o 1/3 więcej miejsc noclegowych niż było ich w 1989 r. W sumie obiekty hotelowe osiągnęły pojemność ponad 6793 miejsc (3368 pokoi), co oznacza wzrost w stosunku do 1989 r. o blisko 1000% (w 1989 r. było to 741 miejsc i 360 pokoi).

Baza sanatoryjna w ciągu 20 lat uległa powiększeniu z 6129 do 7614 łóżek, przy czym dodatkowo wiele innych obiektów w mieście dysponuje rozbudowanym zapleczem sanatoryjnym (hotele, hotele apartamentowe oraz niektóre ośrodki wypoczynkowe). Zmiana dotyczy także dostępności oraz rozbudowy tzw. zaplecza *spa* i usług medycznych. Usługi medyczne i sanatoryjne są dziś bardzo powszechną ofertą większości obiektów hotelowych miasta.

Tabela 2. Baza noclegowa Kołobrzegu w 2010 r. według części miasta oraz rodzajów miejsc noclegowych

Część Kołobrzegu	A	B	C	D	E	F	G	H	Razem
Zachodnia Centralna Dzielnica Uzdrowska	914	812	0	150	393	522	3 870	798	7 459
Wschodnia Centralna Dzielnica Uzdrowska	310	2 179	940	300	1 354	162	2 996	2 250	10 491
Śródmieście i Starówka	1 203	473	0	800	0	483	0	100	3 059
Wschodnia Dzielnica Uzdrowska	0	2 454	0	250	845	0	200	500	4 249
Śródmieście Wschodnie i Przedmieście Lęborskie	504	53	0	450	0	1 353	0	0	2 360
Dzielnica Zachodnia	184	1 281	595	250	830	5 519	0	0	8 650
Śródmieście Południowe i Wyspa Solna	144	191	0	250	20	807	0	250	1 662
Podczele	217	520	0	150	140	156	438	0	1 621
Radzikowo I, II, III, IV	258	504	6	250	0	3 712	0	0	4 730
Osiedle Ogrody I i II	66	0	0	550	159	128	0	0	903
Janiska	0	0	0	50	0	254	0	0	304
Przemysłowa dzielnica zachodnia	50	0	0	50	0	60	110	0	270
Osiedla Europejskie, Bajkowe, Mazowiecka	18	78	0	150	0	0	0	0	246
Witkowice I, II, III	10	38	32	100	0	880	0	0	1 060
Zieleniewo	8	0	0	50	0	0	0	0	58
Razem Kołobrzeg	3 886	8 583	1 573	3 800	3 741	14 027	7 614	3 898	47 122

Objaśnienia: A – mieszkania, apartamenty mieszkalne, B – hotele, motele, pensjonaty, C – domy letniskowe, kempingi, pola namiotowe, D – prywatne miejsca zakwaterowania, E – ośrodki wczasowe, F – pokoje gościnne, G – sanatoria, H – apartamenty w apartamentowcach.

Źródło: badania własne.

Kolejną grupę obiektów noclegowych miasta stanowią mieszkania i apartamenty mieszkalne (3886 miejsc noclegowych), apartamenty w apartamentowcach (3898 miejsc) oraz prywatne miejsca zakwaterowania (3800) i ośrodki wczasowe (3741). W roku 2010 ta część bazy noclegowej przekroczyła wielkość 15 tys. miejsc.

W 1989 r., jak już wspomniano, do dyspozycji turystów było około 500 miejsc w ponad 100 mieszkaniach rozmieszczonych na terenie całego miasta. Wówczas oferowano jedynie zwykłe mieszkania w blokach mieszkalnych przeznaczone do jednoczesnego wynajmu dla 4–5 osób. Obecnie dominują apartamenty (zwykle przeznaczone dla 2–3 osób) oraz mieszkania wynajmowane dla 2–4 osób. Liczba wynajmowanych lokali na terenie miasta przekroczyła 1000, zaś liczba miejsc osiągnęła 3886. Są to miejsca noclegowe udostępniane zwykle znajomym, rodzinie lub w celach biznesowo-wypoczynko-

wych. Dawniej najbardziej liczyła się liczba miejsc, natomiast obecnie najważniejszy jest ich standard i jakość wyposażenia.

Nowością w porównaniu z 1989 r. są apartamenty funkcjonujące w apartamentowcach wynajmowane zwykle dla 1–2 osób. Cechują się one bardzo wysokim standardem, jednak ich powierzchnia użytkowa nie jest duża – zwykle około 30–40 m². Na terenie Kołobrzegu oferowane jest blisko 2 tys. tego rodzaju apartamentów liczących łącznie 3898 miejsc, rozmieszczonych nad morzem i w Śródmieściu (obręby 5., 6., 13., 14.).

Odrębnie działającą częścią bazy noclegowej miasta są prywatne miejsca zakwaterowania, wykorzystywane przez rodziny, krewnych i znajomych – są to domy lub mieszkania jego właściciela. Szacunkowa liczba tego rodzaju miejsc zbliża się już obecnie do 3800. Wielkość ta wynika z bardzo rozbudowanego potencjału mieszkalnego miasta (ponad 20 tys. mieszkań i 70 tys. izb), przy zaludnieniu ponad 45 tys. mieszkańców. Tego typu baza noclegowa koncentruje się zwłaszcza w centralnych częściach miasta (obręby 11., 12., 13., 14.). Miejsca te udostępniane są przez cały rok, jednak największy popyt na nie występuje głównie w sezonie letnim oraz w święta.

Typowo sezonową częścią bazy noclegowej Kołobrzegu są ośrodki wczasowe przystosowane do przyjęcia w lecie 3741 gości. Obiekty takie zlokalizowane są we wschodniej części Centralnej Dzielnicy Uzdrowskiej, Dzielnicy Wschodniej oraz Dzielnicy Zachodniej (obręby 5., 6., 2.), a funkcjonują zwykle w okresie od maja do września. Są to zmodernizowane lub przebudowane pawilony lub domy wypoczynkowe.

Uzupełnieniem bazy noclegowej Kołobrzegu w 2010 r. są domki letniskowe, kempingi i pola namiotowe. Obiekty te liczą łącznie 1573 miejsca noclegowe i czynne są wyłącznie podczas sezonu letniego. Wielkością wyróżnia się tu Kemping nr 78 przewidziany na 800 miejsc noclegowych (samochody kempingowe, przyczepy kempingowe, namioty).

W roku 2010 do dyspozycji turystów i kuracjuszy udostępniono ogółem 47 122 miejsca noclegowe. Największa ich część koncentruje się we wschodniej części Centralnej Dzielnicy Uzdrowskiej – 10 491 (obręb 5.). Dominują tam sanatoria, apartamentowce oraz hotele (77,7% wszystkich miejsc). W dzielnicy Zachodniej (obręb 2.) przeważają pokoje gościnne (68,4% łóżek) oraz hotele, motele i pensjonaty (15,9% miejsc). Rozbudowany potencjał noclegowy posiada także zachodnia część Centralnej Dzielnicy Uzdrowskiej (obręb 4.) skupiająca 7459 miejsc. Dominują tam sanatoria (3870 łóżek) stanowiące 51,8% jej miejsc noclegowych oraz mieszkania i apartamenty mieszkalne zlokalizowane głównie w bezpośrednim sąsiedztwie portu pasażerskiego (914 łóżek), a także hotele (812 miejsc). Znaczna liczba łóżek znajduje się także w kilkunastu apartamentowcach (798 miejsc noclegowych).

Dzielnica domów jednorodzinnych Radzikowo I, II, III, IV dysponuje 4730 miejscami noclegowymi. Przeważają tu pokoje gościnne (3712 łóżek) stanowiące aż 78,5% miejsc noclegowych tej części miasta. Uzupełnieniem są tam pensjonaty i motel (504 miejsca noclegowe) oraz mieszkania i prywatne miejsca zakwaterowania (łącznie 508 łóżek).

Ostatnią nadmorską częścią Kołobrzegu jest Wschodnia Dzielnica Uzdrowska. Na jej terenie w 2010 r. znajdowało się 4249 miejsc noclegowych ze znaczną przewagą obiektów hotelowych (2454 łóżka – 57,7%) oraz ośrodków wczasowych (845 łóżek) i apartamentowców (500 miejsc). Tu planuje się budowę kolejnych obiektów noclegowych.

Cztery nadmorskie obręby geodezyjne (2., 4., 5., 6.) Kołobrzegu mieszczą 29 314 miejsc noclegowych (z odosobnionym Podczelem – obręb 8. – 30 935 łóżek). Stanowiło to 64,3% bazy noclegowej miasta (z Podczelem 67,9%). W roku 1989 ta sama nadmorska część Kołobrzegu skupiała 71,1% wszystkich miejsc noclegowych miasta.

Udział centralnej – usługowo-mieszkaniowej części miasta (obróby 11., 12., 13., 14.) w ogólnym potencjale bazy noclegowej w 1989 r. wynosił 26,6% (4323 łóżka), a w 2010 r. wielkość ta wzrosła do 7984 łóżek, natomiast udział w bazie noclegowej całego miasta obniżył się do poziomu 17,5% miejsc.

Jak już stwierdzono, w roku 2010 Kołobrzeg liczył 45 tys. mieszkańców, natomiast liczba miejsc noclegowych osiągnęła 47 122. Mimo zakończenia wyjątkowego boomu inwestycyjnego i budowlanego z lat 2006–2008 realizowanych jest jeszcze kilkadziesiąt inwestycji hotelowych, sanatoryjnych, apartamentowych i mieszkaniowych rozmieszczonych na obszarze całego miasta. Obecnie realizowane są trzy obiekty hotelowe (265 pokoi na 530 miejsc), natomiast dwa sanatoria („Diana” i dawny „Hutnik”) nie mogą doczekać się zakończenia inwestycji (planowane jest tam 375 pokoi i 750 miejsc noclegowych).

Bardziej zaawansowana jest budowa mieszkań i apartamentów w apartamentowcach. W realizacji jest pięć małych apartamentowców ze 159 pokojami i 375 miejscami noclegowymi. Znacznie większą skalę realizowanych inwestycji reprezentuje budownictwo mieszkaniowe. W roku 2010 w budowie było 1285 mieszkań dla około 3700 osób. Ponad połowa tych lokali będzie zakupiona w charakterze drugich domów z przeznaczeniem pod wynajem turystyczny. W mieszkaniach tych można przewidzieć blisko 1200 turystycznych miejsc noclegowych oraz około 120 miejsc jako tzw. prywatne miejsca zakwaterowania.

Podsumowując analizę realizowanych obecnie inwestycji można szacować, że w 2010 r. w budowie było od 3 tys. do około 3,5 tys. miejsc noclegowych.

Inwestycje, które można zaliczyć do planowanych obejmują około 550 pokoi hotelowych i sanatoryjnych dla 1100 osób. Wspomina się także o perspektywie budowy trzech kolejnych hoteli liczących ponad 1150 pokoi dla 2300 gości.

W ciągu kilku lat (około 2020 r.) w granicach administracyjnych miasta Kołobrzeg baza noclegowa może zwiększyć się do około 55 tys. miejsc i będzie to wielkość krytyczna, oznaczająca osiągnięcie najwyższych dopuszczalnych wskaźników zagęszczenia i intensyfikacji bazy noclegowej na terenie miasta.

Podsumowanie

Kołobrzeg, jak wynika z prowadzonych badań, jest miastem turystycznym zbliżającym się już do krytycznych wielkości istniejącej bazy noclegowej. Jej powiększanie następowało etapowo i przebiegało skokowo (tab. 3). Dalszy rozwój bazy noclegowej będzie znacznie mniej intensywny, a w niektórych jej rodzajach baza ta może się zmniejszyć.

Tabela 3. Rozwój bazy noclegowej Kołobrzegu w latach 1979–2010 oraz kierunki rozwoju do 2020 r.

Rodzaje obiektów noclegowych	Stan w roku			W budowie 2010 r.	Zmiana w latach		Wielkość do 2020 r.
	1979	1989	2010		2010/2015	2015/2020	
Pokoje gościnne	2 500	3 500	14 027	200	100	200	14 527
Hotele, motele, pensjonaty	741	741	8 583	530	700	2 300	12 113
Sanatoria	5 400	6 129	7 614	750	400	400	9 164
Mieszkania, apartamenty mieszkalne	300	500	3 886	1 200	500	500	6 086
Apartamenty w apartamentowcach	0	0	3 898	375	500	500	5 273
Prywatne miejsca zakwaterowania	1 000	1 400	3 800	120	250	250	4 420
Ośrodki wczasowe	4 100	3 025	3 741	-150	-200	-250	3 141
Domy letniskowe, kempingi, pola namiotowe	1 000	970	1 573	0	-250	-250	1 073
Razem	15 041	16 265	47 122	3 025	2 000	3 650	55 797

Źródło: na podstawie informacji o istniejących, budowanych i planowanych obiektach noclegowych.

Przemiany, jakie dokonały się w latach 1990–2010 pozwalają na określenie, w jakim kierunku zmierza rozwój Kołobrzegu, co ujęto w formie następujących wniosków:

1. Kołobrzeg jest miastem, w którym miał miejsce gwałtowny rozwój bazy noclegowej w postaci pokoi gościnnych (wzrost o 400%), które stanowią 1/3 wszystkich dostępnych miejsc noclegowych (14 000).
2. W mieście nastąpił 10-krotny wzrost wielkości bazy hotelowej (blisko 7000 łóżek), przy czym przeważająca większość miejsc noclegowych dotyczy obiektów cztero- i pięciogwiazdkowych. Ponad 1500 miejsc znajduje się w motelach i pensjonatach.
3. Zwiększeniu o 25% uległa liczba miejsc sanatoryjnych, dzięki czemu obiekty te wciąż dysponują ogromnym potencjałem (7500 łóżek). Należy podkreślić, że praktycznie wszystkie nowe obiekty hotelowe cztero- i pięciogwiazdkowe dysponują również znakomitym zapleczem *spa* i *Wellness* oraz zapleczem medycznym. Sprzyja to utrzymaniu funkcji uzdrowiskowo-leczniczej Kołobrzegu.
4. Potencjał mieszkaniowy miasta pozwala wyróżnić Kołobrzeg spośród ośrodków turystyczno-wypoczynkowych Polski pod względem potężnej bazy noclegowej rozmieszczonej w mieszkaniach i apartamentach miasta. Szacunkowa wielkość tej bazy wzrosła prawie sześciokrotnie, z 2 tys. do blisko 12 tys. miejsc.
5. Ośrodki wczasowe oraz domy letniskowe, kempingi i pola namiotowe mają najmniejsze znaczenie dla działalności turystycznej miasta. Tego typu baza noclegowa jest czynna głównie podczas sezonu letniego i liczy około 5 tys. miejsc.
6. W Kołobrzegu dominującymi funkcjami są w dalszym ciągu uzdrowiskowa, lecznicza i sanatoryjna. Ta działalność prowadzona jest w oparciu o około 12–13 tys. miejsc noclegowych miasta (sanatoria, hotele sanatoryjne, apartamentowce sanatoryjne, ośrodki wczasowo-lecznicze). Należy zaznaczyć, że obiekty te funkcjonują stale przez cały rok.
7. Dalszy rozwój funkcji turystycznych Kołobrzegu będzie przebiegał pod znakiem poprawy standardu bazy noclegowej. Wzrost ilościowy (wielkościowy) ulegnie znacznemu spowolnieniu i może osiągnąć około 10% w stosunku do stanu obecnego.
8. Rozwijanie funkcji turystyczno-uzdrowiskowych będzie ukierunkowane w stronę modernizacji i rewitalizacji miasta oraz poprawy warunków jego funkcjonowania. Dotyczy to modernizacji układu komunikacyjnego, uporządkowania ładu przestrzennego miasta oraz poprawy stanu środowiska naturalnego.

9. Kołobrzeg jest już obecnie największym centrum turystyczno-uzdrowiskowym w Polsce, a potencjał turystyczno-uzdrowiskowy miasta pozwala na awans do grona najlepszych uzdrowisk rangi europejskiej.

BIBLIOGRAFIA

- GAWORECKI T., 2007, *Turystyka*, PWE, Warszawa.
- KUREK W., 2008, *Turystyka*, PWN, Warszawa.
- KROCZYŃSKI H., 2000, *Kronika Kołobrzegu*, Wyd. Le Petit Cafe, Kołobrzeg.
- MIEDZIŃSKI M., 2007, *Baza noclegowa Kołobrzegu i jego zaplecza*, [w:] M. Strzyż, A. Świerszcz (red.), *Nauki geograficzne w badaniach regionalnych*, t. 3: *Badania regionalne – wybrane problemy*, Instytut Geografii Akademii Świętokrzyskiej, Kielce.
- Miedziński M., 2009, *Rozwój przestrzenny uzdrowiska Kołobrzeg od 1830 do 2009 roku oraz przemiany jego bazy noclegowej w latach 1989–2009*, [w:] E. Wiśniewski (red.), *W trosce o przyszłość kołobrzieskiego uzdrowiska*, Międzynarodowe Forum Uzdrowiskowe, Kołobrzeg.
- RYDZ E., 2006, *Przemiany struktur społeczno-gospodarczych w okresie transformacji systemowej na Pomorzu Środkowym*, Pomorska Akademia Pedagogiczna, Słupsk.