

Agnieszka Czajka

Politechnika Koszalińska, Zakład Gospodarki Nieruchomościami i Katastru Nieruchomości
e-mail: agnieszka.czajka@tu.koszalin.pl

**WPLYW ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWAŃ
GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ
NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI
W MIASTACH UZDROWISKOWYCH
NA PRZYKŁADZIE MIASTA KOŁOBRZEG**

**IMPACT OF ENVIRONMENTAL CONSTRAINTS
OF SPACE MANAGEMENT ON THE VALUE OF REAL
ESTATES IN HEALTH SPAS BASED ON KOŁOBRZEG**

DOI: 10.15611/pn.2017.467.23

JEL Classification: Q56, G19

Streszczenie: W artykule przedstawiono, w jaki sposób środowiskowe uwarunkowania wpływają na wartość nieruchomości w miastach uzdrowiskowych. Uwarunkowania środowiskowe, ochrona walorów przyrodniczych są częścią gospodarki przestrzennej, która ma wpływ na rozwój miast. Rozważania oparto na przykładzie miasta Kołobrzeg, które jest jednym z największych uzdrowisk w Polsce. Posiada ono niepowtarzalne walory środowiskowe, dzięki którym zyskuje wielu turystów, a także inwestorów w sferze zarówno gospodarczej, jak i mieszkaniowej. Analizę wpływu środowiskowych uwarunkowań gospodarowania przestrzenią na wartość nieruchomości przeprowadzono na nieruchomościach gruntowych niezabudowanych w latach 2014-2016, w których to rozwijała się infrastruktura techniczna w mieście. Z badań wynika, że uwarunkowania środowiskowe mają istotny wpływ na wartość nieruchomości.

Słowa kluczowe: uwarunkowania środowiskowe, wartość nieruchomości, uzdrowisko Kołobrzeg.

Summary: The article shows how environmental conditions affect the value of real estates in urban spas. Consideration is based on the city of Kołobrzeg, which is one of the largest spas in Poland. Kołobrzeg has unique environmental values, which helps gain a lot of tourists as well as investors, both in the economic and housing sphere. Value analysis of undeveloped property in Kołobrzeg pointed to the influence of environmental conditions and space management on their value.

Keywords: environmental conditions, value of the property, health spa of Kołobrzeg.

1. Wstęp

Kształtowanie, ochrona oraz rekultywacja przestrzeni to tematy, które mają zasadnicze znaczenie w gospodarce kraju. Społeczeństwo w wyniku swojego rozwoju powoduje zmiany w środowisku naturalnym oraz strukturze przestrzennej [Janiszewska, s. 11]. Wszelkie działania w celu rozwoju gospodarki mają ogromne znaczenie dla środowiska i jego komponentów. Według E. Kucharskiej-Stasiak [2006] listę czynników wpływających na wartość nieruchomości tworzą m.in.: czynniki fizyczne i środowiskowe, ekonomiczne, prawne, demograficzne, polityczne, społeczne. Analizując wartość nieruchomości w mieście Kołobrzeg, skupiono się na najważniejszym według autorki aspekcie, czyli środowisku naturalnym. Miasto Kołobrzeg, mające wiele atutów, takich jak m.in.: bliskość morza, warunki klimatyczne, strefa sanatoryjno-uzdrowiskowa (pokłady borowiny, solanki, naturalna woda mineralna), oferuje wiele możliwości wypoczynkowych dla przybyłej tu ludności, a tym samym daje szerokie pole do działań inwestycyjnych. Należy jednak pamiętać o racjonalnym gospodarowaniu zasobami naturalnymi oraz przestrzenią inwestycyjną, szczególnie w bezpośredniej bliskości Morza Bałtyckiego.

2. Przedmiot i zakres badań

Przedmiotem badań objęto miasto uzdrowiskowe Kołobrzeg znajdujące się w północno-zachodniej części Polski, w województwie zachodniopomorskim, w powiecie kołobrzeskim u ujścia rzeki Parsęty nad Zatoką Pomorską (rys. 1) [*Studium uwarunkowań i kierunków...* s. 10-14]. Miasto zajmuje obszar 25,67 km², a w roku 2014 według danych GUS-u miało 46,897 tys. mieszkańców. Pod względem liczby ludności jest największym uzdrowiskiem w Polsce. Miasto dysponuje portem rybackim, handlowym, pasażerskim i portem jachtowym.

Korzystna lokalizacja miasta, tj. bliskość morza, sprzyja rozwojowi turystyki oraz działalności sanatoryjno-uzdrowiskowej [Śmigielski 2005, s. 9]. Dzięki bardzo dobrze rozwiniętej bazie uzdrowiskowej w mieście leczone są choroby górnych dróg oddechowych, krążenia i stawów. Podstawowym surowcem leczniczym są wysokiej jakości źródła solankowe, złoża borowiny oraz wody mineralne. Woda mineralna dostarczana jest przez cztery otwory wiertnicze znajdujące się na obszarze miasta [*Program ochrony środowiska...* 2014, s. 39]. R. Śmigielski napisał w Przewodniku milenijnym, iż kołobrzeską solankę można nazwać „płynnym złotem”. Dostarcza ona zarówno mieszkańcom, jak i turystom wielu wartości zdrowotnych. Dzięki przyjezdnym miasto i jego mieszkańcy zyskują duże profity. Na terenie Kołobrzegu występują liczne złoża bogactw naturalnych, jakimi są pokłady borowiny, solanki oraz źródła wody mineralnej. Rozwój miasta będzie w kierunku gospodarki morskiej, turystyki, rekreacji i lecznictwa uzdrowiskowego z równoczesnym zachowaniem możliwie jak najmniej zmienionych elementów środowiska oraz obszarów cennych przyrodniczo [*Studium uwarunkowań i kierunków...* s. 20-24]. Ko-



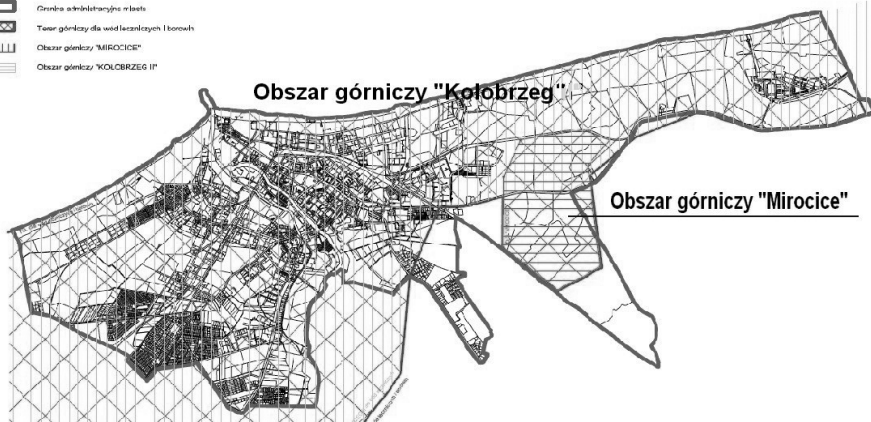
Rys. 1. Lokalizacja miasta Kołobrzeg na terenie województwa zachodniopomorskiego

Źródło: opracowanie własne.

MAPA OBSZARÓW I TERENÓW GÓRNICZYCH

LEGENDA:

- Granica administracyjna miasta
- Teren górniczy dla wydzielonych łobosów
- Obszar górniczy "MIROCICE"
- Obszar górniczy "KOŁOBRZEG II"



Rys. 2. Mapa obszarów i terenów górniczych w mieście Kołobrzeg

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Studium uwarunkowań i kierunków... 2013].

łobrzeg pokryty jest obszarem górniczym „Kołobrzeg” oraz obszarem górniczym „Mirocice”, który nakłada się na obszar pierwszy (rys. 2). Ozdobą miasta jest Park Zdrojowy, w którym znajduje się nadmorska promenada.

Na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na terenie miasta Kołobrzeg wiele obszarów i obiektów objęto ochroną. Jednym z nich jest obszar chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, który zajmuje 36 229,0 ha powiatu kołobrzесьkiego. Funkcjonuje w oparciu o Uchwałę nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (tj. Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r., poz. 1637). Został on utworzony w celu ochrony krajobrazu i naturalnych walorów środowiska przyrodniczego, a w szczególności pobraża Bałtyku wraz z pasem wydm [Studium uwarunkowań i kierunków... s. 50-52]. W rejonie Kołobrzegu niezwykle walory krajobrazowe tworzą wydmy nadmorskie, tereny leśne, łąki z roślinnością halofilną [Program ochrony środowiska... 2014, s. 54-56]. Innym obszarem na terenie miasta objętym ochroną jest użytek ekologiczny „Ekopark Wschodni” powołany Uchwałą nr XXIX/278/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 25 marca 1996 r. Zajmuje on powierzchnię 381 ha. Jest obiektem szczególnie cennym pod względem krajobrazowym, geomorfologicznym, faunistycznym i florystycznym. Najważniejszym elementem użytku jest niecka słonawych torfowisk „Solne Bagno” (rys. 3) [Program ochrony środowiska... 2014, s. 55].

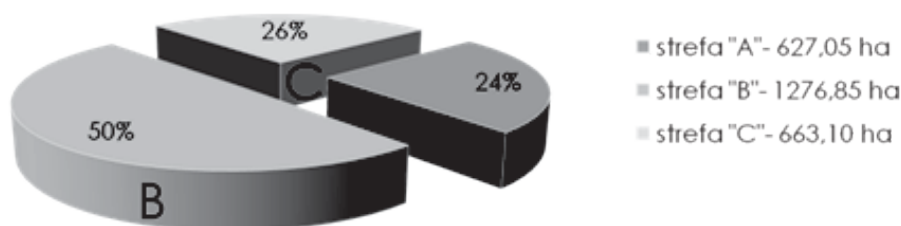


Rys. 3. Niecka słonawych torfowisk „Solne Bagno”

Źródło: opracowanie własne.

Obszar ten jest ważnym żerowiskiem na trasie wędrówek ptaków brodzących, blaszkodziobych i siewkowych ochronionych przez Unię Europejską.

„Natura 2000” obejmuje z kolei cały obszar miasta. Dzięki swym fizycznym i biologicznym czynnikom stanowi środowisko życia i rozmnażania się siedlisk przyrodniczych i gatunków zwierząt i roślin [*Studium uwarunkowań i kierunków...* 2013, s. 58]. Jak wynika z ustawy o ochronie przyrody, ochronie podlegają również pomniki przyrody, które w mieście Kołobrzeg tworzą przepiękne alejki, jak np. aleja 74 platanów klonolistnych oraz grupy drzew znajdujących się w Parku Zdrojowym [Śmigieński 2005, s. 51-54].



Rys. 4. Procentowy udział stref uzdrowiskowych występujących na terenie miasta Kołobrzeg

Źródło: opracowanie własne na podstawie [*Studium uwarunkowań i kierunków...* 2013].

Należy pamiętać, że miasto Kołobrzeg, posiadające status uzdrowiska, zobligowane jest do przestrzegania zasad występujących w Ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych. Zgodnie z tą ustawą w miastach uzdrowiskowych występują trzy strefy ochrony uzdrowiskowej: A, B, C. Według ustawy ich wydzielenie ma na celu ochronę naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiskowych i urządzeń uzdrowiskowych. W strefach ochrony uzdrowiskowej procentowy udział terenów zielonych w strefie A wynosi nie mniej niż 65%, w strefie B nie mniej niż 50%, a w strefie C nie mniej niż 45%. W mieście Kołobrzeg strefa A zajmuje 24% powierzchni miasta (rys. 4). Zapewnia ona warunki do prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego. Strefa B obejmuje 50% powierzchni miasta, znajdują się w niej obiekty turystyczne i wczasowe, zakłady usługowe przeznaczone do zaspokajania różnorodnych potrzeb pacjentów, turystów i wczasowiczów. Strefa C stanowi 26% powierzchni miasta – jest to zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub gospodarcza [*Studium uwarunkowań i kierunków...* 2013, s. 203-204].

3. Uwarunkowania środowiskowe gospodarowania przestrzenią

Gospodarowanie przestrzenią należy do wielu problemów zagadnienia zrównoważonego rozwoju [Lorens 2005]. Przestrzeń jest jednym z ważniejszych zasobów środowiskowych. Jest dobrem rzadkim, a w jej kształtowaniu powinno uczestniczyć całe społeczeństwo [Domański 2006, s. 31]. Jak pisze A. Karwińska [2008], gospodarka przestrzenna to sfera działań dążących do osiągnięcia celów ekonomicznych, politycznych, społecznych, kulturowych i ekologicznych, z wykorzystaniem zasobów i cech środowiska geograficznego. Rozwój gospodarki przestrzennej zależy od cech środowiska geograficznego i przyrodniczego. Występowanie bogatych zasobów naturalnych na danym terenie prowadzi do stosowania wielu nakazów i zakazów uregulowanych prawnie. Regulacje te pozwalają na racjonalne korzystanie z zasobów, jednakże powodują również ograniczenia w gospodarowaniu przestrzenią. Dokumentem traktującym o uwarunkowaniach środowiskowych jest Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Ochrona ta polega na podejmowaniu racjonalnych decyzji w celu utrzymania równowagi przyrodniczej, czyli nie pogarszaniu stanu środowiska i przywracaniu go do właściwego jego stanu [Mieszkowska 2010, s. 7]. Ochrona poszczególnych elementów środowiska realizowana jest na podstawie przepisów Prawa ochrony środowiska oraz ustaw szczególnych (tab. 1). Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody ma za zadanie utrzymywanie naturalnych procesów przyrodniczych i stabilności ekosystemów. Kształtuje właściwą postawę człowieka wobec przyrody. Wprowadza ograniczenia w eksploatacji zasobów, jak również nakazuje ich odbudowę i ochronę [Sikora 2013, s. 109].

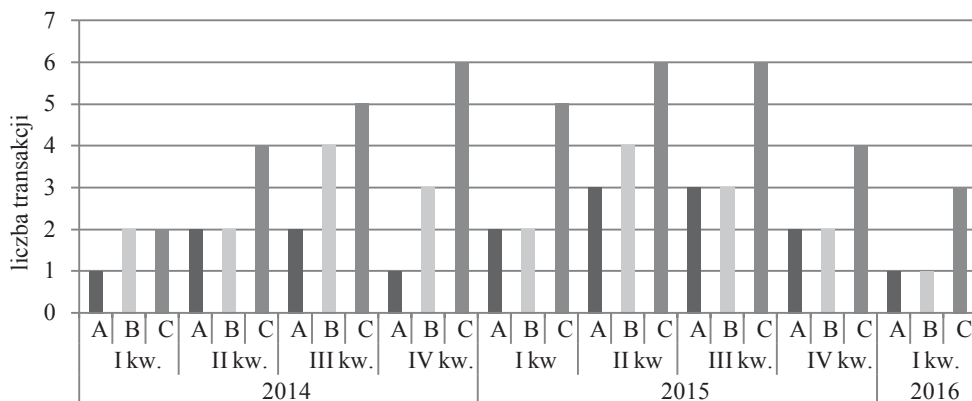
Tabela 1. Ochrona poszczególnych elementów środowiska

Prawo ochrony środowiska	Prawo wodne	Ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych
<ul style="list-style-type: none"> ochrona zasobów środowiska, utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, utworzenie strefy przemysłowej, wyznaczenie obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją 	<ul style="list-style-type: none"> warunki korzystania z wód regionu lub zlewni, ustanowienie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych 	<ul style="list-style-type: none"> wprowadza trzy strefy ochrony uzdrowiskowej A, B, C
Ustawa o ochronie przyrody		
<ul style="list-style-type: none"> utrzymywanie naturalnych procesów przyrodniczych i stabilności ekosystemów, zachowanie różnorodności biologicznej oraz dziedzictwa geologicznego, zapewnienie ciągłości istnienia gatunków i ekosystemów, przywracanie do stanu właściwego zasobów i składników przyrody, formy ochrony przyrody to: park narodowy, park krajobrazowy, rezerваты przyrody, obszar chronionego krajobrazu, pomniki przyrody, obszar Natura 2000, użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe 		

Źródło: opracowanie własne na podstawie ustaw.

4. Analiza przedmiotu badań

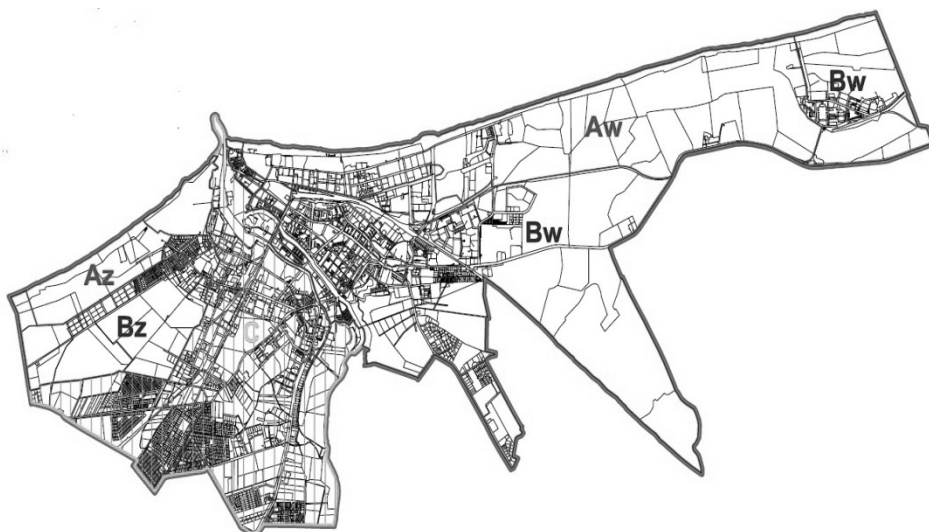
W podjętej problematyce badawczej jako źródła wtórne posłużyły: *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg* (Uchwała nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r.), *Waloryzacja przyrodnicza Miasta Kołobrzeg*, *Strategia Rozwoju Kołobrzegu do roku 2020* (Uchwała nr XXIII/313/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 16 lipca 2008 r.), *Ocena warunków geologicznych i hydrologicznych występowania wód termalnych na obszarze miasta Kołobrzeg oraz możliwość ich wykorzystania* oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowane dla obszarów miasta Kołobrzeg. Wskaźnik pokrycia miasta planami miejscowymi wynosi 46%. Jest to 11 obowiązujących planów. Analizę wartości nieruchomości przeprowadzono na podstawie danych z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu. Z rejestru cen wybrano transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych występujących w latach 2014-2016, ze względu na to, że w tym czasie rozwinęła się w znacznym stopniu infrastruktura techniczna dzięki wybudowaniu dwóch etapów obwodnicy drogi ekspresowej S6. W okresie od I kwartału 2014 r. do I kwartału 2016 r. zawarto 81 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, z czego najwięcej transakcji wystąpiło w strefie ochrony uzdrowiskowej C (rys. 5).



Rys. 5. Rozkład liczby transakcji w mieście Kołobrzeg w poszczególnych strefach ochrony uzdrowiskowej w ujęciu kwartalnym

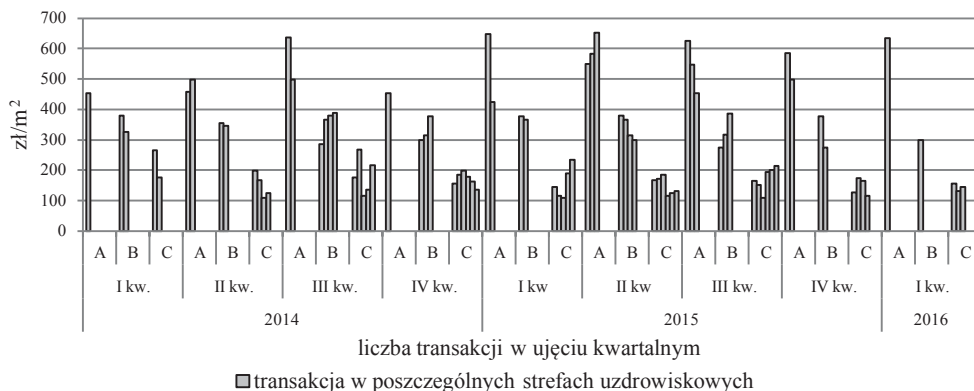
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu.

Przeznaczenie terenu w strefie ochrony uzdrowiskowej C w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, gdzie dopuszczalne jest lokalizowanie w parterach budynków nieuciążliwych usług, jak handel czy gastronomia.



Rys. 6. Rozmieszczenie stref ochrony uzdrowskiej na obszarze miasta Kołobrzeg

Źródło: [Studium uwarunkowań i kierunków... 2013].



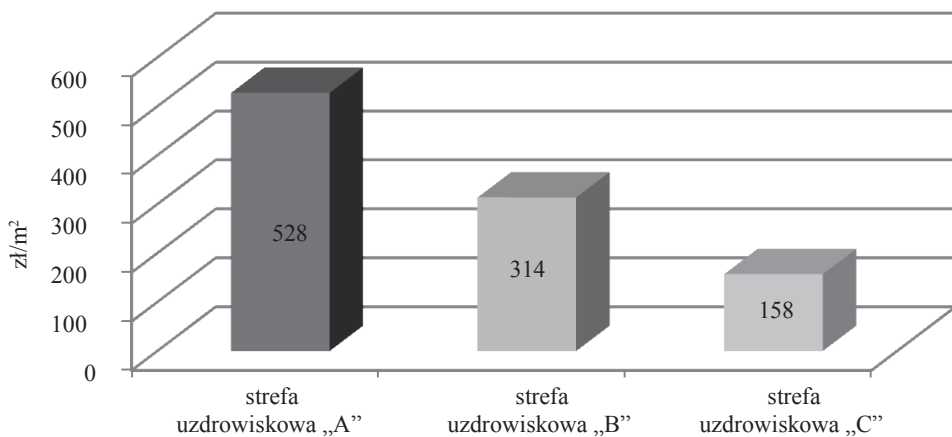
Rys. 7. Rozkład średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych w poszczególnych strefach uzdrowskich w ujęciu kwartalnym

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości.

Natomiast w strefie ochrony uzdrowskiej B, podzielonej na strefę wschodnią i zachodnią (rys. 6), funkcja podstawowa dla zagospodarowania terenu to zabudowa usług turystycznych, czasowych oraz zakłady usługowe przeznaczone na zaspokajanie różnorodnych potrzeb czasowiczów, pacjentów i turystów [Miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego... 2008, s. 13]. Strefa ochrony uzdrowskiej A, zlokalizowana najbliżej pasa nadmorskiego, również podzielona jest na strefę wschodnią i zachodnią. W MPZP przeznaczenie tej strefy to głównie usługi służące obsłudze pacjenta i turysty, tj. szpitale uzdrowskie, zakłady przyrodolecznictwa, jako funkcję uzupełniającą miejscowy plan wprowadza usługi uzupełniające lecznictwa uzdrowskiego.

Na podstawie analizy średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych w poszczególnych strefach uzdrowskich najwyższe ceny uzyskano w strefie A (rys. 7, 8).



Rys. 8. Rozkład średnich cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych w poszczególnych strefach uzdrowskich

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości.

Szczegółowa analiza pozwoliła na przedstawienie średnich cen transakcyjnych w okresie 2014-2016 w poszczególnych strefach (rys. 8). Analiza dotyczyła nieruchomości gruntowych niezabudowanych, charakteryzujących się takimi samymi cechami, jak: powierzchnia, uzbrojenie terenu, różniących się natomiast odległością od morza oraz przeznaczeniem w MPZP.

Jako główne wnioski wynikające z przeprowadzonej analizy wskazuje się następujące: najwyższe ceny uzyskano w strefie uzdrowskiej A – średnio 528,0 zł/m². W związku z tym, że jest to strefa nadmorska, władający nieruchomością posiada bardzo zawężone możliwości w gospodarowaniu nieruchomością do obsługi turysty i pacjenta. Dlatego też w strefie tej, zgodnie z rys. 5, można zaobserwować mniejszą liczbę transakcji niż w pozostałych strefach. Średnią cenę 314,0 zł/m² uzyskano w strefie uzdrowskiej B, która w MPZP również wprowadza zabudowę usług turystycznych, wczasowych oraz dla pacjenta. Z analizy danych zawartych na rys. 5 wynika, iż w strefie tej liczba transakcji była zróżnicowana. Najwięcej transakcji

uzyskano w strefie uzdrowskiej C dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze. Średnia cena dla tej strefy wynosi 158,0 zł/m².

5. Podsumowanie

W artykule przedstawiono wpływ uwarunkowań środowiskowych na wartość nieruchomości w mieście uzdrowskim Kołobrzeg, bogatym w walory środowiskowe i przyrodnicze. Analizę skoncentrowano na wynikach badań dotyczących poszczególnych czynników wpływających na wartość nieruchomości niezabudowanych. Jako okres badań przyjęto lata 2014-2016, w których nastąpiła poprawa dostępności do portu Kołobrzeg od strony lądu. Był to I i II etap obwodnicy realizowany w mieście Kołobrzeg. Kolejne etapy mają być zrealizowane do końca roku 2019.

Przedstawione wyniki badań umożliwiły sformułowanie następujących wniosków:

1. Wskazuje się, iż najwyższa wartość nieruchomości niezabudowanych zlokalizowana jest w strefie nadmorskiej A, mimo największych zakazów w gospodarowaniu nieruchomościami, które wprowadzą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2. Inwestorzy indywidualni zainteresowani są w szczególności nieruchomościami niezabudowanymi w strefie uzdrowskiej C, przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe z usługami w parterze. Występujące uwarunkowania środowiskowe w tej strefie mają niewielki wpływ na realizację inwestycji. Stąd też w tej strefie odnotowano najwięcej transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych za relatywnie najniższą cenę jednostkową.

3. W strefie uzdrowskiej B zanotowano średnią sprzedaż nieruchomości o średniej cenie jednostkowej. Strefa ta przylega bezpośrednio do strefy uzdrowskiej A, gdzie wpływ determinantów środowiskowych jest uciążliwy dla inwestorów, a cena za m² pozostaje na względnie wysokim poziomie.

Należy wskazać na to, że wprowadzanie i tworzenie obszarów chronionych jest traktowane jako „hamulec swobody” w gospodarowaniu nieruchomościami [Cymerman (red.) 2010, s. 5]. Przedstawione analizy wskazują niewątpliwie, iż wartość nieruchomości rośnie wraz z ograniczeniami, ale także dzięki większym walorom środowiskowym i przyrodniczym utrzymywanym na tych obszarach. Tym samym należy postawić pozytywną weryfikację założenia, iż uwarunkowania środowiskowe wpływają na wartość nieruchomości w mieście uzdrowskim Kołobrzeg.

Literatura

- Cymerman R. (red.), 2010, *Wycena nieruchomości a ochrona środowiska*, Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn.
- Domański R., 2006, *Gospodarka przestrzenna. Podstawy teoretyczne*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Janiszewska, A., *Gospodarka przestrzenna – definicje i powiązania z innymi naukami*, <http://www.sse.geo.uni.lodz.pl/uploads/space9/janiszewska.pdf> (1.05.2016).
- Karwińska A., 2008, *Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E., 2006, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Lorens P., 2005, *Gospodarowanie przestrzenią a polityka równoważenia rozwoju*, Studia Regionalne i Lokalne, nr 4(22).
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód*, Uchwała Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r.
- Mieszkowska K., 2010, *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego*, Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego, Szczecin.
- Program ochrony środowiska dla powiatu kołobrzесьkiego na lata 2014-2017 z perspektywą na lata 2018-2021*, Expert 2014.
- Rodak A., 2010, *Program ochrony środowiska dla powiatu kołobrzесьkiego na lata 2010-2013 z perspektywą na lata 2014-2017*, Eko-Projekt, Poznań.
- Sikora K., 2013, *Szczególny status gmin uzdrowiskowych w Polsce*, Studia Iuridica Lublinensia, 23.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg*, Uchwała Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r.
- Śmigielski R., 2005, *Kołobrzeg. Przewodnik milenijny*, Kołobrzeg.
- Waloryzacja przyrodnicza Miasta Kołobrzeg, Strategia Rozwoju Kołobrzegu do roku 2020*, Uchwała nr XXIII/313/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 16 lipca 2008 r.