UNIWERSYTET SZCZECIŃSKI
WYDZIAŁ NAUK EKONOMICZNYCH I ZARZĄDZANIA

Studia i Prace WNEiZ US
nr 45/1 2016

DOI: 10.18276/sip.2016.45/1-16

Agnieszka Czajka*
Politechnika Koszalińska

ROLA ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWAŃ GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI W MIASTACH UZDROWISKOWYCH NA PRZYKŁADZIE KOŁOBRZEGU

Streszczenie

Celem artykułu jest zidentyfikowanie środowiskowych uwarunkowań gospodarowania nieruchomościami w miastach uzdrowiskowych. Posłużono się przykładem Kołobrzegu, które jest jednym z 45 uzdrowisk w Polsce. Część teoretyczna obejmuje zagadnienia ochrony środowiska i jej roli w gospodarce nieruchomościami w mieście uzdrowiskowym. W kolejnym etapie przeprowadzono analizę celów strategicznych w obszarze gospodarowania nieruchomościami, ochrony środowiska oraz walorów przyrodniczych na podstawie programów rozwoju, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i strategii miasta Kołobrzeg. Część empiryczna poświęcona została zagadnieniom z zakresu uwarunkowań środowiskowych, ekonomicznych i prawnych gospodarowania nieruchomościami na terenach objętych formami ochrony środowiska oraz formami ochrony przyrody. Przeprowadzono badania środowiskowych uwarunkowań gospodarowania nieruchomościami w Kołobrzegu. Analizie zostały poddano cenne przyrodniczo tereny znajdujące się na terenie miasta, które mogą wpływać na rozwój turystyczny oraz uzdrowiskowy. Szczególną uwagę zwrócono na obszary i obiekty prawnie chronione oraz ograniczenia w gospodarce nieruchomościami.

Słowa kluczowe: środowisko, przyroda, uwarunkowania środowiskowe, gospodarowanie nieruchomościami

* Adres e-mail: agnieszka.czajka@tu.koszalin.pl.

Wstęp

Ochrona środowiska jest jednym z najczęściej poruszanych tematów ze względu na duże znaczenie w gospodarce kraju. Społeczeństwo poprzez swój rozwój powoduje zmiany w środowisku naturalnym oraz strukturze przestrzennej (Janiszewska, s. 11). Proces planowania przestrzennego łączy trzy elementy rozwoju państwa: gospodarczy, społeczny oraz ochronę środowiska. Prawidłowe gospodarowanie przestrzenią, a przede wszystkim jej zasobami oraz walorami przyrodniczymi, jest istotne dla przedmiotu gospodarowania i podmiotu gospodarującego. Wszelkie działania w celu rozwoju gospodarki mają bardzo duże znaczenie dla środowiska i jego komponentów, dlatego powinny być poprzedzone analizami środowiskowymi. Pozwolą one na ocenę wpływu na środowisko (Radziejowski, 2011 s. 29). Racjonalna gospodarka zasobami naturalnymi umożliwi zachowanie oraz korzystanie z ich walorów o charakterze gospodarczym, estetycznym, rekreacyjnym i psychologicznym (Łuszczyk, 2010, s. 424).

1. Cele gospodarki nieruchomościami

Gospodarowanie jest terminem związanym ze świadomą działalnością ludzką, indywidualną oraz zbiorową, która prowadzi do zaspokojenia potrzeb człowieka. Działalność gospodarcza polega na kalkulacji kosztów oraz korzyści przy zastosowaniu oraz wykorzystaniu najlepszych z dostępnych możliwości. Problematyka gospodarowania nieruchomościami jest realizowana zgodnie z ustawą z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Gospodarka nieruchomościami obejmuje szeroką strefę gospodarowania przestrzenią, jak również obiektami rozmieszczonymi w przestrzeni. Organizowanie przestrzenne środowiska przyrodniczego oraz antropogenicznego to gospodarka przestrzenna, która obejmuje organizowanie przestrzenne funkcjonowania systemów społeczno-gospodarczych na danym obszarze (Źróbek, Źróbek, Kuryj, 2010, s. 61–62). Celem gospodarki przestrzennej jest zapewnienie ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Zamierzenia te są realizowane przede wszystkim przez politykę przestrzenną, planowanie przestrzenne, ochronę oraz dysponowanie i zarządzanie przestrzenią (Szymla, 2000, s. 94–95). Gospodarowanie nieruchomościami dotyczy przede wszystkim działalności związanych z wykonywaniem zadań publicznych, które mogą się przyczynić do ograniczeń w związku z dostępem do powierzchni.

2. Środowiskowe uwarunkowania gospodarowania nieruchomościami

Ochrona środowiska odgrywa bardzo ważną rolę w życiu każdego człowieka i w gospodarowaniu nieruchomościami. Poszczególne regulacje prawne ograniczają w pewnym stopniu korzystanie z nieruchomości, jednak zapewniają teraźniejszym i przyszłym pokoleniom wykorzystywanie zasobów środowiska naturalnego (Parysek, 2001, s. 18). Warunki ochrony poszczególnych elementów środowiska, zapobieganie występującym zagrożeniom, jak również postępowania w sprawach oceny oddziaływania na środowiska czy ochrony środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym reguluje ustawa z 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska. Ochrona środowiska polega na podejmowaniu przez człowieka racjonalnych decyzji w celu utrzymania równowagi przyrodniczej, która zapewnia jego byt, przemyślanym kształtowaniu środowiska i gospodarowaniu jego zasobami przyrodniczymi w zakresie uzasadnionym interesem społecznym, niepogarszaniu jego stanu, jak również przywracaniu go do właściwego jego stanu (Mieszkowska, 2010, s. 7). Stosownie do art. 5 Konstytucji Rzeczypospolitej Polska zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Zrównoważony rozwój powinien być realizowany z uwzględnieniem uwarunkowań społecznych, gospodarczych, ekologicznych (środowisko) oraz przestrzennych (Nowak, Skotarczak, 2012, s. 27). Ochrona poszczególnych elementów środowiska realizowana jest na podstawie przepisów Prawa ochrony środowiska oraz ustaw szczególnych, które przedstawiono w tabeli 1.

Ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska jest jednym z wielu przypadków, gdzie nieruchomość nie może być w pełni wykorzystywana niezależnie od posiadanego tytułu prawnego. Ograniczenia związane z ochroną środowiska są w stanie w sposób bardzo uciążliwy uniemożliwić korzystanie z nieruchomości w części lub w całości. Ustawa z 16 czerwca 2004 roku o ochronie przyrody ma za zadanie utrzymywanie naturalnych procesów przyrodniczych i stabilności ekosystemów. Kształtuje właściwą postawę człowieka wobec przyrody i ma na celu przywracanie zasobów i składników do stanu właściwego (Michałkowski, 2009, s. 191).

Tabela 1. Ochrona poszczególnych elementów środowiska

Prawo ochrony środowiska	– ochrona zasobów środowiska – utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania – utworzenie strefy przemysłowej – wyznaczenie obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją	Ustawa o ochronie przyrody	– 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, rezerwaty przyrody, obszar chronionego krajobrazu, pomniki przyrody, obszar Natura 2000, użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe	Prawo wodne	– warunki korzystania z wód regionu lub zlewni – ustanowienie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych
				Ustawa o lecznictwie uzdrowiskowy, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej	– wprowadza trzy strefy ochrony uzdrowiskowej: A, B, C

Źródło: opracowanie własne na podstawie ustaw.

3. Charakterystyka obszaru badań

Przedmiotem badań jest miasto uzdrowiskowe Kołobrzeg położone w północno-zachodniej Polsce, w północnej części województwa zachodniopomorskiego, w powiecie kołobrzeskim, na Pomorzu Zachodnim, u ujścia rzeki Parsęty. Miasto zajmuje powierzchnię 25,67 km^2. Według danych GUS na 1 stycznia 2014 roku miasto miało 46 897 mieszkańców. Kołobrzeg pod względem liczby ludności jest największym uzdrowiskiem w Polsce. W mieście znajduje się port handlowy, rybacki, jachtowy i pasażerski. Posiada liczne uzdrowiska, sanatoria, w których leczone są choroby górnych dróg oddechowych, krążenia i stawów. Miasto oferuje kąpielisko morskie (*Studium*…, 2013, s. 10–14).

Na terenie Kołobrzegu występują źródła wody mineralnej, solanki oraz pokłady borowiny. Ze względu na różnorodność i bogactwo zasobów użytkowych środowiska oraz walory przyrodniczo-krajobrazowe miasto ukierunkowuje swój rozwój na gospodarkę morską, turystykę i rekreację oraz lecznictwo uzdrowiskowe. Strategia miasta zakłada rozwój z równoczesnym zachowaniem możliwie jak najmniej zmienionych elementów środowiska oraz obszarów o wartościach przy-

rodniczych (*Studium*…, 2013, s. 20–24). Znajdujące się na terenie miasta wysokiej jakości źródła solankowe, złoża borowiny oraz wody mineralne stanowią podstawowy surowiec leczniczy w miejscowych uzdrowiskach. Woda mineralna dostarczana jest przez cztery otwory wiertnicze (Rodak, 2010, s. 39). Obszar Kołobrzegu pokryty jest obszarem górniczym „Kołobrzeg" oraz obszarem górniczym „Mirocice", który nakłada się na wcześniej wymieniony obszar (rys. 2).

Rysunek 1. Lokalizacja miasta na terenie województwa i powiatu



Źródło: opracowanie własne w programie ArcGis.

Na terenie miasta znajduje się wiele obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Jednym z nich jest obszar chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski", który ma na celu ochronę walorów środowiska przyrodniczego. Obejmuje on cały pas nadmorski z wydmami oraz większością parków miejskich. Cenne obszary to klify porośnięte lasem sosnowo-brzozowym, brzeg morski, piaszczyste wydmy białe i szare (Rodak, 2010, s. 43–45). Ochronie podlega też teren użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni". Są to tereny leśne położone we wschodniej części miasta. Cała powierzchnia miasta znajduje się

również w obszarze Natura 2000, która dzięki swymi fizycznymi i biologicznymi czynnikami jest istotnym elementem dla życia i rozmnażania się siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt i roślin. Objęte ścisłą ochroną są pomniki przyrody występujące w Kołobrzegu. Obecnie według ewidencji zabytków i pomników przyrody na terenie miasta znajduje się dziewięć obiektów poddanych ochronie.

Rysunek 2. Mapa obszarów i terenów górniczych

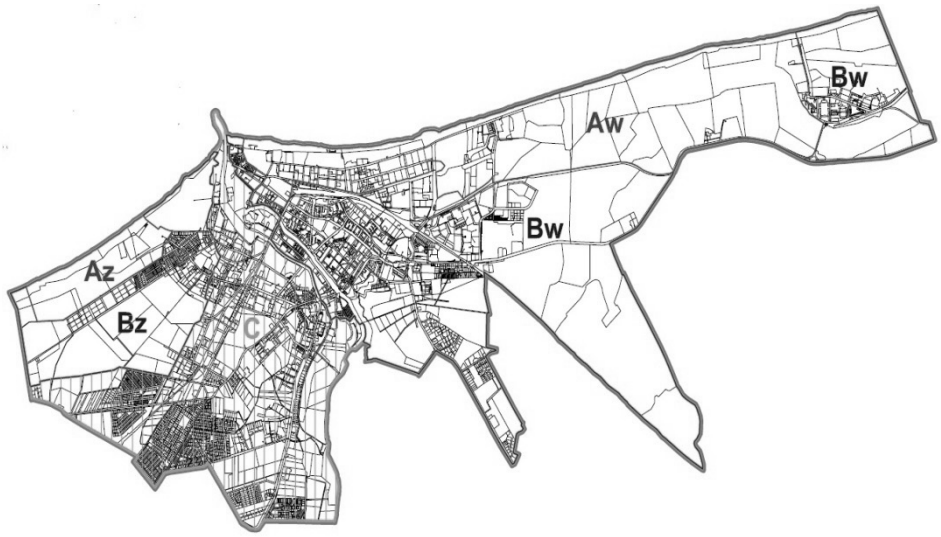


Źródło: opracowanie własne na podstawie *Studium*… (2013).

Występowanie w mieście trzech stref ochrony uzdrowiskowej A, B, C wprowadza ustawa z 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych. Zgodnie z nią strefy te zostały określone w statucie uzdrowiska Kołobrzeg. Wydzielenie ich ma na celu ochronę naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiskowych i urządzeń uzdrowiskowych. W strefach ochrony uzdrowiskowej określono procentowy udział terenów zielonych, gdzie dla strefy A wynosi on nie mniej niż 65%, dla strefy B – nie mniej niż 50%, a dla strefy C – nie mniej niż 45%. Najmniejszą powierzchnię Kołobrzegu (24%) zajmuje strefa uzdrowiskowa A, która poprzez swoje struktury funkcjonalno-przestrzenne jest obszarem zapewniającym warunki do prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego. Strefa B jest strefą przyległą do strefy A i zajmuje 50% powierzchni miasta (rys. 3). Znajdują się w niej obiekty turystyczne i wczasowe, zakłady usługowe przeznaczone

na zaspokojenie różnorodnych potrzeb pacjentów, turystów i wczasowiczów. Strefa C stanowi 26% powierzchni miasta i jest przeznaczona pod zabudowę mieszkalną – usługową lub gospodarczą (*Studium*…, 2013, s. 203–204).

Rysunek 3. Mapa obszarów stref ochrony uzdrowiskowej



Źródło: *Studium*… (2013).

Każda z tych stref ochrony uzdrowiskowej, występowanie użytków ekologicznych oraz obszarów chronionych wprowadza zakazy i nakazy w gospodarowaniu nieruchomościami, które przedstawiono w poniższej analizie.

4. Analiza środowiskowych uwarunkowań występujących w Kołobrzegu

Wykorzystując dokumenty wprowadzające ograniczenia w gospodarce nieruchomościami, takie jak, strategia rozwoju miasta, studium, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, program ochrony środowiska, ochrona warunków geologicznych i hydrologicznych występowania wód termalnych oraz waloryzacja przyrodnicza Kołobrzegu, przeprowadzono analizę środowiskowych uwarunkowań gospodarowania nieruchomościami zamieszoną w tabelach 2–4.

Tabela 2. Uwarunkowania środowiskowe w gospodarowaniu nieruchomościami występujące w strefach uzdrowiskowych

		Przeznaczenie w MPZP	Zakazy
Strefy ochrony uzdrowiskowe	A	– ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej w sposób zapewniający warunki dla prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego	– lokalizacji budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego – lokalizacji domków turystycznych i kampingowych – lokalizacji naziemnych parkingów o liczbie miejsc postojowych większej niż 10% powierzchni miejsc sanatoryjnych w obiekcie – lokalizacji garaży wolnostojących
	B	– użytkowanie przede wszystkim przez obiekty wczasowe i turystyczne oraz przez instytucje, przedsiębiorstwa, zakłady usługowe przeznaczone na zaspokajanie różnorodnych potrzeb pacjentów, wczasowiczów i turystów	– lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m^2 – lokalizacji parkingów dla więcej niż 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów
	C	– funkcja terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – bliźniaczą, szeregową z usługami w parterze – dopuszcza się działalność usługową lub gospodarczą o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku	– lokalizacji nowych uciążliwych obiektów handlowych, innych uciążliwych obiektów, w tym przemysłowych – prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenna lub właściwości lecznicze klimatu – nieplanowanego wyrębu drzew – prowadzenie działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód*.

Tabela 3. Uwarunkowania środowiskowe w gospodarowaniu nieruchomościami występujące w obszarze Natura 2000

	Nakazy	Zakazy
Natura 2000	– obowiązek stosowania zagospodarowania terenu określonych w formie nakazów zawartych w przepisach odrębnych[1] – obowiązek wprowadzenia roślinności wielopiętrowej zgodnie z wymogami siedliskowymi w terminie do jednego roku od daty rozpoczęcia użytkowania obiektu (terenu) – uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych w celu lokalizacji obiektów budowlanych	– zmiany stosunków wodnych powodujące odwadnianie istniejących mokradeł oraz zalesienia torfowisk i podmokłych łąk – obowiązek stosowania zagospodarowania terenów określonych w formie nakazów zawartych w przepisach odrębnych[2]

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Studium*… (2013).

[1] Obszary sieci Natura 2000 powoływane są na podstawie:dyrektywy Rady 92/43/EWG z 21 maja 1992 r. sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory, zwanej dalej dyrektywą „siedliskową", oraz dyrektywy Rady 79/409/EWG z 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikich ptaków, zwanej dalej dyrektywą „ptasią".

[2] *Ibidem*.

Tabela 4. Uwarunkowania środowiskowe w gospodarowaniu nieruchomościami występujące na obszarach i terenach górniczych

	Nakazy	Zakazy
Obszary i tereny górnicze	– ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych dostosowanych formą – stosowanie technologii w pełni zabezpieczającej jakość wód podziemnych, a w przypadku stwierdzenia możliwości kontaktu ze złożem wody leczniczej należy zapewnić pełną izolację w trakcie wykonywania prac budowlanych oraz podczas późniejszej eksploatacji obiektu	– lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także materiałów, które mogą zanieczyścić wody – prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów, w tym w szczególności ich składowania

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód*.

Występowanie form ochrony pomników przyrody w Kołobrzegu wymusza zakaz robót ziemnych trwale zmieniających powierzchnię terenu oraz zakaz wycinania, niszczenia lub uszkodzenia drzew. Znajdujące się parki krajobrazowe w pasie nadmorskim tworzą swego rodzaju otulinę przed hałasem miasta. Również te parki objęte są zakazami dotyczącymi wszelkich działań inwestycyjnych i technicznych mogących wpłynąć niekorzystnie na trwałość szaty roślinnej oraz warunki wodne (*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Kołobrzeg „5 Trzebiatowska"*, s. 9–12).

Podsumowanie

Przeprowadzona analiza pozwoliła na poznanie walorów środowiskowych oraz przyrodniczych Kołobrzegu. Jest on miastem uzdrowiskowo-turystycznym, a jego położenie w strefie nadmorskiej pozwala na rozwój w tym kierunku. Miejscowe władze starają się wyeksponować walory naturalne miasta. Efektywnym sposobem na ochronę środowiska oraz terenów lokalnie cennych przyrodniczo są zapisy w dokumentach strategicznych miasta. Wskaźnik pokrycia miasta planami miejscowymi wynosi 46%. Na terenie Kołobrzegu występuje jedenaście obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Środowiskowe uwarunkowania gospodarowania nieruchomościami obejmują obszar całego miasta. Najwięcej ograniczeń w gospodarowaniu nieruchomościami wprowadzają strefy ochrony uzdrowiskowej. W zależności od strefy nakazy i zakazy są mniejsze lub większe:

1. Strefa uzdrowiskowa A znajdująca się w obszarze pasa nadmorskiego i obejmująca 627,05 ha (24% obszaru miasta) wprowadza najwięcej zakazów w budownictwie. Jest strefą o najlepszych walorach środowiskowych i przyrodniczych, służy więc lecznictwu uzdrowiskowemu, zaspokajaniu potrzeb pacjenta i turysty.
2. Strefa uzdrowiskowa B obejmuje 1276,85 ha (50% obszaru miasta) i wprowadza dwa zakazy dotyczące lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m^2 i parkingów o pojemności powyżej 50 miejsc postojowych. Występują w niej małe obiektów handlowe, turystyczne, rekreacyjne.
3. Strefa uzdrowiskowa C o powierzchni 663,10 ha (26% obszaru miasta) wprowadza zakaz lokalizacji uciążliwych obiektów budowlanych, głównie przemysłowych. Dopuszcza zabudowę mieszkalno-usługową.

Wprowadzanie i tworzenia obszarów chronionych jest „hamulcem swobody" w gospodarowaniu nieruchomościami (Cymerman, 2000, s. 5). Niewątpliwie ogranicza wykonywanie praw do nieruchomości poprzez wykluczenie pewnych funkcji zabudowy, jak również zmniejszając powierzchnie zabudowy. Gdy możliwe jest zabudowanie danej nieruchomości, stwarzają wiele uwarunkowań w trakcie inwestycji, między innymi konieczność uzyskania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych. Ograniczenia dotyczące gospodarowania nieruchomościami mogą wywoływać szkody dla właścicieli i użytkowników wieczystych a co za tym idzie – stanowią podstawę do dochodzenia odszkodowań. Należy pamiętać, że ograniczenia środowiskowe wprowadzone na terenie miejscowości o statusie uzdrowiska służą realizacji celów publicznych, w tym ochronie przyrody, która jest dobrem ogólnonarodowym podlegającym ochronie na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Literatura

Cymerman, R. (red). (2000). *Wycena nieruchomości a ochrona środowiska*. Olsztyn: Educaterra.

Janiszewska, A. Pobrane z: http://www.sse.geo.uni.lodz.pl/uploads/space9/janiszewska.pdf (1.05.2016).

Łuszczyk, M. (2010). *Spowolnienie wykorzystania zasobów wyzwaniem współczesnej gospodarki*. Pobrane z: http://www.ur.edu.pl/pliki/Zeszyt16/34.pdf (1.05.2016).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Kołobrzeg „5 Trzebiatowska", uchwała nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z 24.10.2008.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód, uchwała nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z 18.02.2008.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 – Uzdrowisko Zachód", uchwała nr VIII/105/11 Rady Miasta Kołobrzeg z 28.06.2011.

Mieszkowska, K. (2010). *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego*, Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego.

Nowak, M.J., Skotarczak, T. (2012). *Inwestycje w mieście. Uwarunkowania ekonomiczne, organizacyjne i przestrzenne*. Warszawa: CeDeWu.

Parysek, J. (1997). *Podstawy gospodarki lokalnej*. Poznań: Wyd. Naukowe UAM.

Radziejowski, J. (2011). *Obszary chronionej przyrody. Historia, stan obecny, wyzwania przyszłości*. Warszawa: Wszechnica Polska.

Rodak, A. (2010). *Program ochrony środowiska dla powiatu kołobrzeskiego na lata 2010–2013 z perspektywą na lata 2014–2017*. Poznań: Eko-Projekt.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, uchwała nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z 12.06.2013.

Szymla, Z. (2000). *Determinanty rozwoju regionalnego*. Wrocław, Warszawa, Kraków: Zakład Narodowy im. Ossolińskich.

Ustawa z 21.04.2001 – Prawo ochrony środowiska. tj. Dz.U. 2016, poz. 266.

Ustawa z 16.04.2004 o ochronie przyrody. t.j. Dz.U. 2016, poz. 422.

Ustawa z 28.07.2005 o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych. tj. Dz.U. 2015, poz. 1844.

Źróbek, S., Źróbek, R., Kuryj, J. (2010). *Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur*. Katowice: Gall.

THE IMPACT OF EVIRONMENTAL CONDITIONS ON REAL ESTATE MANAGEMENT IN SPA TOWNS BASED ON AN EXAMPLE OF TOWN OF KOŁOBRZEG

Abstract

The purpose of this article is to identify environmental determinants of real estate management in spa towns. The town of Kołobrzeg – which is one of the 45 spa towns in Poland – was chosen as the basis for the following analysis. The theoretical part of this article discusses the subject of environmental protection and its impact on the management of real estate in a spa town. Following that the author provides an analysis of long term strategic goals related to real estate management as well as environmental and natural assets protection and development programs. The same theoretical part also delineates various aspects of urban planning, local development procedures and real estate management policies enforced in the town of Kołobrzeg. The empirical part focuses mostly on issues relevant to the

environmental, economic and legal prerequisites of real estate management within the areas governed by natural and environmental protection regulations. A study was conducted on the subject of environmental determinants of real estate management in Kołobrzeg, with the environmentally valuable sites chosen as the main focus of the analysis due to their major impact on the development of tourism and advancement of health resort town. The study paid particular attention to the areas and landmarks governed by law and outlined restrictions regulating real estate management.

Translated by Ryszard Sawicki

Keywords: environment, nature, environmental determinants, real estate management
JEL Code: Q5