

# Hotele butikowe jako kierunek zmian w hotelarstwie na przykładzie województwa dolnośląskiego

## Krzysztof Sala

Uniwersytet Pedagogiczny  
im. Komisji Edukacji Narodowej  
w Krakowie

Wydział Politologii

ORCID: 0000-0002-7614-9309

**Abstrakt:** Baza noclegowa stanowi jedną z najważniejszych determinant popytu turystycznego. Jej jakość wpływa znacząco na poziom usług turystycznych na terenie danego kraju. Hotelarstwo to jeden z najciekawszych segmentów tworzących bazę noclegową. Wśród wielu rodzajów hoteli godnymi uwagi są hotele butikowe. Celem artykułu było przedstawienie pozycji hoteli butikowych na rynku hotelarskim w województwie dolnośląskim. Publikację opracowano, opierając się na dostępnej literaturze i danych statystycznych, jak również dokonując przeglądu danych netograficznych. Przedstawiono w niej zwięźle czynniki wpływające na potencjał rozwoju turystyki na Dolnym Śląsku. W pracy scharakteryzowano infrastrukturę omawianego regionu, ze szczególnym uwzględnieniem hotelarstwa. Prowadzono jego porównanie z innymi regionami w Polsce. Największą uwagę poświęcono hotelarstwu butikowemu w regionie dolnośląskim. Zdefiniowano hotele butikowe oraz scharakteryzowano ich klientelę. Przedstawiono czynniki rozwoju hotelarstwa butikowego w województwie dolnośląskim. Dokonano prezentacji hoteli butikowych w województwie dolnośląskim skategoryzowanych jako cztero- i pięciogwiazdkowe. Pokróćce opisano najważniejsze hotele butikowe w omawianym regionie i przytoczono opinie na ich temat. Metodami badawczymi zastosowanymi w artykule były krytyka piśmiennicza, wywiad telefoniczny i analiza danych zastanych oraz danych statystycznych. Tezą, jaką należy postawić w pracy, jest założenie, że hotele butikowe stanowią atrakcyjną ofertę noclegową dla wymagających turystów. Wyniki badań pozytywnie zweryfikowały postawioną tezę. Wnioski, jakie wyciągnięto z badań, wyraźnie informują o przyszłości tego typu segmentu hotelarskiego w omawianym regionie.

**Słowa kluczowe:** infrastruktura turystyczna, hotele butikowe, hotele historyczne, ruch turystyczny, województwo dolnośląskie

## 1. Wprowadzenie

Przedsiębiorstwa hotelarskie umożliwiają bez wątpienia rozwój pozostałych sektorów rynku turystycznego. Brak bazy noclegowej lub jej niska jakość wpływa negatywnie na rozwój obszarów recepcji turystycznej. Hotelarstwo bowiem ma zapewnić turystom odpowiednie warunki pobytu i zakwaterowania w trakcie podróży i w miejscu pobytu. Wśród wielu rodzajów hoteli funkcjonujących na rynku turystycznym warty uwagi są hotele butikowe.

Korespondencja:  
Krzysztof Sala  
Uniwersytet Pedagogiczny im. KEN  
w Krakowie  
Wydział Politologii  
Instytut Prawa,  
Administracji i Ekonomii  
ul. Podchorążych 2, 30-084 Kraków,  
Poland  
Tel.: +48 12 66 26 213  
E-mail: Krzysztofsal@onet.pl

Celem artykułu było przedstawienie roli hoteli butikowych na rynku hotelarskim w województwie dolnośląskim. Publikację opracowano, opierając się na dostępnej literaturze naukowej, danych statystycznych, jak również dokonując przeglądu danych netograficznych.

Największą uwagę poświęcono hotelarstwu butikowemu w regionie dolnośląskim. Zdefiniowano hotele butikowe oraz scharakteryzowano ich klientelę. Przedstawiono czynniki rozwoju hotelarstwa butikowego w województwie dolnośląskim. Dokonano prezentacji tylko hoteli butikowych reprezentujących kategorie obiektów cztero- i pięciogwiazdkowych w województwie dolnośląskim. Pokróćce opisano najważniejsze hotele butikowe w omawianym regionie i przytoczono opinie na ich temat.

Metodami badawczymi zastosowanymi w artykule były krytyka piśmiennicza, wywiad telefoniczny oraz analiza danych zastanych i danych statystycznych. Przyjęto założenie, że hotele butikowe stanowią atrakcyjną ofertę noclegową dla wymagających turystów. Wyniki badań pozytywnie zweryfikowały postawioną tezę. Wnioski, jakie wyciągnięto z badań, wyraźnie informują o przyszłości tego typu segmentu hotelarskiego w omawianym regionie.

## 2. Potencjał rozwoju turystyki regionu dolnośląskiego

Stolicą województwa dolnośląskiego, jednego z szesnastu województw, jest Wrocław. Położone jest ono na południowym zachodzie Polski i obejmuje zachodnią część historycznego Śląska, czyli większość Dolnego Śląska, a także ziemię kłodzką, wschodnie Łużyce Górne oraz niewielki skrawek historycznej Saksonii (Wrzesiński, 2006). Powierzchnia województwa wynosi 19 946,74 km<sup>2</sup>, co stanowi 6,4% powierzchni Polski. Liczba ludności w 2016 roku wynosiła 2903,7 tys. osób (GUS, 2017).

Województwo dolnośląskie jest podzielone na liczne jednostki geograficzne, które poprzez swoją różnorodność ukształtowania terenu znacząco wpływają na potencjał turystyczny, umożliwiając uprawianie wielu rodzajów turystyki. Najważniejsze wśród nich to:

- Nizina Śląsko-Łużycka między Nysą Łużycką, Bobrem a Kwisą,
- Nizina Śląska – równina o powierzchni 13 tys. km<sup>2</sup>,
- Przedgórze Sudeckie,
- Sudety,
- Wał Trzebnicki,
- Obniżenie Milicko-Głogowskie (*Vademecum turystyczne...*, 2008).

Region dolnośląski posiada wybitne walory krajobrazowe i przyrodnicze, które w istotny sposób wpływają na jego atrakcyjność turystyczną. Występują tutaj m.in. (Fabiszewski, 2005):

- dwa parki narodowe (Gór Stołowych i Karkonoski),
- dwanaście parków krajobrazowych (w tym największy – Dolina Baryczy),
- sześćdziesiąt siedem rezerwatów przyrody,
- osiemnaście obszarów chronionego krajobrazu,
- obszary sieci NATURA 2000,
- obszary objęte porozumieniami międzynarodowymi.

Na unikatowość regionu i wysoki potencjał turystyczny wpływ mają także takie elementy, jak (Staffa, 1992):

- zróżnicowana budowa geologiczna,
- bogaty świat roślin i zwierząt,
- wysoka lesistość (około 30%),
- zróżnicowana sieć hydrograficzna (rzeka Odra oraz liczne dopływy),
- specyficzny klimat.

Do ewenementów na skalę krajową, ale także i międzynarodową zaliczyć należy Góry i Pogórze Kaczawskie, które posiadają ciekawą przeszłość wulkaniczną, niespotykaną w innych regionach w Polsce.

Walory przyrodnicze umożliwiają rozwój takich rodzajów turystyki, jak ekoturystyka (Zaręba, 2017) czy turystyka zrównoważona (Gontar, Gontar, 2016), a przede wszystkim słynne na całą Polskę lecznictwo uzdrowiskowe. W regionie występuje jedenaście statutowych uzdrowisk, co stawia go na pierwszym miejscu w kraju (Kita, 2016). Ponadto panują tutaj idealne warunki do uprawiania turystyki zdrowotnej i aktywnej, w tym uprawiania sportów zimowych i wodnych, wędrówek górskich lub turystyki rowerowej. Region może się poszczycić szczególnie rozległą siecią transgranicznych szlaków rowerowych.

Bogate walory przyrodnicze Dolnego Śląska umożliwiają także rozwój mało znanych rodzajów aktywności turystycznej, jak na przykład questing (Sala, 2018). Questing, czyli turystyka z zagadkami, polega na odkrywaniu walorów danego terenu przy pomocy nieoznakowanych szlaków, z mapą i kompasem w rękę (Zaręba, 2007). Szlak Odry należy do najpopularniejszych miejsc rozwoju questingu w województwie dolnośląskim i obejmuje m.in. tak interesujące zakątki, jak: Lubiąż, Rudna czy Dziewin (Hołubowska, 2008).

Oprócz walorów przyrodniczych region wyróżnia się wieloma atrakcjami stworzonymi przez człowieka (Pilch, 2005). Należy tu wspomnieć o zabytkowych zespołach miejskich, zamkach, pałacach czy architekturze sakralnej. Do najcenniejszych walorów antropogenicznych województwa należą obiekty wpisane na listę UNESCO (Eysymont, Eysymont, 2015):

- kościoły Pokoju w Jaworze i Świdnicy,
- hala Stulecia we Wrocławiu.

Szczególnie cenne obiekty znajdują się przede wszystkim w największych miastach regionu (Wrocław, Legnica, Jelenia Góra), ale także w wielu mniejszych, często mało znanych miejscowościach (Trzebnica, Karpacz, Polanica-Zdrój, Bolków, Lubiąż, Krzeszów) (Jagiełło, 2016).

Ponadto region dysponuje ponadprzeciętnymi na skalę kraju walorami w zakresie rozwoju następujących rodzajów turystyki (Wyrzykowski, 2004):

- turystyka kulinarna (Dolina Karpia, wioski tematyczne),
- turystyka militarna (Walim, Osówka, Kłodzko, Srebrna Góra),
- turystyka martyrologiczna (Rogoźnica, Kowary),
- turystyka industrialna (Wałbrzych, Boguszów-Gorce),
- turystyka religijna (Szlak Cysterski, Szlak św. Jakuba, Henryków),
- turystyka kulturowa (Szlak Zamków Piastowskich, Wrocław),
- turystyka etniczna (cały region).

Należy także wspomnieć o rozwijającej się dynamicznie turystyce wiejskiej (Sikora, 2012) czy agroturystyce, na przykład w Dolinie Baryczy (Kamińska, 2015). Jednak do najciekawszych i jednocześnie najoryginalniejszych inicjatyw w tym zakresie zaliczyć należy tworzenie ekomuzeów, czyli rozproszonych w terenie placówek muzealnych. Warto wspomnieć tutaj na przykład o Ekomuzeum Rzemiosła w Dobkowie, które łączy funkcje muzealne z edukacyjnymi i warsztatowymi (Idziak, 2013).

Na potencjał turystyczny wpływa również dostępność komunikacyjna regionu. Dostępność tę zapewniają dogodne połączenia drogowe, kolejowe oraz lotnicze. Największa liczba turystów przybywa do Dolnego Śląska transportem drogowym. Najważniejsze szlaki drogowe tworzą:

- autostrada A2,
- autostrada A18,
- droga ekspresowa S3,
- droga ekspresowa S8,
- droga ekspresowa S5 (w trakcie budowy).

Najważniejsze szlaki kolejowe to:

- linia kolejowa nr 132 (Bytom – Wrocław),
- linia kolejowa nr 137 (Katowice – Legnica),
- linia kolejowa nr 271 (Wrocław – Poznań),
- linia kolejowa nr 273 (Wrocław – Szczecin).

W regionie znajduje się również międzynarodowy port lotniczy Wrocław-Strachowice oraz międzynarodowe lotnisko Lubin.

Dostępność komunikacyjna oraz liczne atrakcje czynią z województwa dolnośląskiego idealny cel podróży weekendowych lub wakacyjnych.

Omawiając potencjał rozwoju turystyki regionu, warto wspomnieć o aspekcie międzynarodowym. Bezpośrednie położenie przy granicy z Niemcami i Czechami należy uznać za ważny atut. Region należy do często odwiedzanych przez Niemców i Czechów obszarów Polski. Dużą rolę odgrywają tutaj dogodne połączenia i, co za tym idzie, krótki czas podróży oraz konkurencyjne ceny.

### **3. Stan infrastruktury turystycznej w województwie dolnośląskim**

Potencjał turystyczny regionu dolnośląskiego znajduje swoje odzwierciedlenie w rozwoju infrastruktury turystycznej i liczbie udzielonych noclegów.

W 2016 roku w całej Polsce było 10 331 turystycznych obiektów noclegowych, w których udzielono 32 134,2 noclegów. W tym samym okresie na omawiane województwo przypadało 950 obiektów noclegowych i 3510,3 udzielonych noclegów (tabela 1).

Tabela 1. Liczba obiektów noclegowych i udzielonych noclegów w Polsce w 2016 roku według województw  
(Table 1. Number of accommodation facilities and the accommodation granted in Poland in 2016 by voivodships)

Region (Region)	Liczba obiektów noclegowych (Number of accommodation facilities)	Liczba udzielonych noclegów (Number of accomodation granted)
Ogółem (Total)	10 331	32 134,2
Dolnośląskie (Lower Silesian)	950	3510,3
Kujawsko-Pomorskie (Kujawy-Pomerania)	392	1718,7
Lubelskie (Lublin)	405	753,1
Lubuskie (Lubusz)	289	501,0
Łódzkie (Łódź)	341	1033,5
Małopolskie (Lesser Poland)	1489	5399,6
Mazowieckie (Mazovia)	492	3506,0
Opolskie (Opole)	170	362,4
Podkarpackie (Subcarpathia)	582	1232,8
Podlaskie (Podlasie)	263	460,3
Pomorskie (Pomerania)	1602	2828,8
Śląskie (Silesia)	608	2405,1
Świętokrzyskie (Świętokrzyskie)	245	744,8
Warmińsko-Mazurskie (Warmia-Masuria)	512	1128,9
Wielkopolskie (Greater Poland)	686	1546,3
Zachodniopomorskie (West Pomerania)	1305	5002,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zarówno liczba obiektów turystycznych, jak i liczba udzielonych noclegów stawia województwo dolnośląskie w ścisłej krajowej czołówce oraz świadczy o wysokim poziomie rozwoju regionalnej turystyki.

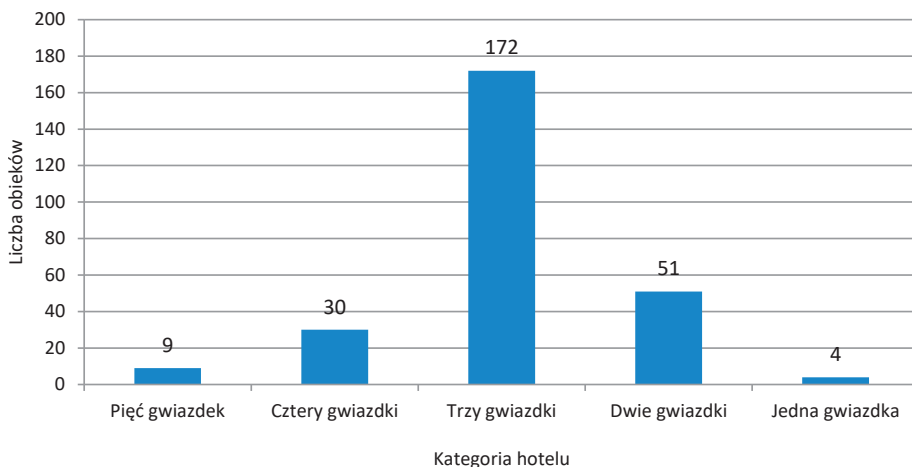
Kolejny element warty analizy stanowi charakter obiektów noclegowych w województwie dolnośląskim. Rodzaje obiektów noclegowych w badanym regionie przedstawiono w tabeli 2.

Tabela 2. Obiekty noclegowe w województwie dolnośląskim w 2016 roku  
(Table 2. Accommodation facilities in the Lower Silesian Voivodship in 2016)

Obiekt noclegowy (Accommodation facility)	Liczba (Number)
Hotele (Hotels)	245
Pokoje gościnne / kwatery prywatne (Guest rooms)	142
Inne obiekty hotelowe (Other hotel facilities)	99
Ośrodki wczasowe (Holiday centres)	80
Kwatery agroturystyczne o co najmniej 10 miejscach noclegowych (Agritourism lodgings with at least 10 bed places)	71
Pensjonaty (Pensions)	64
Zakłady uzdrowiskowe (Health establishment)	45
Ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe (Training and leisure centres)	31
Hostele (Hostels)	23
Szkolne schroniska młodzieżowe (School youth hostels)	22
Schroniska (Youth hostels)	14
Kampingi (Campsites)	12
Ośrodki kolonijne (Holiday youth centres)	11
Zespoły domków turystycznych (Complexes of tourist cottages)	10
Motele (Motels)	6
Inne obiekty (Other objects)	75

Dane zawarte w tabeli 2 wyraźnie wskazują, że największy udział w turystycznej bazie noclegowej województwa dolnośląskiego mają hotele, pokoje gościnne / kwatery prywatne oraz inne obiekty hotelowe. Natomiast najmniejszą rolę w dolnośląskiej turystyce odgrywają motele i domki turystyczne.

Warto poddać analizie dolnośląskie hotele, jako najważniejsze obiekty noclegowe na omawianym terenie. Zestawienie hoteli regionu dolnośląskiego z uwzględnieniem kategoryzacji przedstawia rysunek 1.



Rysunek 1. Hotele w województwie dolnośląskim według kategoryzacji w 2017 roku  
(Figure 1. Hotels in the Lower Silesian Voivodship by categorization in 2017)

Ź r ó d ł o: opracowanie własne na podstawie danych Ministerstwa Sportu i Turystyki (<https://www.msit.gov.pl>).

Analiza danych przedstawionych na rysunku 1 pozwala stwierdzić, że największą grupę hoteli dolnośląskich stanowią obiekty trzy- i dwugwiazdkowe, a więc typowe dla klasy turystycznej. Jest to typowa sytuacja dla całej Polski.

#### 4. Rynek hoteli butikowych w województwie dolnośląskim

Województwo dolnośląskie stanowi dogodny i atrakcyjny rynek dla rozwoju hoteli butikowych. Ta jedna z najnowszych dziedzin hotelarstwa zyskuje sobie coraz szersze grono zwolenników.

Możemy wyróżnić dwa główne czynniki sprzyjające rozwojowi hotelarstwa butikowego w województwie dolnośląskim. W pierwszej kolejności jest to duża liczba cennych budynków historycznych – kamienic, pałaców, zamków czy dworów (Galas, Galas, 2004). Są to obiekty, które w przeszłości należały do niemieckich rodzin magnackich (Buczowska, 2008). W okresie powojennym większość z nich uległa dewastacji i rozgrabieniu. Od lat 90. XX wieku część z nich, zakupiona przez prywatnych właścicieli, poddawana była żmudnym procesom rewitalizacji. Odnowione obiekty przekształcane były z czasem w hotele butikowe. Mogą one znajdować się na terenie miast, jak również na obszarach peryferyjnych.

Kolejny czynnik sprzyjający dolnośląskiemu hotelarstwu butikowemu to znaczący udział wymagających turystów w ruchu turystycznym omawianego regionu. Ta grupa klientów, często z zagranicy, oczekuje zindywidualizowanej oferty turystycznej, której nie są w stanie zapewnić hotelarskie obiekty sieciowe.

W przeciwieństwie do dużych obiektów sieciowych czy kurortowych hotel butikowy to niewielki obiekt kreujący własny, oryginalny styl i atmosferę. Oferuje swoim gościom wyjątkowe i sprecyzowane usługi. Główną różnicą między tradycyjnymi hotelami zrzeszonymi a hotelami butikowymi jest także zapewnianie gościom przez te ostatnie wysokiego poziomu luksusu, komfortu i estetyki w przytulnej, rodzinnej atmosferze (Meeting Planer, 2010).

Termin hotel butikowy narodził się w USA w 1984 roku. Pierwsze hotele tego rodzaju powstawały w USA i Wielkiej Brytanii na początku lat 80. XX wieku. Natomiast w Polsce obiekty takie zaczęły funkcjonować od początku XXI wieku.

Do podstawowych cech wyróżniających hotele butikowe zaliczyć możemy:

- architekturę i wzornictwo,
- usługi,
- rynek docelowy (Anhar, 2001).

Architektura hoteli butikowych jest związana ze stylowością, ciepłem oraz intymnością. Dużą wagę przywiązuje się do takich detali architektonicznych, jak freski na ścianach, polichromie, elementy rzeźbione czy oryginalne posadzki. W większości wypadków wystrój poszczególnych pokoi hotelu butikowego różni się między sobą, co dodatkowo podnosi atrakcyjność obiektu. Pokoje często posiadają oryginalne, historyczne umeblowanie i wyposażenie. Liczba pokoi waha się pomiędzy 10 a 100. Z reguły jednak nie przekracza 50 (Wyszowska, Awedyk, 2014).

Kameralna wielkość hoteli butikowych powoduje bardziej zindywidualizowane podejście do klienta. Umożliwia to usprawnienie obsługi i skuteczniejsze zaspokajanie potrzeb i oczekiwań. Skróceniu ulega także czas załatwiania wielu spraw dla gości.

Wśród oferowanych usług na szczególną uwagę zasługuje gastronomia. Hotele butikowe stawiają na oferowanie wyszukanych usług żywieniowych w postaci restauracji i barów, które stają się ich wizytówką. Gastronomia obiektów butikowych często jest nagradzana i wyróżniana, na przykład gwiazdkami Michelina. Wysublimowane menu staje się dodatkowym atutem przyciągającym klientów.

Rynek docelowy tego segmentu jest wyselekcjonowany. Hotele butikowe są nastawione na klienta bogatego lub takiego o ponadprzeciętnych dochodach. Biznesmeni coraz częściej poszukują oryginalnego wystroju wnętrz, interesujących rozwiązań architektonicznych, a także unikalnej atmosfery. Bo bez odpowiedniego klimatu miejsca nawet najbardziej luksusowy pokój hotelowy pozostanie jedynie elegancką sypialnią. Przedział wiekowy typowego klienta wynosi 20–50 lat. Jeżeli chodzi o kategoryzację, hotele butikowe mieszczą się w zasadzie w przedziale od czterech do pięciu gwiazdek, przy czym najbardziej wyrafinowane są przypisane do tej ostatniej. Hotele butikowe cztero- i pięciogwiazdkowe w województwie dolnośląskim zaprezentowano w tabeli 3.



Tabela 3. Hotele butikowe kategorii cztery i pięć gwiazdek w województwie dolnośląskim w 2017 roku  
(Table 3. Boutique hotels categorized as four and five-star ones in the Lower Silesian Voivodeship in 2017)

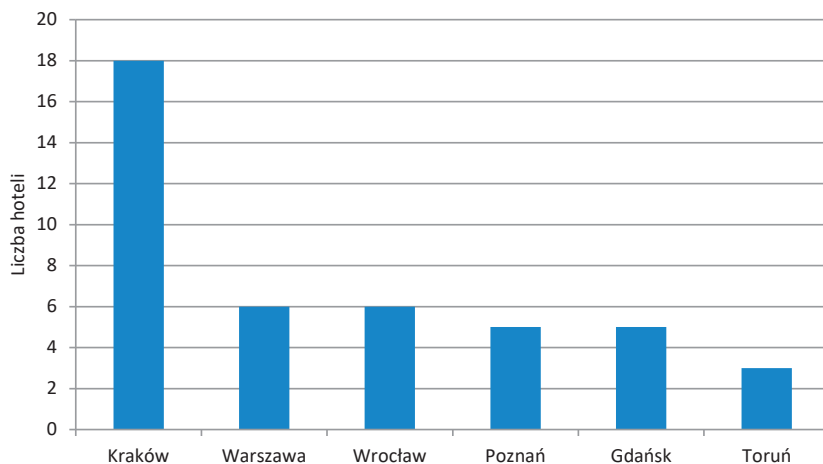
Nazwa hotelu (Hotel)	Lokalizacja (Location)	Kategoria (Category)	Rok wpisu do ewidencji obiektów hotelarskich (Year of entry into the register of hotel facilities)	Liczba pokoi/ miejsc noclegowych (Number of rooms/ accommodation)
Art Hotel	Wrocław	4 gwiazdki	2010	77/134
Dwór Polski	Wrocław	4 gwiazdki	2000	28/56
Grape	Wrocław	5 gwiazdek	2014	13/23
Hotel im. Jana Pawła II	Wrocław	4 gwiazdki	2009	45/90
Hotel & Sound Bossa Nova	Szklarska Poręba	4 gwiazdki	2014	23/46
Pałac Aleksandrów	Samotwór	4 gwiazdki	2012	22/42
Pałac Jugowice	Jugowice	4 gwiazdki	2012	27/53
Pałac Pakoszów	Piechowice	5 gwiazdek	2015	18/36
Platinum Palace	Wrocław	5 gwiazdek	2010	22/22
Red Baron Hotel & Restauracja	Świdnica	4 gwiazdki	2013	30/49
The Granary la Suite Hotel Wrocław City Center	Wrocław	5 gwiazdek	2009	47/94
Uroczysko Siedmiu Stawów Luxury Hotel & SPA	Gola Dzierżoniowska	4 gwiazdki	2014	33/62
Versant Hotel & SPA	Dzierżonów	4 gwiazdki	2015	12/24
Zamek na Skale	Trzebieszowice	4 gwiazdki	2008	67/130
Zamek Topacz	Kobierzyce	4 gwiazdki	2013	39/78

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Ministerstwa Sportu i Turystyki (<https://www.msit.gov.pl/>).

Hotele butikowe w województwie dolnośląskim są zlokalizowane zarówno w centrach miast (Wrocław, Dzierżonów, Świdnica), jak również na obszarach peryferyjnych. W przypadku Wrocławia większość obiektów butikowych jest zlokalizowana w historycznych kamienicach, natomiast hotele pozamijskie są umiejscowione w zabytkowych pałacach i zamkach. Stanowią około jednej trzeciej wszystkich obiektów hotelowych w kategorii pięć gwiazdek i cztery gwiazdki.

Niemal połowa z dolnośląskich obiektów butikowych kategorii pięć i cztery gwiazdki jest zlokalizowana we Wrocławiu. Kolejne dwa hotele znajdują się w jego najbliższym sąsiedztwie (Kobierzyce, Samotwór). Świadczyć to może o szerokim strumieniu klienteli butikowej, skierowanym do stolicy Dolnego Śląska. Porównanie rynku hoteli butikowych Wrocławia z przodującymi ośrodkami wojewódzkimi w Polsce przedstawiono na rysunku 2.

Rysunek 2. Miasta wojewódzkie w Polsce o największej liczbie hoteli butikowych kategorii pięć gwiazdek i cztery gwiazdki w 2017 roku  
(Figure 2. Provincial capitals in Poland with the largest number of five-star and four-star boutique hotels in 2017)



Źródło: opracowanie własne podstawie danych Ministerstwa Sportu i Turystyki (<https://www.msit.gov.pl/>).

Dane zaprezentowane na rysunku 2 wyraźnie wskazują przewodnią – po Krakowie – rolę Wrocławia na krajowym rynku hoteli butikowych w najwyższych kategoriach.

Szczególnie godnym uwagi wrocławskim hotelem butikowym jest Granary la Suite. Granary la Suite jest zlokalizowany w XVI-wiecznym budynku o wysokiej wartości historycznej. Wybudowany w roku 1565, stał się spichlerzem Herren-Malzchoff. W 1796 roku spichlerz został przyłączony do browaru przy ul. Słodowniczej, w centrum Wrocławia, gdzie produkcja słodu funkcjonowała do 1904 roku. Druga wojna światowa i pożar z 1970 roku ostatecznie położyły kres jego świetności. W wyniku długotrwałych działań restauratorskich obiekt stanowi obecnie atrakcyjny hotel butikowy. W pokojach znajdują się sklepienia z surowej cegły, a dla wymagających gości przygotowano cztery apartamenty o zróżnicowanej aranżacji. Osoby odwiedzające Granary la Suite w opiniach zamieszczanych na portalu booking.com zwracają szczególną uwagę na wysoki komfort, spokój oraz doskonałą gastronomię.

Zamek Topacz to przykład wysublimowanego pozamiejskiego hotelu butikowego położonego niedaleko Wrocławia. Historia tego obiektu, którego pierwszą budowlą była wykonana przez Templariuszy na planie prostokąta dwupiętrowa wieża obronno-mieszkalna z nawodnioną fosą, sięga początków XIV wieku. W latach 1586–1600 posiadłość należała do Heinricha von Vogta i jego następcy, który w roku 1618 dobudował renesansowy budynek.

W kolejnych okresach obiekt kilkakrotnie przechodził rozbudowę oraz zmieniał właścicieli. Po drugiej wojnie światowej stanowił siedzibę zakładu wychowawczego. W 2002 roku zyskał prywatnego nabywcę i został przekształcony w luksusowy ośrodek hotelowo-konferencyjny. Goście mają do dyspozycji pokoje w czterech lokalizacjach: budynek Rządcówki, Spichlerza i Oficyny oraz Domek Ogrodnika. Ich opinie zamieszczone na portalu booking.com wskazują na pozytywne odczucia w zakresie dbałości o teren, dopracowanie najmniejszych szczegółów zarówno na zewnątrz, jak i wewnątrz zamku. Ponadto obiekt chwalony jest za ustronną lokalizację i znakomitą kuchnię.

Innym przykładem wyrafinowanego dolnośląskiego hotelu butikowego zlokalizowanego peryferyjnie jest Uroczysko Siedmiu Stawów Luxury Hotel & SPA w Goli Dzierżoniowskiej. Hotel zlokalizowany jest w renesansowym zamku wybudowanym przez Leonarda von Rohna w 1580 roku. Dwukondygnacyjna bryła, z przewyższeniami w części wieżowej, do dziś kryje w sobie dziedziniec z przepiękną 300-letnią lipą w jego centralnym punkcie. Zachwyca zdobionymi elewacjami i rzeźbami oraz niepowtarzalnym, historycznym portalem bramy wjazdowej. Portal ten uznawany jest za jeden z najdoskonalszych przykładów dojrzałej, włoskiej szkoły renesansowej na Śląsku. Goście mają do dyspozycji nowoczesnie zaaranżowane pokoje z elementami tradycyjnej cegły, kamienia czy marmurowymi kominkami. Osoby korzystające z oferty hotelu w swoich opiniach wyrażanych na forum booking.com wychwalają kameralność obiektu, rozwiązania architektoniczne oraz pozytywne nastawienie obsługi.

W omawianym regionie funkcjonuje ponadto wiele innych obiektów hotelowych zlokalizowanych w zabytkowych pałacach czy też zamkach. Są to jednak hotele skategoryzowane poniżej standardu czterech gwiazdek, posiadające więcej niż 100 pokoi lub w inny sposób odbiegające od definicji typowego hotelu butikowego. Wśród najbardziej godnych uwagi obiektów wymienić należy:

- Pałac Brunów koło Lwówka Śląskiego,
- Pałac Wojanów koło Jeleniej Góry,
- Pałac w Kraskowie koło Świdnicy,
- Pałac w Krobielowicach koło Wrocławia.

Podsumowując, stwierdzić należy, iż województwo dolnośląskie – biorąc pod uwagę spuściznę historyczną – wyróżnia się wysokim potencjałem rozwoju hotelarstwa butikowego w Polsce.

## 5. Podsumowanie

Hotele butikowe stanowią zdecydowanie atrakcyjną i wysublimowaną ofertę na krajowym i międzynarodowym rynku turystycznym. Wyznaczają nowy trend wśród licznych rodzajów obiektów hotelarskich, łącząc wysoki standard z kameralną wielkością. Hotele te – z uwagi na fakt, iż większość z nich to obiekty zabytkowe i historyczne – mogą jednocześnie stanowić cel turystyki kulturowej i zachętę dla miłośników historii.

Oferta dolnośląskich hoteli butikowych zasługuje na szczególną uwagę i może wносить ciekawe uzupełnienie do istniejącej od lat oferty hoteli sieciowych oraz popularnych w tym regionie ośrodków typu SPA & wellenss. Klienci zyskują dzięki niej możliwość szerszego wyboru i pełniejszego zaspokojenia indywidualnego popytu. Hotele butikowe przyczyniają się również do popularyzacji i rozwoju turystyki, a także innych gałęzi gospodarki, współpracujących

z branżą turystyczną. Dotyczy to w szczególności mało znanych dotychczas miast i miejscowości. Obiekty butikowe mogą stać się wabikiem przyciągającym turystów do takich właśnie miejsc.

Omawiany region obfituje w liczne zamki, dworki czy pałace, które były wcześniej w posiadaniu znamienitych niemieckich rodów. Obiekty te, w wielu wypadkach podupadłe w okresie powojennym, są współcześnie odnawiane i przywracane do funkcji hotelarskich.

Biorąc pod uwagę potencjał obiektów zabytkowych omawianego regionu oraz zainteresowanie gości, należy się spodziewać dalszego wzrostu liczby obiektów butikowych w województwie dolnośląskim. Mając na uwadze zmieniającą się rzeczywistość, można również oczekiwać zmian w hotelarstwie butikowym. Dotyczy to w szczególności kreowania oferty butikowej dla osób starszych lub emerytów, co wynika z trendu starzenia się społeczeństw. Tacy goście mogą być zainteresowani ofertą, w której jednocześnie będą brane pod uwagę ich specyficzne uwarunkowania zdrowotne, jak i możliwości ruchowe.

## Bibliografia

- Anhar, L. (2001). *The definition of boutique hotels* [online, dostęp: 2016-12-02]. Maastricht: Hospitality Net. Dostępny w Internecie: <https://www.hospitalitynet.org/news/4010409.html>.
- Buczowska, A. (2008). *Turystyka kulturowa*. Poznań: Akademia Wychowania Fizycznego. ISBN 9788388923999.
- Eysymontt, D., Eysymontt, R. (2015). *Przedwojenny Wrocław i Dolny Śląsk*. Warszawa – Wrocław: Wydawnictwo RM; Uniwersytet Wrocławski. ISBN 9788377730874.
- Fabiszewski, J. (red.). (2005). *Przyroda Dolnego Śląska*. Wrocław: Oddział Polskiej Akademii Nauk. ISBN 9788391738610.
- Galas, A., Galas, A. (2004). *Dzieje Śląska w datach*. Wrocław: Cadus. ISBN 8391761622.
- Gontar, B., Gontar, Z. (2016). *Zrównoważona turystyk. Strategiczny wybór projektów ICT*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego. ISBN 9788380885820.
- GUS. (2017). *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej*. Warszawa: Główny Urząd Statystyczny. ISSN 1506-0632.
- Hołubowska, A. (red.). (2008). *Szlak Odry. W Krainie Łęgów Odrzańskich*. Kraków: Amistad. ISBN 9788375600438.
- Idziak, M. (2013). *Wioski tematyczne w Polsce w latach 1997–2013* [online, dostęp: 2016-06-28]. Dostępny w Internecie: <http://www.wioskitematyczne.org.pl/files/Wioski%20tematyczne%201997%20-%202013.pdf>.
- Jagiello, J. (2016). *Zapomniane miejsca Dolnego Śląska*. T. 3: *Nizina Śląska*. Warszawa: Wydawnictwo Ciekawe Miejsca.net. ISBN 9788365499059.
- Kamińska, W. (red.). (2015). *Innowacyjność w turystyce wiejskiej a nowe możliwości zatrudnienia na obszarach wiejskich*. Warszawa: Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN.
- Kita, J. (2016). *Zapomniane polskie uzdrowiska*. Łódź: Księży Młyn Dom Wydawniczy. ISBN 9788377292457.
- Meeting Planer (2010) *Butikowa alternatywa dla hoteli sieciowych* [online, dostęp: 2017-08-11]. Warszawa: Meeting Planer. Dostępny w Internecie: <http://www.meetingplanner.pl/artykuly/publikacje/art,9,butikowa-alternatywa-dla-hotel-i-sieciowych.html>.
- Pilch, J. (2005). *Leksykon zabytków architektury Dolnego Śląska*. Warszawa: Arkady. ISBN 9788321343662.
- Sala, K. (2018). *Postmodernistyczne zachowania konsumentów na rynku turystycznym w Polsce*. Kraków: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Pedagogicznego. ISBN 9788380841116.
- Sikora, J. (2012). *Agroturystyka. Przedsiębiorczość na obszarach wiejskich*. Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck. ISBN 9788325535797.
- Staffa, M. (red.). (1992). *Słownik geografii turystycznej Sudetów*. T. 13: *Góry Stołowe*. Wrocław: Wydawnictwo PTTK „Kraj”. ISBN 8370050956.
- Vademecum turystyczne Dolny Śląsk od A do Z*. (2008). Wrocław: Dolnośląska Organizacja Turystyczna.
- Wrzesiński, W. (2006). *Dolny Śląsk. Monografia historyczna*. Wrocław: Wydawnictwa Uniwersytetu Wrocławskiego. ISBN 9788322927632.

- Wyrzykowski, J. (red.). (2004). *Turystyka na Dolnym Śląsku. Stan i kierunki rozwoju*. Wrocław: Wydawnictwo AWF. ISBN 8389156237.
- Wyszowska, I., Awedyk, M. (2014). Hotele butikowe w zaadaptowanych zabytkowych kamienicach poznańskich jako atrakcja turystyczna. *Turystyka i Rekreacja*, 11(2), 110–120.
- Zaręba, D. (2017). *Ekoturystyka*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN. ISBN 9788301160173.
- Zaręba, D. (red.). (2007). *Zielone szlaki – greenways: praktyczny poradnik*. Kraków: Fundacja Partnerstwo dla Środowiska. ISBN 8392215419.

### Strony internetowe

- Główny Urząd Statystyczny w Warszawie: <http://stat.gov.pl/> [dostęp: 2017-08-11].
- Ministerstwo Sportu i Turystyki: <https://www.msit.gov.pl> [dostęp: 2017-09-18].
- Stayful Blog: <http://stayful.com/boutique-hotel/> [dostęp: 2016-12-10].
- The Granary – La Suite Hotel we Wrocławiu: <http://www.thegrnaryhotel.com/default-pl.html> [dostęp: 2017-09-10].
- Uroczysko Siedmiu Stawów Luxury Hotel w Goli Dzierżoniowskiej: <http://www.uroczysko7stawow.pl/hotel/zamek> [dostęp: 2017-08-13].
- Urząd Statystyczny we Wrocławiu: <http://wroclaw.stat.gov.pl> [dostęp: 2017-07-11].
- World Areo Data: <http://worldaerodata.com/wad.cgi?id=PL62705&sch=EPLU> [dostęp: 2017-08-08].
- Zamek Topacz Resort & Art SPA w Kobierzycach: <http://www.zamektopacz.pl/hotel/historia/> [dostęp: 2017-09-18].

## Boutique hotels as a new trend in hotel industry based on the example of the Lower Silesian Voivodship

**Abstract:** Accommodation base is one of the most important determinants of tourism development. Its quality has a significant impact on the level of tourist services in a given country. Hospitality is one of the most interesting segments forming the accommodation industry. Among the many types of hotels, boutique hotels are one of most noteworthy. The aim of the article is to present the situation of boutique hotels on the hotel market in the Lower Silesia Province. The publication is based on available book literature, statistical data as well as on the basis of net data. The article succinctly presents factors affecting the potential of tourism development in Lower Silesia. The work characterizes the infrastructure of the described region, with particular emphasis on hotel industry. It was compared with other regions in Poland. The most attention in the article has been devoted to a boutique hotel

in the Lower Silesian Province. Boutique hotels have been defined and the characteristics of their customers has been made. The development of boutique hotels in the Lower Silesian Voivodship has been discussed. The boutique hotels in the Lower Silesian Voivodship have been categorized as four and five-star hotels. The most important boutique hotels in the discussed region have been described briefly and opinions about them have been given. The research method used in the article was the literary criticism, telephone interview and analysis of existing data as well as statistical data. The thesis, that should be put at work is the assumption, that boutique hotels are an attractive accommodation offer for demanding tourists. The results of the study positively verified the thesis. The conclusions drawn from the research clearly inform about the future of this type of hotel segment in the region.

**Key words:** tourism infrastructure, quality, boutique hotels, tourist traffic, Lower Silesian Voivodship