

Adaptacja zabytków na funkcje hotelarskie na przykładzie Stowarzyszenia Hotele Historyczne w Polsce

Zbigniew Borek

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Instytut Zarządzania, Katedra Turystyki

zbigniew.borek@uek.krakow.pl

<https://orcid.org/0000-0001-7806-8687>

Krzysztof Lipecki

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Instytut Zarządzania, Katedra Turystyki

krzysztof.lipecki@uek.krakow.pl

<https://orcid.org/0000-0002-8102-3268>

Dominik Ziarkowski

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Instytut Zarządzania, Katedra Turystyki

dominik.ziarkowski@uek.krakow.pl

<https://orcid.org/0000-0002-2229-5845>

Abstrakt: Do najciekawszych trendów współczesnego hotelarstwa należy adaptacja zabytków do pełnienia funkcji hotelowych. Budowle, które utraciły swoje pierwotne przeznaczenie – takie jak zamki, dwory, pałace, kamienice, a nawet przykłady architektury przemysłowej i sakralnej – coraz częściej przekształcane są w obiekty noclegowe. Rosnąca liczba takich realizacji przyczynia się do powstawania i rozwoju krajowych oraz międzynarodowych organizacji zrzeszających hotele działające w obiektach zabytkowych. Przykładem jest Stowarzyszenie Hotele Historyczne w Polsce, będące częścią sieci Historic Hotels of Europe. Obecnie zrzesza ono 62 obiekty noclegowe, z których 26 to obiekty hotelarskie, natomiast pozostałe funkcjonują jako obiekty nieskategoryzowane.

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie charakterystyki funkcjonowania podmiotów należących do wspomnianego stowarzyszenia. Zaprezentowano specyfikę ich działalności, uwzględniając typy zabytków oraz kwestie związane z klasyfikacją i kategoryzacją tych nietypowych przedsiębiorstw turystycznych. Omówiono również zagadnienia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego w kontekście procesu adaptacji do funkcji hotelowej, a także znaczenie tych obiektów jako elementów infrastruktury turystycznej i atrakcji potencjalnie ciekawych nie tylko dla gości hotelowych, ale też dla kulturowo zorientowanych turystów.

Słowa kluczowe: adaptacja zabytków, hotelarstwo, Hotele Historyczne w Polsce, infrastruktura turystyczna, turystyka kulturowa

Wprowadzenie

Współcześnie wiele zabytków jest przekształcanych wraz z nadaniem im nowej funkcji. Zgodnie z koncepcją *adaptive reuse*, przystosowanie obiektu do nowych wymagań – często powiązane ze zmianą jego przeznaczenia – powinno być realizowane w sposób spójny z zasadami zrównoważonego rozwoju. Nowa funkcja winna zapewnić obiektowi trwałość użytkową i stabilność ekonomiczną [Lanz, Pendlebury 2022, s. 442-443]. W praktyce często zdarza się, że zabytki architektury po adaptacji odgrywają ważną rolę w turystyce. Wybrane zaczynają działać jako muzea lub inne instytucje kultury, a niektórym nadawana jest funkcja użytkowa – np. gastronomiczna albo hotelarska.

Przystosowanie zabytku do celów hotelarskich jest wprawdzie złożonym i trudnym procesem, ale wielu inwestorów decyduje się na takie rozwiązanie. Jest to rozwijający się trend i nie ulega wątpliwości, że liczba podobnych inicjatyw w przyszłości będzie się zwiększać [Adamska-Idzikowska 2024, s. 62]. Tego rodzaju obiekty, nazywane niekiedy hotelami historycznymi albo zabytkowymi [Kapera i in. 2024, s. 67-68], często zrzeszają się w różnych organizacjach o zasięgu krajowym lub międzynarodowym. W Polsce najważniejszą organizacją o takim profilu jest Stowarzyszenie Hotele Historyczne w Polsce, należące do Historic Hotels of Europe.

Celem artykułu jest omówienie zjawiska adaptacji zabytków na cele hotelowe jako jednego z ważniejszych trendów we współczesnych hotelarstwie. Zagadnienia te zostaną przybliżone na przykładzie wspomnianej organizacji Hotele Historyczne w Polsce. Jako źródła informacji posłużą m.in. informacje zamieszczone na oficjalnej stronie stowarzyszenia [HHP 2025] oraz dane z Rejestru Centralny Wykaz Obiektów Hotelarskich [CWOH 2025], które pozwolą na dokonanie charakterystyki badanych podmiotów pod kątem ich rodzaju, a w przypadku obiektów hotelarskich także kategorii. W celu ukazania szerszego kontekstu dla badanej problematyki wykorzystana zostanie obszerna literatura poświęcona m.in. adaptacji zabytków, funkcjonowaniu hoteli w obiektach zabytkowych oraz działalności organizacji zrzeszających tego rodzaju przedsiębiorstwa.

Przed przystąpieniem do badań sformułowano kilka pytań badawczych dotyczących podmiotów skupionych w Stowarzyszeniu Hotele Historyczne w Polsce. Pytania te dotyczą m.in. typologii badanych obiektów – tego, jakiego rodzaju zabytki są przekształcane na obiekty noclegowe, a także jakie są formy ich funkcjonowania po

przeprowadzonej adaptacji (obiekty hotelarskie czy nieskategoryzowane). Osobną kwestią pozostaje wpływ adaptacji na ochronę zabytków – czy analizowane procesy są korzystne z perspektywy ochrony dóbr kultury, czy też można wskazać jakieś zagrożenia związane z nadaniem nowej funkcji? W tym zakresie konieczne będzie omówienie prawnych uwarunkowań funkcjonowania hoteli zabytkowych, a także odwołanie się do konkretnych przykładów obiektów działających w ramach badanego stowarzyszenia. Kolejne pytanie, które wydaje się szczególnie istotne, dotyczy znaczenia badanych obiektów dla rozwoju turystyki. Podjęta zostanie próba określenia ich roli w tworzeniu infrastruktury turystycznej, a także kreowaniu atrakcyjności turystycznej samych zabytków oraz obszarów, na których się one znajdują. Z perspektywy turystyki kulturowej ważne są takie aspekty, jak dostępność zabytków oraz oferta kulturalna, które również zostaną poruszone w pracy.

Adaptacja zabytków na obiekty noclegowe jako jeden z trendów współczesnego hotelarstwa

W świecie hotelarstwa nowe trendy są nie tylko pożądane, ale wręcz niezbędne. Adaptacja zabytków na obiekty noclegowe stanowi tylko jedno z licznych zjawisk, które wyraźnie zaznaczają się na rynku usług hotelarskich. Rozwój tej branży w ostatnich latach charakteryzuje się m.in. wyraźnym nastawieniem na innowacje. Te zmiany odzwierciedlają potrzebę dostosowania do zmieniających się oczekiwań klientów i dynamicznie rozwijającego się rynku. W obliczu coraz to nowych wyzwań i zmieniających się potrzeb klientów, nowoczesne hotelarstwo pozostaje w ciągłym procesie ewolucji.

Innowacyjne rozwiązania mają w hotelarstwie kluczowe znaczenie dla utrzymania konkurencyjności i zaspokajania oczekiwań podróżnych. Od ekologicznych inicjatyw po zaawansowane technologie – hotele ciągle eksplorują nowe ścieżki rozwoju. Era cyfrowa przyniosła rewolucję w wielu aspektach życia codziennego, a hotelarstwo nie jest wyjątkiem. Nowe technologie stosowane w tej branży przekształcają sposób, w jaki goście doświadczają pobytu i interakcji z usługami hotelowymi. Wykorzystanie Internetu do sterowania urządzeniami i systemami w pokojach gościnnych czy wprowadzanie nowych technologii, takich jak *check-in/out* przez aplikacje mobilne, inteligentne pokoje (sterowanie oświetleniem, temperaturą, roletami za pomocą aplikacji) oraz wykorzystanie sztucznej inteligencji do personalizacji usług (np. chaty AI do komunikacji z gośćmi czy dostosowanie usług

hotelarskich do indywidualnych potrzeb i preferencji gości) to trendy oczywiste [Pelczar 2025].

Do ważnych tendencji we współczesnym hotelarstwie należą te związane ze zrównoważonym rozwojem. Podróżni oczekują od hoteli konkretnych działań na rzecz ochrony środowiska – od zmniejszenia zużycia energii po ograniczenie ilości odpadów. Popularność zdobywają hotele z certyfikatami ekologicznymi oraz te, które angażują się w działania lokalne. W obliczu rosnącej świadomości ekologicznej, hotele coraz częściej wdrażają rozwiązania proekologiczne, takie jak energooszczędne systemy, ograniczanie plastiku jednorazowego użytku, stosowanie odnawialnych źródeł energii oraz promowanie lokalnych produktów i usług. Pozwala to hotelom na wyróżnienie się na rynku i sprostanie zmieniającym się potrzebom gości. Hotele zaczynają kłaść większy nacisk na zdrowie swoich gości, oferując specjalne pakiety wellness, np. z masażami, zajęciami jogi czy zdrowymi posiłkami [Milewska, Włodarczyk 2015, s. 313]. Goście oczekują kompleksowej oferty, która pomoże im zadbać o zdrowie fizyczne, emocjonalne i społeczne. Zdrowe jedzenie, pokoje ciszy, warsztaty *mindfulness* czy aktywności na świeżym powietrzu to elementy, które stają się standardem [Pasiut 2025].

Warto wspomnieć też o zjawisku, które w hotelarstwie nie jest nowe, ale wciąż pozostaje istotnym trendem. Chodzi o standaryzację obejmującą zarówno wyposażenie obiektów, jak i procedury obsługi gości hotelowych. Wpływ na unifikację rozwiązań stosowanych w wielu obiektach mają sieci hotelowe, które wprowadzają te same rozwiązania w zakresie architektury, struktury organizacyjnej, wyposażenia poszczególnych pomieszczeń (w tym pokoi dla gości), jak również standardów obsługi oraz ubioru pracowników [Milewska, Włodarczyk 2015, s. 304]. Na mniejszą skalę do standaryzacji usług hotelarskich przyczyniają się funkcjonujące w wielu krajach przepisy kategoryzacyjne, które narzucają obiektom danego rodzaju i danej kategorii obowiązek spełniania określonych wymagań w zakresie wyposażenia, a także jakości i zakresu świadczonych usług. W Polsce zagadnienia te zostały uregulowane w Ustawie o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych [Ustawa 1997] oraz w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie¹.

¹ Charakterystyka niektórych zapisów zamieszczonych w tych aktach prawnych zostanie zaprezentowana w dalszej części artykułu.

Adaptacja zabytków do pełnienia funkcji hotelarskich, której poświęcony jest niniejszy artykuł, stanowi trend w dużej mierze idący na przekór standaryzacji. Pierwsze hotele butikowe zaczęły powstawać w Anglii w latach 80. XX wieku jako próba stworzenia oferty odróżniającej się od zunifikowanego wyposażenia hoteli sieciowych [González, Malvárez 2023, s. 97]. Hotele butikowe wyróżniają się unikatowością oraz indywidualnym wystrojem wnętrz. Często są one urządzone w zabytkowych budynkach, przyciągając gości oryginalnością w zakresie designu, wyposażenia pokoi, klimatu okolicy, a także wyszukaną kartą dań [Milewska, Włodarczyk 2015, s. 314-315].

Adaptacja to przystosowanie zabytku do pełnienia nowych funkcji [Molski 2009, s. 87]. Specjaliści podkreślają, że współcześnie adaptacja stanowi bardzo powszechne zjawisko [Górski 2021, s. 183], a jednocześnie jeden z najważniejszych problemów konserwatorskich, gdyż przekształcenie dawnej budowli często trudno pogodzić z zasadą maksymalnej ochrony wartości zabytkowych [Szmygin 2009, s. 129]. Czasami celem adaptacji jest nadanie obiektowi odmiennych cech stylowych, jednak najczęściej przekształcenie zabytkowej struktury – poprzez wprowadzenie nowej funkcji – ma na celu zachowanie jej pierwotnej formy. W przypadku historycznych dzieł architektury adaptacja zazwyczaj obejmuje modyfikację układu wnętrz, wzmocnienie elementów konstrukcyjnych, instalację nowoczesnych systemów technicznych, wymianę pokrycia dachowego, zmiany w wyglądzie elewacji oraz dostosowanie otoczenia budynku do nowych potrzeb (adaptacja dotyczy nie tylko wnętrza, ale również jego najbliższego otoczenia). W zależności od stanu zachowania obiektu oraz planowanego efektu końcowego, dostosowanie do nowych funkcji użytkowych może wymagać rozbudowy, przebudowy istniejącej struktury, a nawet jej odbudowy lub rekonstrukcji [Grabiszewski 2009, s. 43].

Przekształcenie zabytkowego obiektu w hotel lub inny obiekt noclegowy przeważnie jest zadaniem wymagającym, gdyż z jednej strony należy dbać o historyczne formy i autentyzm budowli, a z drugiej trzeba zaplanować wszystkie pomieszczenia, instalacje i usługi, które są nieodzowne dla współczesnego turysty. Czynnikiem, który motywuje inwestorów do urządzania hoteli w zabytkach jest często ich lokalizacja w atrakcyjnych obszarach miast. Jako przykład można podać Palmę (na Majorce), gdzie 80% luksusowych hoteli zlokalizowanych jest w centrum miasta [González, Malvárez 2023, s. 95] albo Isfahan, gdzie prawie 1/3 wszystkich obiektów zakwaterowania mieści się w zabytkowych budynkach [Tavakoli, Tumer 2024, s. 5]. W polskich miastach również duża część hoteli działa w obiektach zabytkowych.

W Krakowie w 2024 roku było to 28 obiektów na 169 hoteli ogółem [Kapera i in. 2024, s. 169-172]. W przypadku obiektów rezydencjonalnych, takich jak zamki, dwory i pałace, położonych poza terenami zurbanizowanymi, funkcja hotelowa umożliwia kontynuację ich pierwotnego przeznaczenia mieszkalnego [Tavakoli 2015, s. 50].

Przekształcanie różnorodnych obiektów – nie tylko tych o charakterze zabytkowym – na potrzeby hotelarstwa oraz utrzymywanie ich funkcji noclegowej (najlepiej w zgodzie z wymaganiami dotyczącymi kategorii, ochrony konserwatorskiej, planów zagospodarowania przestrzennego itp.) jest jedną z wyróżniających cech współczesnej branży hotelarskiej, również w Polsce. W rezultacie tego zjawiska rośnie liczba rozwiązań sieciowych, programów lojalnościowych i działań marketingowych związanych z prowadzeniem hoteli w obiektach historycznych, rozwijają się formy rywalizacji oraz oferty turystyczne promujące trasy, regiony i lokalizacje, w których znajdują się zabytkowe hotele [Grabiszewski 2009, s. 44].

Z dynamicznym rozwojem hoteli w zabytkach wiąże się powstanie różnych organizacji zrzeszających tego typu obiekty. Rafał Rouba [2004] podzielił je na: organizacje narodowe, organizacje międzynarodowe oraz organizacje parahotelarskie. Organizacje narodowe występują w wielu krajach na świecie, do najbardziej znanych należą Paradores de Turismo Network of Spain, Pousadas de Portugal, Châteaux & Hotels de France czy Gast im Schloss w Niemczech.

Jedną z najbardziej prestiżowych organizacji międzynarodowych skupiających hotele w obiektach zabytkowych jest Relais & Châteaux. Powstałe w 1954 roku stowarzyszenie zrzesza obecnie kilkaset obiektów zlokalizowanych na wszystkich kontynentach. Relais & Châteaux skupia obiekty małe, dyskretne (do 100 pokoi), specjalizujące się w wykwintnej kuchni. Idea organizacji zamyka się w przestrzeganiu tzw. 5C: *Courtesy, Charm, Character, Calm, Cuisine* (kurtuazja, urok, osobliwy charakter, spokój, kuchnia) [Ciesielska i in. 2006, s. 22]. W Polsce przez długi czas jedynym obiektem należącym do tej organizacji był Hotel Copernicus w Krakowie². Kilka lat temu do tego grona dołączył też Hotel Quadrille w Gdyni [Quadrille 2025]. Wśród innych podobnych organizacji międzynarodowych wymienić można Small Luxury Hotels of the World³ czy Romantik Hotels & Restaurants⁴.

² Na temat procesu adaptacji tego dawnego pałacu kanoników krakowskich na hotel zob. Janowski, Janowski 2009, s. 42-44.

³ Od niedawna do organizacji należy Hotel NOBU w Warszawie, zob. PropertyNews.pl 2025.

⁴ Stowarzyszenie posiada obiekty w 12 krajach europejskich, lecz żaden z nich nie znajduje się w Polsce, zob. Romantik Hotels & Restaurants 2025.

Szczególnie istotną z punktu widzenia niniejszego artykułu organizacją jest Europejska Federacja Hoteli Historycznych (Historic Hotels of Europe) z siedzibą w Paryżu. Powstała ona z inicjatywy Châteaux & Hôtels de France w 1997 roku i skupia obiekty zlokalizowane w wielu krajach europejskich⁵, a także ściśle współpracuje z Historic Hotels of America. Do Historic Hotels of Europe należy wiele stowarzyszeń narodowych [Ciesielska i in. 2006, s. 20], w tym Hotele Historyczne w Polsce, która to organizacja zostanie szerzej przedstawiona w dalszej części pracy. W tym miejscu należy podkreślić, że Hotele Historyczne w Polsce stanowią najprężniej działające stowarzyszenie tego typu w naszym kraju. Warto wspomnieć jeszcze o sieci Polskie Hotele Niezależne, skupiającej kilkadziesiąt obiektów, wśród których znajduje się 10 hoteli historycznych [PHN 2025]. Natomiast wymieniana w starszych publikacjach grupa hotelowa Leisure & Heritage – Wypoczynek w Zabytkach [Rouba 2004, s. 160-163; Ciesielska i in. 2006, s. 24-30], wprawdzie nadal figuruje w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000178270, ale brak jest aktualnych informacji o jej bieżącej działalności hotelarskiej czy aktywności marketingowej.

Hotele Historyczne w Polsce – organizacja i jej obiekty

Stowarzyszenie Hotele Historyczne w Polsce (HHP) powstało z inicjatywy grupy właścicieli zabytkowych obiektów hotelarskich z Dolnego Śląska, którzy w 2007 roku po raz pierwszy spotkali się, aby wymienić doświadczenia i promować ideę współpracy w zakresie zarządzania obiektami o charakterze historycznym. Efektem tych działań było formalne zarejestrowanie w 2008 roku organizacji pod nazwą Stowarzyszenie Hotele Historyczne w Polsce, która od początku stanowiła platformę integrującą właścicieli zamków, pałaców i dworów przekształconych w obiekty hotelarskie [HHP 2025].

Głównym celem stowarzyszenia jest promowanie idei hoteli historycznych, doskonalenie standardów zarządzania i obsługi w obiektach zabytkowych oraz inicjowanie działań sprzyjających rozwojowi turystyki kulturowej i ochronie dziedzictwa narodowego. Członkostwo w HHP jest otwarte dla właścicieli i zarządców obiektów zabytkowych, które pełnią funkcję hotelarską lub zbliżoną – obejmującą m.in. rezydencje konferencyjne, pensjonaty czy ośrodki spa zlokalizowane w historycznych budynkach. Warunkiem przyjęcia jest spełnienie określonych

⁵ Na oficjalnej stronie organizacji można zapoznać się ze wszystkimi hotelami, zlokalizowanymi w 26 krajach, zob. HHE 2025.

kryteriów dotyczących autentyczności architektury, wartości historycznej obiektu oraz jakości świadczonych usług, zgodnych z wizerunkiem sieci Historic Hotels of Europe (HHE), do której stowarzyszenie należy od 2015 roku [Sala 2018, s. 45].

Zgodnie ze statutem, organami stowarzyszenia są: walne zgromadzenie członków, zarząd oraz komisja rewizyjna [HHP 2025]. Proces przyjmowania nowych członków opiera się na ocenie merytorycznej prowadzonej przez zarząd, który analizuje zgodność obiektu z kryteriami określonymi w statucie stowarzyszenia. Weryfikacja dotyczy przede wszystkim autentyczności i stanu zachowania obiektu, jego wartości historycznej, a także jakości i charakteru świadczonych usług, tak aby zapewnić spójność z misją i wizerunkiem organizacji [Sala 2018, s. 45].

Aktywność stowarzyszenia koncentruje się na wspólnych działaniach promocyjnych i marketingowych, mających na celu wzmacnianie pozycji marki „Hotele Historyczne w Polsce” zarówno na rynku krajowym, jak i zagranicznym. HHP współpracuje z Polską Organizacją Turystyczną, realizuje wspólne projekty promujące turystykę kulturową oraz uczestniczy w targach turystycznych, konferencjach branżowych i inicjatywach tematycznych poświęconych dziedzictwu kulturowemu [Sala 2018, s. 46; POT 2009].

Jednym z kluczowych narzędzi komunikacji stowarzyszenia jest portal internetowy [HHP 2025], pełniący funkcję zarówno informacyjną, jak i promocyjną – prezentując ofertę obiektów członkowskich, ich walory historyczne, infrastrukturę hotelową oraz ofertę gastronomiczną i konferencyjno-eventową. W ostatnich latach stowarzyszenie angażuje się również w projekty edukacyjne dotyczące zrównoważonego rozwoju i ochrony dziedzictwa w sektorze hotelarskim [Sala 2018, s. 46; POT 2019]. W ten sposób HHP nie tylko promuje autentyczność i dziedzictwo kulturowe, ale także dostosowuje swoją działalność do współczesnych trendów zarządzania i oczekiwań rynku hotelowego.

Istotnym etapem w rozwoju stowarzyszenia było nawiązanie współpracy z międzynarodową organizacją Historic Hotels of Europe (HHE), założoną w 1997 roku. HHE zrzesza krajowe stowarzyszenia hoteli historycznych, których wspólnym celem jest ochrona dziedzictwa kulturowego poprzez utrzymanie wysokich standardów jakości usług, autentyczności architektonicznej oraz rozwój zrównoważonej turystyki kulturowej. Polska została przyjęta do struktur HHE w 2015 roku jako 18. kraj członkowski, co otworzyło przed krajowymi hotelami historycznymi nowe możliwości promocji, uczestnictwa w międzynarodowych programach oraz wymiany doświadczeń

w zakresie zarządzania dziedzictwem kulturowym. Kluczową rolę w procesie akcesji odegrali: Jerzy Donimirski – prezes HHP, a także Krzysztof Kaniewski – sekretarz stowarzyszenia, którzy uczestniczyli w prezentacji polskiej organizacji w Anholt, reprezentując jej interesy na forum międzynarodowym [POT 2009].

Przystąpienie Stowarzyszenia Hotele Historyczne w Polsce do sieci HHE miało znaczenie nie tylko organizacyjne, lecz także symboliczne – oznaczało bowiem uznanie polskich obiektów za część wspólnego, europejskiego dziedzictwa kulturowego oraz ich integrację z międzynarodowym nurtem ochrony i promocji zabytków o funkcji hotelarskiej. Jak podkreśla Armela-Linda Rahovan [2013, s. 101], hotele historyczne pełnią dziś podwójną rolę – są jednocześnie miejscami świadczenia usług turystycznych i nośnikami wartości kulturowych, stanowiącymi ważny element tożsamości regionów. W tym kontekście współpraca z HHE wzmacnia pozycję Stowarzyszenia HHP jako instytucji łączącej profesjonalne zarządzanie obiektami hotelarskimi z misją ochrony i upowszechniania dziedzictwa kulturowego. Umiędzynarodowienie działalności HHP sprzyja integracji krajowych standardów z europejskimi praktykami oraz wzmacnia pozycję Polski na rynku turystyki kulturowej.

Na podstawie danych z 2025 roku Stowarzyszenie Hotele Historyczne w Polsce zrzesza 62 obiekty, które można podzielić na cztery podstawowe typy: zamki, pałace, dwory oraz inne obiekty historyczne (np. wille, rezydencje lub dawne zabudowania przemysłowe zaadaptowane na funkcje hotelarskie; zob. Tabela 1). Analiza struktury typologicznej wskazuje, że największy odsetek stanowią pałace (31 obiektów – 50%), następnie inne obiekty historyczne (14 – 23%), dwory (11 – 18%) oraz zamki (6 – 9%).

Tabela 1. Typologia obiektów Stowarzyszenia Hotele Historyczne w Polsce

Rodzaj obiektu	Liczba obiektów	Udział procentowy	Wybrane przykłady obiektów
Zamek	6	9,7%	Zamek Gniew, Zamek Korzkiew, Zamek Janów Podlaski, Zamek Rajsko, Zamek na Skale, Zamek Dubiecko
Pałac	31	50,0%	Pałac Brunów, Pałac Mierzęcín, Pałac Wojanów, Pałac Wiechlice, Pałac Paulinum, Pałac Polanka (Krosno)
Dwór	11	17,7%	Dwór Sieraków, Dwór Kombornia, Dwór Kaliszki, Dwór Kościuszko (Hotel Dwór Kościuszko), Dwór Olandia
Inne obiekty	14	22,6%	Hotel Gródek, Cukrownia Żnin, Villa Wiluszówka Dębica, Folwark Wielka Wieś, Folwark Kadyny, Koszary Arche
Ogółem	62	100%	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Stowarzyszenia HHP [HHP 2025]

W celu dokładniejszego zbadania struktury członkowskiej Stowarzyszenia Hotele Historyczne w Polsce wykorzystano dane z Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich (CWOH), obejmujące klasyfikację obiektów według obowiązującego w kraju systemu kategoryzacji [CWOH 2025]. Zastosowanie tych danych umożliwiło obiektywną ocenę poziomu standaryzacji oferty oraz stopnia formalnego uznania jakości usług świadczonych w obiektach zrzeszonych w stowarzyszeniu.

Analiza uzyskanych danych potwierdza, że wśród członków stowarzyszenia dominują obiekty o wysokim standardzie usług oraz wyjątkowych walorach architektonicznych i kulturowych. Spośród 62 zarejestrowanych członków 26 obiektów (41,9%) posiada formalną kategoryzację, przy czym znaczną przewagę mają hotele cztero- i pięciogwiazdkowe (łącznie 17 obiektów, tj. 27,4% całego zbioru; zob. Tabela 2).

Tabela 2. Struktura obiektów zrzeszonych w Stowarzyszeniu Hotele Historyczne w Polsce ze względu na rodzaju obiektu noclegowego

Kategoria obiektu noclegowego	Liczba obiektów	Udział procentowy	Przykłady obiektów
Hotel *****	5	8,1	Pałac Sulisław, Dwór Prezydencki (Zgłobice), Pałac Gródek (Kraków), Hotel Polski Pod Białym Orłem
Hotel ****	12	19,4	Zamek Janów Podlaski, Zamek na Skale, Pałac Wiechlice, Pałac Mortęgi, Pałac Romantyczny
Hotel ***	7	11,3	Pałac Żaków, Dwór Chotynia, Pałac Dębowy, Hotel Tabaco (Łódź), Hotel Pugetów (Kraków)
Hotel **	1	1,6	Zamek Dubiecko
Hotel *	0	0	—
Pensjonat ***	1	1,6	Pałac i Folwark Galiny
Inny obiekt (bez kategoryzacji)	36	58,1	Pałac Wojanów, Pałac Brzeźno, Dwór Kaliszki, Rezydencja Sowa, Cukrownia Żnin, Pałac Komierowo
Ogółem	62	100,0	—

Źródło: opracowanie własne na podstawie CWOH 2025

Hotele czterogwiazdkowe stanowią najliczniejszą grupę wśród obiektów skategoryzowanych (19,4% ogółu). Charakteryzują się one połączeniem wysokiej jakości obsługi z zachowaniem historycznego charakteru architektury, co stanowi ich główny wyróżnik rynkowy. Przykłady takich obiektów jak Pałac Mortęgi czy Zamek na Skale (Trzebieszowice) pokazują, że odpowiednio przeprowadzona adaptacja zabytku pozwala na osiągnięcie równowagi między autentycznością dziedzictwa, a współczesnym komfortem gościa.

Drugą istotną grupą są hotele pięciogwiazdkowe (8,1%), które reprezentują segment luksusowy i nadają stowarzyszeniu prestiżowy charakter. Obiekty te, m.in. Pałac Sulisław, Dwór Kościuszko i Hotel Polski Pod Białym Orłem, nie tylko spełniają najwyższe standardy usług, ale także pełnią rolę ambasadorów polskich obiektów zabytkowych o funkcji hotelarskiej w ramach europejskiej sieci Historic Hotels of Europe.

W zestawieniu znalazł się również jeden pensjonat trzygwiazdkowy (Pałac i Folwark Galiny) oraz jeden hotel dwugwiazdkowy (Zamek Dubiecko), co wskazuje na niewielką reprezentację obiektów o niższej kategorii. Świadczy to o wyraźnej specjalizacji stowarzyszenia w segmencie obiektów klasy wyższej i premium.

Najliczniejszą kategorię – ponad połowę wszystkich członków (58,1%) – stanowią jednak obiekty bez formalnej kategoryzacji, które funkcjonują w formule rezydencji, folwarków, dworów lub domów historycznych. Brak oficjalnej kategoryzacji nie jest w ich przypadku równoznaczny z niższym standardem, lecz wynika z przyjętej filozofii działania, w której większy nacisk kładzie się na autentyczność doświadczenia, indywidualny charakter miejsca i zróżnicowaną ofertę pobytową niż na spełnianie formalnych wymogów klasyfikacyjnych.

Podsumowując, struktura stowarzyszenia wyraźnie odzwierciedla jego misję – promocję historycznych obiektów o wysokim standardzie, w których walory kulturowe, architektura i jakość usług tworzą spójną, unikatową ofertę turystyczną i hotelarską. Stowarzyszenie HHP, poprzez współpracę z siecią Historic Hotels of Europe i krajowymi instytucjami branżowymi, wspiera rozpoznawalność Polski na międzynarodowym rynku hotelarstwa historycznego oraz stanowi przykład zrównoważonego wykorzystania zabytków w turystyce.

Hotele w obiektach zabytkowych a ochrona dóbr kultury

Przekształcenie obiektu zabytkowego w hotel lub inny obiekt zakwaterowania stwarza potencjalnie szansę na ochronę dziedzictwa kulturowego. Adaptacja daje zabytkowi swego rodzaju „nowe życie”, zarówno w sensie funkcjonalnym, jak i poprawy jego stanu technicznego [Adamska-Idzikowska 2024, s. 62]. Historyczny charakter hotelu może być jego istotnym atutem, ponieważ współczesny turysta często poszukuje niezwykłych i autentycznych miejsc. Z punktu widzenia inwestora często łatwiej i taniej zaadaptować istniejący budynek niż wybudować nowy [Bondarenko, He 2021, s. 6].

Właściwie przeprowadzona adaptacja zabytku do pełnienia nowych funkcji wymaga jednak odpowiedniego podejścia właściciela lub użytkownika danego budynku. Prace konserwatorsko-restauratorskie należy prowadzić z poszanowaniem wartości obiektu, a także w taki sposób, by jak najlepiej wyeksponować jego walory historyczne. Wszelkie działania przy zabytku należy poprzedzić jego gruntownym rozpoznaniem w drodze badań historycznych, architektonicznych i archeologicznych, jak również badań konserwatorskich substancji obiektu. Uzyskane w ten sposób wyniki powinny stanowić podstawę dla programu lub projektu prac konserwatorskich. Sformułowane wnioski i wytyczne winny uwzględniać ogólną koncepcję konserwatorską oraz osobne wytyczne do układu funkcjonalno-przestrzennego i do pozostałych elementów zabytku, jak na przykład wystrój wnętrza, jego wyposażenie oraz otoczenie obiektu [Szczepanowska 2017, s. 33-34].

Ostateczny efekt adaptacji zabytku na cele hotelowe zależy od pomysłu projektantów oraz skali ingerencji w oryginalną substancję, która powinna być możliwie jak najmniejsza. Można wskazać wiele pozytywnych przykładów tego typu przekształceń, nawet w przypadku obiektów, które pierwotnie pełniły inne funkcje niż mieszkalne. W literaturze często przywoływany jest Kruisherhotel w Maastricht, który został utworzony w 2000 roku w murach dawnego gotyckiego kościoła i klasztoru (ten cenny zabytek został zsekularyzowany już w XIX wieku). Projektanci starali się ograniczyć do minimum ingerencję w strukturę zespołu, a jednocześnie postawili na nowoczesny design we wnętrzach, który kontrastuje ze średniowieczną architekturą [Duffy 2017, s. 91; Giorgi 2017, s. 145; Sowińska-Heim 2018, s. 125-126]. W Polsce udane adaptacje, mimo obiektywnych trudności wynikających ze zmiany funkcji zabytkowych obiektów, udało się przeprowadzić m.in. w przypadku dawnej gazowni w Działdowie [Urbaniak 2009, s. 185], a także hotelu Andel's, który powstał w dawnej przedalni Izraela Poznańskiego w Łodzi [Szygendowski, Walczak 2009, s. 151].

Łatwiejsze do realizacji są bez wątpienia adaptacje, które zachowują tę samą funkcję hotelową (chodzi wtedy wyłącznie o dostosowanie obiektu do nowych wymogów, związanych np. z kategoryzacją) lub w każdym razie dominującą funkcję mieszkalną (jak w przypadku kamienic miejskich) [Grabiszewski 2009, s. 47-48]. Całkowita zmiana funkcji zawsze niesie ze sobą ryzyko znacznego przekształcenia zabytku i pozbawienia go walorów autentyczności. Jako przykłady adaptacji nieszanującej zabytkowej substancji i form architektonicznych wskazać można przebudowę jednego ze spichlerzy w Kazimierzu Dolnym na Hotel Król Kazimierz

[Szymygin 2007, s. 54] albo przekształcenie dawnych koszar w Toruniu z pierwszej połowy XIX wieku w Hotel Bulwar [Tajchman, Piaskowa 2014, s. 300].

Charakterystyka wszystkich procesów adaptacyjnych dotyczących obiektów należących do Stowarzyszenia Hotele Historyczne w Polsce wykracza poza ramy niniejszego opracowania. Ogólnie można jednak stwierdzić, że większość hoteli i innych zakładów noclegowych urządzona została z poszanowaniem dla historycznych form zabytków. Poważne wątpliwości w tym zakresie zgłosić można w przypadku zamków, które zostały zrekonstruowane z przeznaczeniem m.in. na cele hotelowe. Lekceważenie wniosków konserwatorskich przy przekształcaniu części zamku w Gniewie na hotel zauważył Marcin Gawlicki [2023, s. 146], który wcześniej prowadził prace projektowe przy tym zabytku. Jeszcze bardziej rażącym przykładem jest zamek w Korzkwi, który na przełomie XX i XXI wieku został „odbudowany”, choć stan jego zachowania, a także brak kompletnych źródeł na temat wyglądu warowni w średniowieczu i w epoce nowożytnej, nakazywały raczej zabezpieczenie zabytku w formie trwałej ruiny. Zastrzeżenia można zgłosić nie tylko do projektu odbudowy (który ostatecznie zyskał akceptację wojewódzkiego konserwatora zabytków), ale także do zastosowanych materiałów (pustak ceramiczny tylko w niektórych partiach licowany kamieniem wapiennym). W efekcie powstała „kreacja historyczna”, która stała się jednym z symboli niebezpiecznego trendu w zakresie postępowania z ruinami zamków [Ziarkowski 2014, s. 176-178].

W Polsce, podobnie jak w wielu innych krajach, zagadnienia związane z przekształcaniem zabytków są uregulowane prawnie. Najważniejszym aktem w tym zakresie jest ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 roku. Znaleźć w niej można m.in. następujące zapisy: „Zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru wymaga posiadania przez jego właściciela lub posiadacza: 1) dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku, jak również możliwości jego dostosowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731 i 1081); 2) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie; 3) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków

programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości” [Ustawa 2003, art. 25 pkt 1].

Cytowane regulacje, uszczegółowione w dalszych zapisach ustawy m.in. o kwestie zaleceń konserwatorskich, określających sposób korzystania z zabytku [Ustawa 2003, art. 27], mają w oczywisty sposób chronić autentyzm i wartości zabytkowe. Przedsiębiorca, który decyduje się przekształcić zabytek w hotel lub inny zakład noclegowy musi mieć jednak na uwadze konieczność dostosowania się do innych przepisów, które nakładają na obiekty zakwaterowania konieczność spełnienia szeregu wymogów. Kwestie te uregulowane zostały w ustawie o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (Dz. U. 2023 poz. 1944)⁶ oraz w rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie z 2004 roku (Dz.U. 2017 poz. 2166) .

Dla funkcjonowania branży hotelarskiej w Polsce szczególnie duże znaczenie ma wprowadzony w ustawie podział obiektów świadczących usługi hotelarskie na dwa rodzaje: obiekty hotelarskie oraz inne obiekty, w których są świadczone usługi hotelarskie. Wyróżniono osiem rodzajów obiektów hotelarskich (hotele, motele, pensjonaty, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska oraz pola biwakowe), a także dopuszczono możliwość świadczenia usług hotelarskich w innych obiektach [Ustawa 1997, art. 35], takich jak na przykład hostele czy kwatery prywatne. Ten podział jest istotny również dla przedsiębiorców, którzy chcą adaptować zabytki na cele noclegowe, gdyż warunki, jakie muszą spełnić obiekty hotelarskie (a zwłaszcza hotele) są znacznie wyższe niż w przypadku tzw. innych obiektów⁷. Z tego powodu większość obiektów zrzeszonych w Stowarzyszeniu Hotele Historyczne w Polsce nie posiada kategoryzacji, funkcjonując jako inne obiekty, w których są świadczone usługi hotelarskie. Działają one jako zamki (Rajsko, Korzkiew), pałace (np. Wojanów, Brzeźno, Paulinum w Jeleniej Górze, Rozalin, Paprotno), dwory (np. Kaliszki, Koper, Olandia) lub pod jeszcze innymi nazwami (np. Villa Wiluszkówka Dębica, Apartamenty Sowa Toruń, Folwark Wielka Wieś, Cukrownia Żnin). Wiele

⁶ Ustawa ta została przyjęta w 1997 roku i do 2019 roku funkcjonowała pod nazwą ustawa o usługach turystycznych.

⁷ Szczegółowe wymagania co do wyposażenia oraz zakresu świadczonych usług stawiane poszczególnym obiektom hotelarskim, a także innym obiektom, w których są świadczone usługi hotelarskie znajdują się w załącznikach do Rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy.

z tych obiektów świadczy usługi na wysokim poziomie, lecz ich właściciele nie decydują się na przeprowadzenie procedury kategoryzacyjnej, słusznie uznając, że klientów można przyciągnąć unikatowym charakterem budynku oraz wysoką jakością oferty.

Z perspektywy ochrony dóbr kultury należy zauważyć, że w przypadku adaptacji zabytkowej budowli na obiekt noclegowy może dojść do konfliktu pomiędzy koniecznością spełnienia wszystkich zapisów wynikających z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz wymagań zamieszczonych w regulacjach dotyczących zaszeregowania i nadania kategorii obiektom hotelarskim. Te ostatnie mogą powodować kolizję z koniecznością ochrony danego zabytku. Zapewne z tego właśnie powodu w rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy znalazły się zapisy dotyczące możliwości odstępstw od spełnienia wymagań zawartych w załącznikach do tego aktu prawnego w przypadku obiektów „wpisanych do rejestru zabytków lub wykazu zabytków architektury i budownictwa oraz obiektów, których charakter zabytkowy jest oczywisty”. Odstępstwa w takiej sytuacji są możliwe jedynie wówczas, gdy spełnione zostaną trzy warunki: 1) przedsiębiorca ubiegający się o zaszeregowanie obiektu hotelarskiego do określonego rodzaju i nadanie kategorii przedstawi opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków stwierdzającą, że spełnienie wymagań bez naruszenia zabytkowego charakteru obiektu nie jest możliwe; 2) odstępstwo w niewielkim stopniu obniża spełnianie wymagań określonych dla danego rodzaju i kategorii obiektu hotelarskiego, a jest zrekompensowane spełnieniem w wyższym stopniu innych wymagań; 3) w materiałach informacyjnych dotyczących obiektu hotelarskiego zostanie zamieszczona informacja o zabytkowym charakterze obiektu i związanych z tym odstępstwach od wymagań co do wyposażenia i zakresu świadczonych usług [Rozporządzenie MGiP 2004, par. 3 pkt 1].

Zapisy te niewątpliwie trzeba odczytywać jako próbę znalezienia wyjścia z sytuacji, kiedy jakiś wymóg lub wymogi nie mogą być spełnione ze względu na zabytkowy charakter obiektu. Stwarza to przedsiębiorcom pragnącym świadczyć usługi hotelarskie w obiekcie zabytkowym szansę na taką adaptację, która nie będzie zagrażała wartości zabytkowej budowli. Kwestie konserwatorskie zostały w tym przypadku postawione na pierwszym miejscu, ale zabezpieczono też interes klientów obiektów hotelarskich działających w budowlach zabytkowych – powinni oni zostać poinformowani o braku spełnienia konkretnych wymogów oraz o spełnieniu w wyższym stopniu innych wymagań, co stanowi dla nich swoistą rekompensatę. Odstępstwa od spełniania wymagań kategoryzacyjnych wpisywane są do kart

ewidencyjnych poszczególnych obiektów, przechowywanych w urzędach marszałkowskich właściwych ze względu na położenie obiektu. Widnieją one również w Rejestrze Centralny Wykaz Obiektów Hotelarskich.

Jak wskazano we wcześniejszej części artykułu, wśród obiektów zrzeszonych w HHP znajduje się 26 obiektów hotelarskich (25 hoteli i jeden pensjonat). Z danych zamieszczonych w CWOH wynika, że tylko w czterech spośród nich zastosowano przywołane powyżej przepisy, umożliwiające odstępstwa od wymagań stawianych obiektom hotelarskim zlokalizowanym w zabytkowych budowlach. Szczegółowe dane na ten temat zestawione zostały w Tabeli 3.

Tabela 3. Odstępstwa od spełniania niektórych wymagań i sposób ich rekompensaty przez hotele należące do Stowarzyszenia Hotele Historyczne w Polsce

Obiekt	Odstępstwa od wymagań	Sposób rekompensaty
Hotel Pałac Polanka w Krośnie (****)	- brak górnej osłony nad podjazdem do obiektu; - brak klimatyzacji w hallu recepcyjnym.	- brak informacji.
Hotel Dwór Kombornia (***)	- brak górnej osłony nad podjazdem do obiektu; - brak jednostki apartamentowej.	- brak informacji.
Hotel Dwór Kościuszko w Krakowie (*****)	- brak górnej osłony nad podjazdem do obiektu; - brak oddzielnego dźwigu towarowo-osobowego.	- podgrzewane podłogi i lustra w łazienkach; - apartament z 3 pełnymi węzłami higieniczno-sanitarnymi; - zabytkowe meble; - kasyno.
Hotel Dwór Prezydencki w Zgłobicach (*****)	- brak górnej osłony nad podjazdem do obiektu; - brak windy.	- udostępnione dla gości garaże; - degustacje win z okolicznych winnic.

Źródło: opracowanie własne na podstawie CWOH 2025

Analizując zamieszczone w tabeli odstępstwa od wymogów łatwo dostrzec, że najczęściej powtarza się brak górnej osłony nad podjazdem. Niewątpliwie wynika to z braku zgody konserwatora zabytków na naruszanie elewacji zabytkowych budowli. Pozostałe niespełnione wymagania dotyczą zazwyczaj instalacji wewnętrznych, takich jak windy czy klimatyzacja w hallu recepcyjnym. Warto też zauważyć, że dwa spośród czterech obiektów, w których wykazane zostały jakieś odstępstwa od wymagań, nie określiły sposobów rekompensaty tych braków. Tym samym nie wypełniły obowiązku, który nakłada na te obiekty Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy.

Należy też zastanowić się, dlaczego tylko w przypadku czterech obiektów hotelarskich zrzeszonych w HPP konserwatorzy wydali opinię o braku możliwości

spełnienia konkretnych wymogów bez naruszania zabytkowego charakteru budowli. Zapewne wynika to z faktu, że większość analizowanych obiektów pełniła przed adaptacją funkcje mieszkalne (jako dwory, pałace, kamienice miejskie itp.). Tego typu budowle są zazwyczaj łatwiejsze do przystosowania na cele hotelarskie, gdyż ich pierwotna funkcja pozostaje zachowana [Czyżniewska 2009, s.21; Grabiszewski 2009, s. 45]⁸.

Adaptacja zabytków na cele hotelowe w kontekście turystyki kulturowej

Zabytki architektury odgrywają oczywiście ogromną rolę we współczesnej turystyce kulturowej, często funkcjonując jako ważne atrakcje turystyczne przyciągające rzesze turystów. Spośród form turystyki kulturowej wyodrębnionych w klasycznej już klasyfikacji Armina Mikosa von Rohrscheidta [2008; 2016], na szczególną uwagę w kontekście powiązania z dawnymi budowlami zasługuje turystyka dziedzictwa kulturowego. Przywołany autor definiuje ją jako „te podróże, których głównym celem jest zetknięcie się uczestników z zabytkami, zespołami i miejscami uznanymi oficjalnie i powszechnie za dziedzictwo kulturowe świata, kraju lub regionu” [Mikos v. Rohrscheidt 2016, s. 77]. Zabytki architektury występują jednak również w innych formach turystyki kulturowej, m.in. w turystyce miejskiej, regionalnej, religijnej i pielgrzymkowej oraz w podróżach studyjnych i tematycznych. W ostatnich latach pojawiło się też pojęcie turystyki architektonicznej (ang. *architourism*), obejmujące wyjazdy ukierunkowane na podziwianie dzieł architektury, w tym przede wszystkim przykładów budowli współczesnych [Bursiewicz 2019, s. 9-10; Ziarkowski 2025, s. 140-141].

Adaptacja zabytkowych budowli na obiekty noclegowe w kontekście turystyki kulturowej stwarza pewne szanse, ale również ograniczenia. Zjawisko to można rozpatrywać przynajmniej w trzech wymiarach: 1) tworzenia infrastruktury turystycznej; 2) wpływu na atrakcyjność turystyczną samego zabytku, a szerzej także miejscowości czy regionu; 3) kwestii dostępności danego obiektu, która po wprowadzeniu funkcji hotelowej może zostać znacząco ograniczona.

⁸ Należy też dopuścić taką ewentualność, że w wykazie CWOH nie uwzględniono wszystkich informacji o odstępstwach w zakresie spełniania wymagań przez poszczególne obiekty hotelarskie. Jest to o tyle prawdopodobne, że przy okazji prowadzenia innych badań (na temat hoteli w obiektach zabytkowych na terenie Krakowa; wyniki nie zostały jeszcze opublikowane) okazało się, że spora część obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków nie figuruje w CWOH jako obiekty zabytkowe (ogółem zidentyfikowano 12 takich hoteli).

Każdy nowy obiekt zakwaterowania wzbogaca bazę turystyczną danej miejscowości oraz regionu. Stwierdzenie to dotyczy również obiektów zabytkowych, które po adaptacji stają się częścią bazy noclegowej. W takim przypadku, jak zauważa Anna Konieczna-Domańska, „turystyka staje się narzędziem komercjalizacji kultury, a kultura – rdzeniem produktu turystycznego” [Konieczna-Domańska 2015, s. 181]. Tego typu inwestycje mogą być też katalizatorem rozwoju społeczno-gospodarczego danego obszaru [Bondarenko, He 2021, s. 13]. Jako przykład można wymienić hotel Taybet Zaman w Jordanii, który powstał wskutek przekształcenia części beduińskiej wioski w luksusowy obiekt noclegowy. W procesie adaptacji dużą rolę odegrała lokalna społeczność, która znalazła zatrudnienie przy tradycyjnych pracach (wykonywanie glinianych tynków, wyplatanie palmowych dachów, wyrabianie tradycyjnych tkanin jako elementów wyposażenia wnętrza hotelu), a także jako obsługa obiektu [Rouba 2007, s. 65].

Analizując rozmieszczenie podmiotów należących do Stowarzyszenia Hotele Historyczne w Polsce można zauważyć, że znaczna większość z nich znajduje się w niewielkich miejscowościach. Przykładowo wymienić można małe wsie zlokalizowane w województwie warmińsko-mazurskim: Nakomiady [Nakomiady 2025] i Pacółtowo [Pałac Pacółtowo 2025]. W obu przypadkach pałace, które oferują możliwość zakwaterowania, są nie tylko najważniejszymi zabytkami miejscowości, ale też jedynymi obiektami noclegowymi. Niektóre inne zabytki, takie jak pałac w Rozalinie na Mazowszu [Pałac Rozalin 2025], w którym są dwa pokoje gościnne (więcej miejsc oferuje obiekt wystawiony w otoczeniu pałacu), stanowią wysokiej jakości ofertę, będącą uzupełnieniem dla innych możliwości zakwaterowania, jak kwatery prywatne. Hotele i inne zakłady noclegowe zlokalizowane w większych miastach, jak Kraków (Hotel Gródek, Dwór Kościuszkowski, Hotel Pugetów, Hotel Polski Pod Białym Orłem), Łódź (Hotel Tabaco), Gdańsk (Dwór Uphagena), Toruń (Apartamenty Sowa) czy Jelenia Góra (Pałac Paulinum), stanowią cenne dopełnienie bazy noclegowej, poszerzając turystom możliwość wyboru zakwaterowania o obiekty unikalne i odróżniające się od licznych hoteli sieciowych.

Po adaptacji zabytku do pełnienia funkcji hotelarskich budowla może stać się atrakcją turystyczną ze względu na wyeksponowanie jej wartości historycznych oraz artystycznych. Wielu turystów jest zainteresowanych skorzystaniem z oferty takiego obiektu, mając nadzieję na niezwykle doświadczenia związane z zakwaterowaniem w obiekcie zabytkowym [Kapera i in. 2024, s. 68]. Za nocleg oraz inne oferowane przez

takie obiekty usługi goście są skłonni zapłacić więcej, co ma korzystne skutki dla lokalnej gospodarki. Udana adaptacja zabytku często wpływa także na jego otoczenie – nie tylko to bezpośrednio, ale także w szerszym wymiarze, uwzględniającym pozytywne przemiany społeczno-ekonomiczne [Rouba 2010, s. 132-137]. W ten sposób hotele i inne zakłady noclegowe urządzone w zabytkach wpływają na atrakcyjność turystyczną obszaru, w którym są zlokalizowane (poprawiają stan bazy noclegowej, a także funkcjonują jako atrakcje same w sobie). W każdym przypadku, kiedy zabytek działa jako obiekt noclegowy może być on postrzegany jako atrakcja przez gości, którzy decydują się na skorzystanie z usług takiego obiektu. Nieco inaczej sytuacja wygląda w przypadku turystów, którzy nie są gośćmi zabytkowego hotelu, a też chcieliby zapoznać się z jego historią, architekturą i wyposażeniem, ewentualnie skorzystać z dodatkowej oferty kulturalnej.

W ten sposób przechodzimy do kolejnego ważnego aspektu związanego z adaptacją zabytków na cele hotelarskie, a mianowicie ich dostępności dla kulturowo zorientowanych turystów. W dotychczasowej literaturze dotyczącej polskich obiektów noclegowych działających w zabytkach podkreśla się, że dodatkowa oferta z reguły jest ograniczona, a jeżeli występuje, to niekoniecznie jest związana z aktywnościami kulturalnymi. Hotele zabytkowe oferują zazwyczaj organizację konferencji, imprez okolicznościowych, spotkań biznesowych, w niektórych oferowane są usługi z zakresu rekreacji ruchowej i odnowy biologicznej albo kasyna. Usługi kulturalne, takie jak koncerty muzyczne, festiwale czy wystawy, oferowane są znacznie rzadziej [Ciesielska i in. 2006, s. 10-11; Konieczna-Domańska 2015, s. 190-191].

W przypadku obiektów zrzeszonych w HPP sytuacja pod tym względem wygląda podobnie. Większość z nich, oprócz zakwaterowania, świadczy usługi związane z organizacją wesel i innych imprez okolicznościowych oraz spotkań biznesowych. Wiele obiektów oferuje odnowę biologiczną i możliwości aktywnego wypoczynku. Natomiast oferta *stricte* kulturalna, skierowana nie tylko do gości hotelowych, ale do szerszego kręgu zainteresowanych odbiorców, występuje tylko w 17 obiektach (na 62 obiekty zrzeszone w HPP). Szczegółowe dane na ten temat przedstawiono w Tabeli 4.

Tabela 4. Oferta kulturalna obiektów należących do Stowarzyszenia Hotele Historyczne w Polsce

Obiekt	Zwiedzanie	Wydarzenia kulturalne	Warsztaty	Rekonstrukcje historyczne	Wystawy, wernisaże	Muzeum
Zamek Gniew	+	+	+	+	-	-
Zamek Janów Podlaski	+	+	-	-	-	-
Zamek na Skale (Trzebieszowice)	+	+	-	-	-	-
Pałac Mortęgi	-	-	+	-	-	-
Pałac Mała Wieś	-	+	+	-	-	-
Pałac Żaków	-	-	+	-	-	-
Pałac Komierowo	-	+	-	-	+	-
Pałac Mierzęcin	-	-	+	-	-	-
Pałac Rozalin	-	-	+	-	-	-
Hotel Gródek w Krakowie	-	-	-	-	-	+
Talaria Resort & SPA (Trojanów)	-	+	-	-	-	-
Pałac Sulisław	-	+	-	-	+	+
Dwór Kościuszko w Krakowie	-	+	-	-	+	-
Dwór Uphagena w Gdańsku	+	-	-	-	-	-
Dworek Koper (Grabówno)	-	+	-	-	+	-
Dwór Olandia (Prusim)	-	-	-	-	-	+
Folwark Wielka Wieś	-	+	-	-	+	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji zamieszczonych na stronach internetowych poszczególnych obiektów

Dla turysty kulturowego szczególnie istotną kwestią jest możliwość zwiedzania zabytków. Wśród analizowanych obiektów noclegowych tylko cztery udostępniają swoje wnętrza do zwiedzania. Wśród nich aż trzy to zamki, jednak tylko Zamek Gniew oferuje zwiedzanie w każdym dniu tygodnia, o konkretnych godzinach i według ustalonych cen biletów [Zamek Gniew 2025]. Zwiedzającym towarzyszy przewodnik. Pozostałe zamki (w Janowie Podlaskim i Trzebieszowicach) również można poznawać z przewodnikiem, ale termin powinien zostać wcześniej zarezerwowany. Przy zwiedzaniu Dworu Uphagena w Gdańsku można natomiast skorzystać z audioprzewodnika (aplikacja jest do pobrania ze strony internetowej obiektu), lecz termin też trzeba wcześniej ustalić z recepcją. W ostatnim z wymienionych zabytków, a także w Zamku na Skale w Trzebieszowicach zwiedzanie można połączyć z grą

terenową. Warto też dodać, że niektóre spośród badanych obiektów na swoich stronach internetowych oferują wirtualne zwiedzanie (np. Pałac Mierzęcin i Dwór Sieraków).

Częściej od zwiedzania oferowaną opcją są wydarzenia kulturalne – proponuje je w sumie 10 spośród badanych obiektów. Na wyróżnienie zasługuje znów zamek w Trzebieszowicach, na dziedzińcu którego w każdy weekend organizowane są koncerty muzyczne, a udział w tych ciekawych wydarzeniach jest bezpłatny [Zamek na Skale 2025]. Koncerty należą do najczęściej proponowanych wydarzeń kulturalnych, ale niektóre obiekty zapraszają także na spektakle teatralne, spotkania z artystami i inne eventy, często okazjonalne (Światowy Dzień Psa, Halloween itp.). Różnego rodzaju warsztaty (artystyczne, kulinarne, winiarskie) znajdują się w ofercie sześciu obiektów noclegowych należących do HHP.

We wnętrzach niektórych obiektów noclegowych organizowane są także wydarzenia artystyczne, takie jak wystawy i wernisaże. Dotyczą one zazwyczaj sztuki współczesnej. Przykładowo w Folwarku Kadyny oglądać można stereograficzne prace autorstwa Marka Saenderskiego [Kadyny 2025]. Ponadto w trzech obiektach lub w ich otoczeniu znajdują się stałe ekspozycje muzealne. W Hotelu Gródek w Krakowie funkcjonuje Muzeum Archeologiczne na Gródku, w którym oglądać można eksponaty pozyskane w czasie prac prowadzonych przed powstaniem hotelu w 2004 roku [MAG 2005]. W Pałacu Sulisław działa muzeum z ciekawymi zbiorami porcelany, zegarów oraz obrazów. Posiada ono własną stronę internetową [Muzeum Sulisław 2025]. Na terenie należącym do Dworu Olandia znajduje się niewielki skansen, prezentujący kulturę i budownictwo osadników holenderskich, zwanych Olędrami [Olandia 2025].

Bez wątpienia można sformułować wniosek, iż oferta kulturalna obiektów należących do HHP mogłaby być bardziej rozbudowana. Większość funkcjonujących w tych zabytkach przedsiębiorstw hotelarskich proponuje wyłącznie komercyjne usługi, najczęściej niepowiązane z historycznym charakterem obiektu. Stanowi to istotną barierę w zakresie możliwości poznania danego obiektu przez turystów. Z drugiej strony należy podkreślić, że zabytki te przed adaptacją do funkcji hotelowych też przeważnie nie były dostępne do zwiedzania, zatem wprowadzenie nowej funkcji nie tyle ograniczyło możliwości ich zwiedzania, co w niewielkim stopniu poprawiło sytuację w tym zakresie.

Podsumowanie

Adaptacja zabytkowych budowli do pełnienia funkcji noclegowych stanowi jeden z najciekawszych trendów współczesnego hotelarstwa. Nie jest to wprawdzie zjawisko całkiem nowe, ale w ostatnim czasie zauważyć można wyraźny wzrost liczby tego typu inicjatyw. W miastach historycznych, z uwagi na niedobór miejsca pod nową zabudowę, wiele hoteli urządza się w zabytkowych kamienicach. Poza terenami zurbanizowanymi na cele zakwaterowania zbiorowego przeznaczone są m.in. zamki, dwory i pałace. Duża liczba hoteli historycznych sprawia, że rozwijają się organizacje zrzeszające tego typu obiekty. Jedną z nich jest Stowarzyszenie Hotele Historyczne w Polsce.

Dokonana w artykule analiza obiektów skupionych w HHP pozwala na sformułowanie kilku wniosków. Szczególnie popularnymi zabytkami adaptowanymi na cele hotelowe są pałace, stanowiące połowę spośród wszystkich 62 badanych obiektów. Co ciekawe, zdecydowana większość analizowanych podmiotów działa jako obiekty nieskategoryzowane, a tylko 26 to obiekty hotelarskie (głównie hotele). W przypadku tych ostatnich mamy jednak do czynienia przede wszystkim z obiektami wyższej kategorii (dominują hotele cztero- i pięciogwiazdkowe). Ogólnie w zabytkach zaadaptowanych na cele noclegowe świadczy się przeważnie usługi na wysokim poziomie, nawet jeśli są to obiekty bez kategoryzacji.

Przekształcenie zabytku do pełnienia nowej funkcji powinno odbywać się w zgodzie z przepisami natury konserwatorskiej, zawartymi przede wszystkim w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Przepisy dotyczące wymogów kategoryzacyjnych pozwalają w uzasadnionych przypadkach na odstępianie od spełnienia określonych wymagań, jeśli zagrożona byłaby wartość zabytkowa budowli. Z tej możliwości obiekty zrzeszone w HHP korzystają jednak stosunkowo rzadko, co może wynikać z faktu, że większość z nich pełniła wcześniej funkcje mieszkalne, dlatego adaptacja nie musiała wiązać się ze znacznymi przekształceniami. Ogólnie można stwierdzić, że funkcjonujące przepisy skutecznie zabezpieczają większość badanych budowli przez zbyt daleko idącymi ingerencjami. Negatywnymi wyjątkami w tym zakresie są zamki w Gniewie oraz w Korzkwi.

Słabszą stroną badanych obiektów zrzeszonych w HHP jest fakt, że większość z nich jest dostępna tylko dla gości hotelowych lub korzystających z innych usług (np. gastronomicznych albo z zakresu odnowy biologicznej). Tylko nieliczne zabytki są

udostępniane do zwiedzania. Nieco lepiej wygląda pozostała oferta kulturalna proponowana przez niektóre obiekty (koncerty, wystawy i wernisaże, warsztaty artystyczne, muzea działające w niektórych zabytkach), lecz w tym zakresie również należy postulować poprawę. Wprowadzenie lub poszerzenie tego typu oferty może sprawić, że zabytek, oprócz funkcji usługowych, będzie oddziaływał także kulturotwórczo – zarówno na lokalną społeczność, jak i zainteresowanych takimi opcjami turystów.

Bibliografia

- Adamska-Idzikowska A., 2024, *The adaptation of historic castles and palaces of the Lower Silesian Voivodeship into contemporary hotels*, „Architectus”, nr 4, s. 53-63. Doi: 10.37190/arc240406
- Bondarenko I., He X., 2021, *Hotels in objects of adaptative architecture: design as a means of transferring the image of the past*, „Architecture – Civil Engineering – Environment”, nr 1, s. 5-14
- Bursiewicz N., 2019, *Architekturystyka (Turystyka architektoniczna): w poszukiwaniu spektakularnych obiektów*, „Turystyka Kulturowa”, nr 5, s. 7-26
- Ciesielska O., Rouba R., Stasiak A., 2006, *Hotelarstwo w zabytkach – grupy markowe*, „Turystyka i Hotelarstwo”, nr 9, s. 9-34
- Czyżniewska L. 2009, *Uwagi dotyczące problemów adaptacji obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji*, [w:] B. Szmygin (red.), *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, Lubelskie Towarzystwo Naukowe, Międzynarodowa Rada Ochrony Zabytków ICOMOS, Politechnika Lubelska, Warszawa–Lublin, s. 19-28
- Duffy F., 2017, *What is the meaning of this place? Loss of understanding and the place of the imagination in the context of historic church reuse*, [w:] D. Fiorani, L. Kealy, S. F. Musso (ed.), *Conservation – Adaptation. Keeping Alive the Spirit of the Place. Adaptive Reuse of Heritage with Symbolic Value*, European Association for Architectural Education, Rome, s. 85-92
- Gawlicki M., 2023, *Konserwacja wzgórza zamkowego w Gniewie w latach 1961-2011. Pół wieku w dziejach zabytku*, „Ochrona Dziedzictwa Kulturowego”, nr 18, s. 127-148. Doi: 10.35784/odk.3373
- Giorgi L., 2017, *The reuse of heritage with ‘symbolic value’ and university research*, [w:] D. Fiorani, L. Kealy, S. F. Musso (ed.), *Conservation – Adaptation. Keeping Alive the Spirit of the Place. Adaptive Reuse of Heritage with Symbolic Value*, European Association for Architectural Education, Rome, s. 139-150
- González M. E. L, Malvárez M. N., 2023, *Changes in the role of heritage in historic centres: the mutation of historic buildings into tourist accommodation*, [w:] E. Navarro-Jurado, R. Larrubia, F. Alemida-García, J. J. N. Rivas (ed.), *Urban Dynamics in the Post-pandemic Period. Tourist Spaces and Urban Centres*, Springer, Cham, s. 93-110. Doi: 10.1007/978-3-031-36017-6_7
- Górski M., 2021, *Ocena oddziaływania na dziedzictwo (OOD) ICOMOS – zastosowanie w krajowej praktyce konserwatorskiej*, „Ochrona Dziedzictwa Kulturowego”, nr 11, 2021. Doi: 10.35784/odk.2797

- Grabiszewski M., 2009, *Adaptacja budowli zabytkowych na cele hotelowe*, [w:] B. Szmygin (red.), *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, Lubelskie Towarzystwo Naukowe, Międzynarodowa Rada Ochrony Zabytków ICOMOS, Politechnika Lubelska, Warszawa–Lublin, s. 43-53
- Janowski Z., Janowski M., *Problemy projektowe związane z adaptacją budynków zabytkowych na cele użyteczności publicznej*, „Czasopismo Techniczne. Budownictwo”, R. 106, z. 2-B, s. 139-150
- Kapera I., Wolak G., Cziomer M., 2024, *Hotele historyczne: uwarunkowania rozwoju, znaczenie w turystyce i przykłady z Krakowa*, „Turystyka i Rozwój Regionalny”, nr 22, s. 65-76. Doi: 10.22630/TIRR.2024.22.18
- Konieczna-Domańska A., 2015, *Turystyka jako sposób komercjalizacji kultury na przykładzie hoteli w obiektach zabytkowych*, „Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Turystyki i Języków Obcych w Warszawie. Turystyka i Rekreacja”, z. 2, s. 179-192
- Lanz F., Pendlebury J., 2022, *Adaptive reuse: a critical review*, „The Journal of Architecture”, t. 27, nr 2-3, s. 441-462. Doi: 10.1080/13602365.2022.2105381
- Mikos von Rohrscheidt A., 2008, *Turystyka kulturowa. Fenomen, potencjał, perspektywy*, Gnieźnieńska Wyższa Szkoła Humanistyczno-Menedżerska Milenium, Gniezno
- Mikos von Rohrscheidt A., 2016, *Turystyka kulturowa. Fenomen, potencjał, perspektywy*, wyd. III, poprawione i rozszerzone, Kultour.pl, Poznań
- Milewska M., Włodarczyk B., 2015, *Hotelarstwo. Podstawowe wiadomości*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa
- Molski P., 2009, *Adaptacja – formy i uwarunkowania*, [w:] B. Szmygin (red.), *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, Lubelskie Towarzystwo Naukowe, Międzynarodowa Rada Ochrony Zabytków ICOMOS, Politechnika Lubelska, Warszawa–Lublin, s. 87-97
- Rahovan A.-L., 2013, *The Old Hotels of Transylvania: Heritage Tourist Resources*, „Forum Geografic”, t. 12, nr 1, s. 100-107. Doi: 10.5775/fg.2067-4635.2013.121.i
- Rouba M., 2007, *Zaman – czyli taki jak przed wiekami. W zgodzie z zabytkami*, „Ochrona Zabytków”, nr 4, s. 57-66
- Rouba R., 2004, *Hotele w obiektach zabytkowych*, „Ochrona Zabytków”, nr 1-2, s. 143-164
- Rouba R., 2010, *Hotelarstwo w zabytkowych rezydencjach jako czynnik modyfikujący otoczenie*, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź
- Rozporządzenie MGİP, 2004, Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, Dz.U. 2017 poz. 2166
- Sadkowski W., Sala K., 2022, *Wpływ pandemii COVID-19 na zarządzanie jakością w historycznych obiektach hotelarskich w Polsce*, „Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego”, t. 36, nr 2, s. 203-214. Doi: 10.24917/20801653.362.13
- Sala K., 2018, *Zarządzanie hotelarstwem historycznym w Polsce na przykładzie Fundacji Hotele Historyczne Polska (Heritage Hotels Poland)*, „Zeszyty Naukowe Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie”, t. 40, nr 4, s. 37-48. Doi: 10.25944/znmwse.2018.04.3748
- Sala K., Sadkowski W., 2024, *Economic Determinants of the Development of the Historic Hotel Industry: A Case Study of Poland's Zachodniopomorskie and Dolnośląskie Provinces*, [w:] S. S. Khalid (ed.), *Proceedings of the 43rd International Business Information Management Association Conference (IBIMA): 26-27 June 2024: Sustainable global economic development within 2025 vision: research and practice*,

- Communications*, International Business Information Management Association, s.l., s. 563-574
- Sowińska-Heim J., 2018, *Transformacje i redefinicje. Adaptacja dziedzictwa architektonicznego do nowej funkcji a zachowanie ciągłości historycznej miejsca*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź
- Szczepanowska K., 2017, *Adaptacja zabytków architektury w Gdańsku. Zarys problematyki w świetle obowiązków organów ochrony zabytków*, „Ochrona Dziedzictwa Kulturowego”, nr 4, s. 31-46. Doi: 0.24358/ODK_2017_04_04
- Szmygin B., 2007, *Turystyka i jej konsekwencje dla wartości zabytkowych Kazimierza Dolnego*, [w:] B. Szmygin (red.), *Stare miasteczka w nowych czasach. Ochrona zespołów staromiejskich a turystyka masowa. Kazimierz – miasto zagrożone: materiały z konferencji naukowej, Kazimierz Dolny 30 listopada – 1 grudnia 2006*, Towarzystwo Opieki nad Zabytkami, Warszawa, s. 51-61
- Szmygin B., 2009, *Analiza obiektu zabytkowego jako element adaptacji do współczesnych funkcji użytkowych – metodologia Światowego Dziedzictwa*, [w:] B. Szmygin (red.), *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, Lubelskie Towarzystwo Naukowe, Międzynarodowa Rada Ochrony Zabytków ICOMOS, Politechnika Lubelska, Warszawa–Lublin, s. 129-136
- Szygendowski W., Walczak B. M., 2009, *Adaptacje zespołów zabytkowych we współczesnych realiach społeczno-gospodarczych na przykładzie dziedzictwa poprzemysłowego Łodzi*, [w:] B. Szmygin (red.), *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, Lubelskie Towarzystwo Naukowe, Międzynarodowa Rada Ochrony Zabytków ICOMOS, Politechnika Lubelska, Warszawa–Lublin, s. 137-157
- Tajchman J., Piaskowa B., 2014, *Na czym polega metoda adaptacji zabytków architektury do współczesnej funkcji*, [w:] B. Szmygin (red.), *Wartość funkcji w obiektach zabytkowych*, Polski Komitet Narodowy ICOMOS, Muzeum Pałac w Wilanowie, Politechnika Lubelska, Warszawa, s. 299-314
- Tavakoli S., 2015, *Evaluating the Interpretation of Heritage Buildings by Architectural Conservation (The Case Study on Reused Houses as Hotels)*, Master Thesis, Eastern Mediterranean University, Gazimağusa, North Cyprus
- Tavakoli S., Tumer E. U., 2024, *Authenticity- and Sustainability-Based Failure Prevention in the Post-Conservation Life of Reused Historic Houses as Tourist Accommodations: Award-Winning Projects from Isfahan City*, „Sustainability”, nr 16, s. 1-31. Doi: 10.3390/su16166820
- Urbaniak M., 2009, *Kilka uwag do adaptacji i rewitalizacji gazowni klasycznych w Polsce*, [w:] B. Szmygin (red.), *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, Lubelskie Towarzystwo Naukowe, Międzynarodowa Rada Ochrony Zabytków ICOMOS, Politechnika Lubelska, Warszawa–Lublin, s. 173-187
- Ustawa 1997, Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, Dz. U. z 2023 poz. 1944
- Ustawa 2003, Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz. U. 2024 poz. 1292
- Ziarkowski D., 2014, *Zamki na Wyżynie Krakowsko-Częstochowskiej. Problemy konserwacji i udostępniania dla turystyki*, Proksenia, Kraków
- Ziarkowski D., 2025, *Architektura współczesna i jej znaczenie dla turystyki kulturowej*, „Perspektywy Kultury”, t. 49, nr 2, s. 135-153. Doi: 10.35765/pk.2025.4902.11

Materiały internetowe

- CWOH, 2025, Rejestr Centralny Wykaz Obiektów Hotelarskich, [w:] Ministerstwo Sportu i Turystyki, [online:] <https://turystyka.gov.pl/cwoh>, dostęp: 10.10.2025
- HHE, 2025, Historic Hotels of Europe, [online:] www.historichotelsfofeurope.com, dostęp: 10.10.2025
- HHP, 2025, Hotele Historyczne w Polsce, [online:] <https://hhpolska.com/>, dostęp: 10.10.2025
- Kadyny, 2025, [online:] <https://kadyny.com.pl/atraccje>, dostęp: 27.10.2025
- MAG, 2025, Muzeum Archeologiczne na Gródku, [online:] www.archeologia.donimirski.com, dostęp: 27.10.2025
- Muzeum Sulisław, 2025, [online:] <https://muzeum.sulislaw.pl>, dostęp: 27.10.2025
- Nakomiady, 2025, [online:] <https://nakomiady.pl/palac>, dostęp: 20.10.2025
- Olandia, 2025, [online:] www.olandia.pl/atraccje/skansen, dostęp: 27.10.2025
- Pałac Pacółtowo, 2025, [online:] www.palacpacoltowo.pl, dostęp: 20.10.2025
- Pałac Rozalin, 2025, [online:] <https://palacrozalin.pl/o-palacu>, dostęp: 20.10.2025
- Pasiut A., 2025, *Trendy w hotelarstwie na 2025 rok. Przygotuj swój hotel na zmiany*, 1.01, [online:] <https://betasi.pl/blog/trendy-w-hotelarstwie-na-2025-rok-przygotuj-swoj-hotel-na-zmiany>, dostęp: 3.10.2025
- Pelczar G., 2005, *Innowacyjność w hotelarstwie: przegląd nowoczesnych rozwiązań i trendów*, [online:] www.horecatex.pl/innowacyjnosc-w-hotelarstwie-przeglad-nowoczesnych-rozwiazan-i-trendow, dostęp: 3.10.2025
- PHN, 2025, Polskie Hotele Niezależne, [online:] www.polskiehoteleniezalezne.pl, dostęp: 5.10.2025
- POT, 2009, *Stowarzyszenie Hotele Historyczne w Polsce wśród najlepszych*, [w:] Polska Organizacja Turystyczna, 30.01, [online:] www.pot.gov.pl/pl/nawosci/aktualnosciturstyczne/stowarzyszenie-hotele-historyczne-w-polsce-wsrod-najlepszych-2, dostęp: 10.10.2025
- POT, 2019, *POT podpisała porozumienie o współpracy ze Stowarzyszeniem Hotele Historyczne Polska*, [w:] Polska Organizacja Turystyczna, 30.08, [online:] www.pot.gov.pl/pl/nawosci/wiadowosci-z-pot/pot-podpisala-porozumienie-o-wspolpracy-ze-stowarzyszeniem-hotele-historyczne-polska, dostęp: 10.10.2025
- PropertyNews.pl, 2025, *Sieć Small Luxury Hotels ma swój pierwszy obiekt w Polsce*, 5.02, [online:] www.propertynews.pl/hotele/siec-small-luxury-hotels-ma-swoj-pierwszy-obiekt-w-polsce,184312.html?mp=promo, dostęp: 5.10.2025
- Quadrille, 2025, [online:] www.relaischateaux.com/gb/hotel/quadrille, dostęp: 5.10.2025
- Romantik Hotels & Restaurants, 2025, [online:] www.romantikhotels.com/en, dostęp: 6.10.2025
- Zamek Gniew, 2025, [online:] www.zamek-gniew.pl/atraccje/zwiedzanie-zamku, dostęp: 27.10.2025
- Zamek na Skale, 2025, [online:] www.zameknaskale.com.pl/koncerty, dostęp: 27.10.2025

Adaptive Reuse of Historic Buildings for Hospitality Purposes: The Case of the Historic Hotels Association in Poland

Abstract: One of the most compelling trends in contemporary hospitality is the adaptive reuse of historic buildings for hotel purposes. Structures that have lost their original function – such as castles, manor houses, palaces, tenement buildings, and even examples of post-industrial and religious architecture – are increasingly being transformed into accommodation facilities. The growing number of such projects has contributed to the emergence and development of national and international organizations that bring together hotels operating in heritage buildings. A notable example is the Historic Hotels Association in Poland, which is part of the Historic Hotels of Europe network. Currently, the association includes 62 accommodation facilities, 26 of which are categorized as hotels, while the remaining operate as non-classified lodging establishments.

The aim of this article is to present the operational characteristics of entities affiliated with the aforementioned association. It explores the specific nature of their activities, taking into account the types of historic buildings involved, as well as issues related to the classification and categorization of these atypical tourism enterprises. The article also discusses the challenges of cultural heritage preservation in the context of adaptation for hospitality use, and highlights the significance of these properties as elements of tourism infrastructure and attractions of interest not only to hotel guests but also to culturally oriented tourists.

Keywords: adaptive reuse of historic buildings, hospitality industry, Historic Hotels Association in Poland, tourism infrastructure, cultural tourism