

Krzysztof Parzych

### **Baza hotelowa Słupska i jej rola w obsłudze ruchu turystycznego**

---

Słupsk jest ważnym ośrodkiem turystycznym na terenie polskiego wybrzeża. Miasto odgrywa rolę ośrodka tranzytowego dla turystów przyjeżdżających w okresie wakacyjnym do miejscowości nadbałtyckich, takich jak: Ustka, Rowy, Orzechowo, Poddąbie, Jarosławiec, stanowiąc jednocześnie dla nich szersze zaplecze usługowe (handlowe, kulturalne, rozrywkowe itp.). Jednak w ostatnich latach miasto zaczyna w dosyć znaczący sposób skupiać w sobie ruch turystyczny jako autonomiczny ośrodek turystyczny – cel bezpośrednich przyjazdów zarówno turystów indywidualnych, jak i zorganizowanych grup turystycznych. O atrakcyjności turystycznej Słupska decyduje szereg czynników, wśród których na pierwszy plan wysuwają się:

- **bliskie sąsiedztwo miejscowości nadmorskich** (dojazd samochodem nie zajmuje więcej niż jedną godzinę) oraz regionów pojeziernych Wysoczyzny Polanowskiej i Pojezierza Bytowskiego,
- **walory kulturowe najbliższej okolicy** umożliwiają penetrację miejscowości pielęgnujących do dzisiaj tradycje kaszubskie i słowińskie (na terenie powiatu słupskiego położona jest „Kraina w Kratę” z coraz bardziej znaną miejscowością Swołowo – żywym skansenem tradycyjnego budownictwa szachulcowego),
- **interesujące zabytki miasta**, do których należy zaliczyć przede wszystkim średniowieczne kościoły gotyckie, charakterystyczną zabudowę secesyjną centrum (dzięki której Słupsk w przeszłości nazywany był Małym Paryżem), a także specyficzny układ urbanistyczny śródmieścia,
- **bogate zaplecze kulturalne i rozrywkowe**, które stanowią m.in. teatry Impresaryjny i Rondo, Teatr Lalki Tęcza oraz Państwowa Orkiestra Kameralna, a także liczne imprezy plenerowe odbywające się w okresie wakacyjnym (wśród nich cykliczne i mające już dłuższą tradycję: Jarmark

Gryfitów, Festiwalu Muzyki Organowej, Festiwal Fortepianowy oraz znane w całej Polsce Festiwal Teatrów Dziecięcych; ponadto w ostatnich latach Słupsk jest miejscem nowej cyklicznej imprezy, czyli Złotu Czarownic, a w minionym sezonie letnim gościł uczestników Światowego Zjazdu Kaszubów).

Warto odnotować również rolę Słupska na wędkarskiej mapie Polski. Miasto leży nad rzeką Słupią, która jest jedną z najczystszych rzek w kraju i miejscem występowania cennych gatunków ryb, takich jak: troć, pstrąg i inne. Na przełomie grudnia i stycznia Słupsk jest celem masowych przyjazdów miłośników wędkowania z całej Polski, co jest związane z bogactwem troci wędkowej w tym okresie.

Wymienione walory są znaczącym magnesem przyciągającym turystów do miasta, jednak wydaje się, że skala przyjazdów turystycznych do Słupska mogłaby być znacznie większa. Bardzo ważnym elementem decydującym o wielkości ruchu turystycznego jest także istniejąca infrastruktura turystyczna, jej standard oraz możliwości przyjęcia większej liczby podróżujących. Dotyczy to zwłaszcza bazy noclegowej, która jak wiadomo ma najważniejsze znaczenie w procesie obsługi ruchu turystycznego.

Bazę noclegową tworzą zarówno obiekty noclegowe całoroczne (hotele, motele, pensjonaty, schroniska młodzieżowe), jak i obiekty sezonowe (kwatery prywatne, sezonowe schroniska młodzieżowe, pola namiotowe, kempingi). Najistotniejsze znaczenie z punktu widzenia turysty odgrywają stałe obiekty noclegowe. Wiąże się to z ich dostępnością w ciągu całego roku i z odpowiednio wysokim standardem oferowanych usług. Te dwa główne czynniki, obok ceny, wpływają na zadowolenie turysty z pobytu w obiekcie noclegowym. Najwyższy standard spośród wymienionych obiektów noclegowych posiadają z reguły obiekty hotelowe.

W geografii hotelarstwa funkcjonuje szereg definicji hotelu. A. Kowalczyk (2001) za M. Turkowskim podaje, że hotel jest zakładem, w którym turyści mogą skorzystać z noclegu i zazwyczaj również z wyżywienia. Według terminologii turystycznej wprowadzonej przez GUS w latach 70. (*Definicje podstawowych pojęć ... 1978*) za hotel przyjmuje się obiekt trwałego budownictwa, położony na obszarze zabudowanym, ogólnie dostępny, w którym całość lub większość miejsc noclegowych (z reguły co najmniej 80%) znajduje się w pokojach 1- lub 2-osobowych, przy założeniu, że liczba pokoi w tego typu obiekcie noclegowym nie może być mniejsza niż dziesięć.

Podobne definicje hotelu proponują autorzy *Ustawy o usługach turystycznych z dnia 29 sierpnia 1997 r.* oraz autorzy *Kompendium wiedzy o turystyce* (Gołembski 2002). Pewną specyficzną kategorią hoteli są motele, czyli obiekty hotelowe położone przy drogach, zapewniające możliwość skorzystania z usług motoryzacyjnych i dysponujące parkingiem.

Niniejszy artykuł stanowi ocenę aktualnego stanu bazy hotelowej w Słupsku. Ponadto ukazuje rolę, jaką pełnią poszczególne hotele w obsłudze ruchu turystycznego w mieście. Głównie źródło informacji na ten temat stanowiła kwerenda. Została ona przeprowadzona we wszystkich obiektach hotelowych Słupska we wrześniu 2003 r. i obejmowała następujące zagadnienia:

- strukturę organizacyjno-administracyjną hotelu,
- liczbę pokoi z wyszczególnieniem liczby miejsc noclegowych,
- liczbę noclegów udzielonych w okresie od 01.01.2003 r. do 31.08.2003 r.

Ponadto w ujęciu ogólnym starano się uzyskać informacje na temat zasięgu przestrzennego oddziaływania każdego z obiektów na podstawie miejsc zamieszkania turystów korzystających z noclegów.

W przestrzeni miejskiej Słupska istnieje siedem hoteli (Athena, Mikołajek, Piast, Rowokół, Słupsk, Staromiejski, Zamkowy) oraz jeden motel (Przymorze). Wśród innych obiektów noclegowych należy jeszcze wymienić dwa gościńce. Ponadto w okresie wakacji letnich funkcjonują dwa sezonowe schroniska turystyczne<sup>1</sup>. Ogółem liczba wszystkich obiektów noclegowych wynosi 11, z tego 9 jest całorocznych.

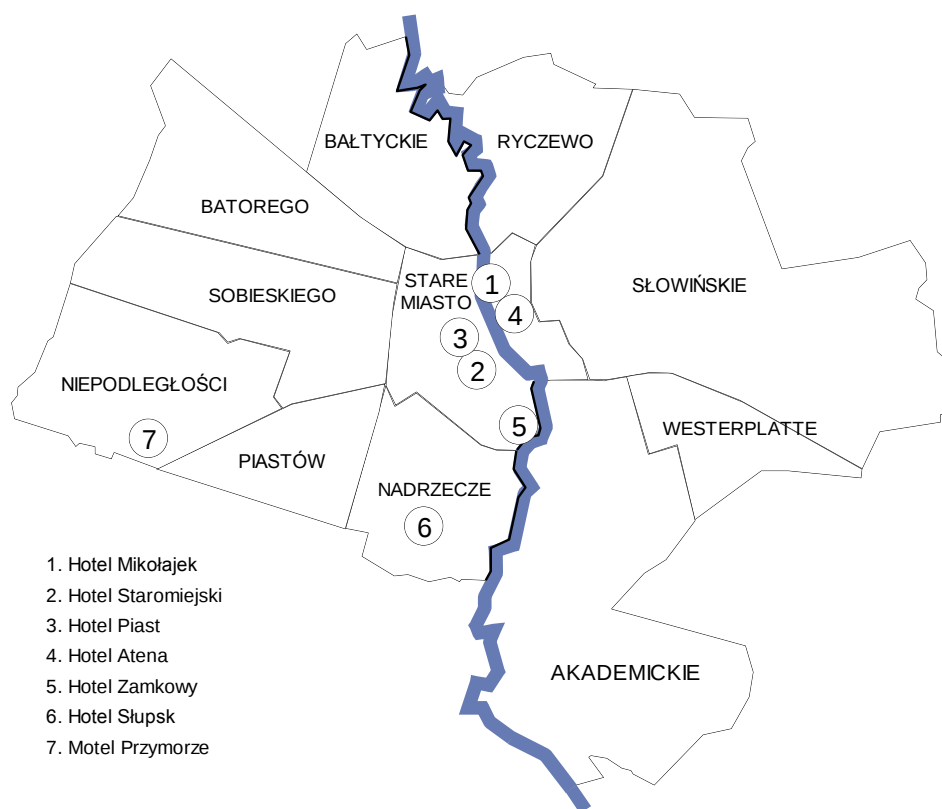
Funkcjonowanie obiektów hotelowych w Słupsku ma wieloletnią historię. Rozpoczyna się ona w roku 1897, kiedy to powstał najstarszy obecnie istniejący hotel w mieście, noszący teraz nazwę Piast. Przez wiele lat był to jedyny obiekt hotelowy w mieście. Ponieważ ruch turystyczny nie był zbyt duży, zaspokajał w zupełności potrzeby noclegowe nielicznych turystów przyjeżdżających do Słupska.

Kolejne obiekty hotelowe w mieście pojawiły się dopiero w drugiej połowie XX w. W 1960 r. powstał hotel Mikołajek, w 1968 r. Zamkowy, a w roku 1975 hotel Staromiejski. Najmłodsze hotele powstały w Słupsku w latach 90. minionego wieku (Słupsk oraz Przymorze). Większość z nich stanowią obiekty będące własnością prywatną lub obiekty dzierżawione.

---

<sup>1</sup> Przy czym jedno z nich przyjmuje wyłącznie grupy zorganizowane po wcześniejszej rezerwacji.

Z punktu widzenia turysty bardzo istotna jest lokalizacja obiektu noclegowego. Jeżeli chodzi o lokalizację hoteli w Słupsku to jest ona dosyć ściśle związana ze skalą i charakterem ruchu turystycznego. Obiekty te skupiają się w centralnej części miasta. Spośród ośmiu słupskich hoteli pięć zlokalizowano w dzielnicy Śródmieście (Staromiejski, Zamkowy, Atena, Piast oraz Mikołajek). Koncentracja obiektów hotelowych w centrum Słupska jest więc stosunkowo duża, jeśli przyjąć, że obszar Śródmieścia zajmuje powierzchnię poniżej 5 km<sup>2</sup> (Rys. 1). Wynika to przede wszystkim z lokalizacji na obszarze centrum Słupska wszystkich ważniejszych instytucji administracyjnych, placówek usługowych, a także najważniejszych zabytków. Pozostałe hotele są zlokalizowane przy drogach wylotowych z miasta w kierunku Poznania (Słupsk) oraz Szczecina (Przymorze).



Rys. 1. Lokalizacja obiektów hotelowych na obszarze Słupska

Fig. 1. Location of hotels in Słupsk area

Opisana prawidłowość dotyczy większości miast w Polsce oraz na świecie, i to zarówno ośrodków mniejszych, jak i wielkich aglomeracji (Kowalczyk 2001). Według A. Kowalczyka (2001, za: N. Yokeno) lokalizacja hoteli w centralnych częściach miasta jest związana z koncentrycznym modelem użytkowania ziemi, zgodnie z którym obiekty hotelowe są usytuowane pomiędzy centrum administracyjnym a dzielnicą handlową. Takie umiejscowienie hoteli jest efektem przyjazdów turystów do centrum handlowo-administracyjnego miasta w celach służbowo-handlowych oraz spędzaniem przez nich większości czasu w centralnej części miasta w związku z koncentracją zabytków, obiektów kulturalnych i restauracji.

Ze względu na wielkość hotele najczęściej dzieli się na:

- małe – liczące do 100 pokoi,
- średnie – od 100 do 350 pokoi,
- duże – powyżej 350 pokoi.

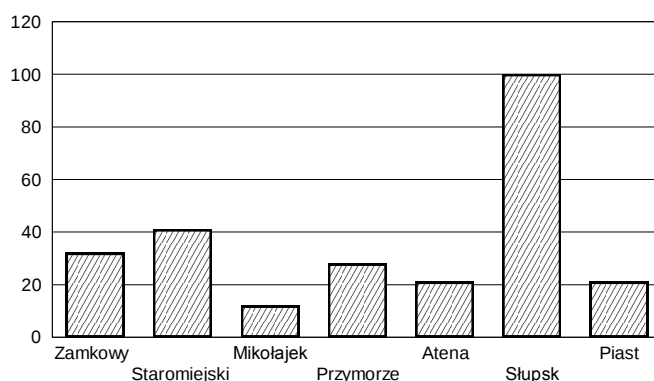
Przyjmując tę klasyfikację można stwierdzić, że niemal wszystkie hotele Słupska należą do obiektów małych. Największym hotelem w mieście jest Słupsk, w którym znajduje się 100 pokoi. Na dalszych miejscach plasują się: Staromiejski (41 pokoi), Zamkowy (32), motel Przymorze (28). Najmniejszym obiektem hotelowym Słupska jest hotel Mikołajek, w którym znajduje się 12 pokoi (Rys. 2).

Rozkład miejsc w pokojach jest dość znacznie zróżnicowany. Dominują miejsca w pokojach jedno- i dwuosobowych. Największą liczbą miejsc noclegowych dysponują hotele Słupsk (310 miejsc noclegowych), Staromiejski (77), Zamkowy (66), motel Przymorze (55) oraz hotel Piast (52). Najmniej miejsc noclegowych, tylko 23, znajduje się w hotelu Atena (Rys. 3).

Stosunkowo mała liczba pokoi i miejsc noclegowych wskazuje na to, że Słupsk nie jest miastem, w którym funkcja turystyczna jest dobrze rozwinięta. Miasto ze względu na skalę ruchu turystycznego jest raczej ośrodkiem typu tranzytowego i stanowi jedynie przystanek dla turystów udających się do miejscowości położonych nad Morzem Bałtyckim (np. Rowów, Ustki, Jarosławca czy Poddąbia).

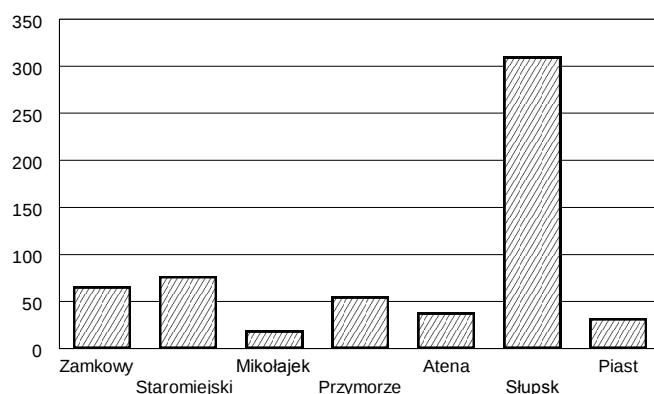
Podstawową funkcją hoteli jest zaspokojenie potrzeb noclegowych turystów. Oprócz tego mogą one spełniać jeszcze szereg funkcji uzupełniających, które podnoszą standard hotelu. Stale rosnąca konkurencja na rynku usług hotelarskich sprawia, że zaspokajanie jedynie potrzeb noclegowych turystów jest niewystarczające. Turysta korzystający z noclegu jest także zainteresowany możliwościami zaspokojenia swoich innych potrzeb, np. wypoczynkowych i rekreacyjnych. Dlatego rozsze-

rzanie oferty hoteli na usługi inne niż noclegowe jest w dzisiejszych czasach wręcz koniecznością.



Rys. 2. Liczba pokoi w obiektach hotelowych Słupska (opracowanie własne na podstawie kwerendy w obiektach hotelowych Słupska w październiku 2003 r.)

Fig. 2. Number of rooms in Słupsk hotels (author's elaboration based on the preliminary research in Słupsk hotels in October 2003)



Rys. 3. Liczba miejsc noclegowych w obiektach hotelowych Słupska (opracowanie własne na podstawie kwerendy w obiektach hotelowych Słupska w październiku 2003 r.)

Fig. 3. Number of accommodation places in Słupsk hotels (author's elaboration based on the preliminary research in Słupsk hotels in October 2003)

### Przez pojęcie usługi hotelarskiej rozumie się

zespół świadczeń i usług zaspokajających podstawowe potrzeby bytowe jednego człowieka przebywającego przynajmniej w ciągu jednej doby poza gospodarstwem domowym (Konsewicz, Grabowski 1980).

*Ustawa o usługach turystycznych z 1997 r.* usługę hotelarską określa jako:

krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie usług z tym związanych.

Z kolei A. Kowalczyk (2002) przez usługę hotelarską rozumie zespół działań osób zatrudnionych w zakładzie hotelarskim przy wykorzystaniu specjalnie do tego celu przystosowanych urządzeń technicznych. Świadczenia te obejmują zaspokojenie podstawowych potrzeb bytowych, takich jak :

- zakwaterowanie,
- wyżywienie,
- opiekę zdrowotną,
- a także możliwość korzystania z rozrywek z zakresu kultury fizycznej i duchowej turysty.

W związku ze zróżnicowaniem poziomu usług turystycznych istnieje kategoryzacja, która informuje o zakresie i poziomie usług oferowanych przez dany hotel.

Standard obiektów hotelowych Słupska jest zróżnicowany. Niemal wszystkie hotele dysponują pokojami z węzłem sanitarnym, telewizją satelitarną, telefonem, radiem. Standard większości pokoi w obiektach hotelowych Słupska można określić jako średni. Najwyższą kategorię mają hotele Staromiejski oraz Piast (trzy gwiazdki). Pozostałe obiekty to hotele dwugwiazdkowe. Najniższą kategorię posiada hotel Mikołajek (jednogwiazdkowy).

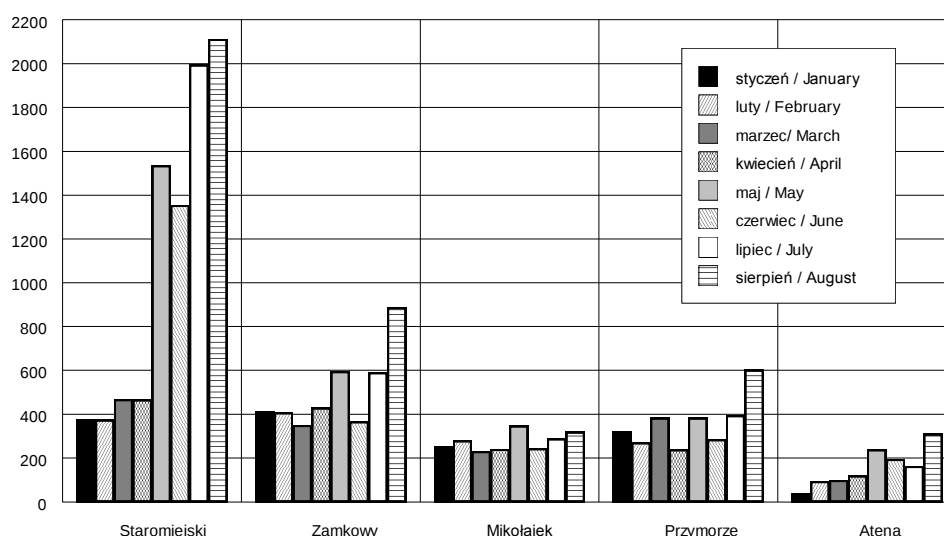
Oprócz usług noclegowych słupskie hotele oferują różnorakie usługi towarzyszące. W poszczególnych obiektach są to:

- motel Przymorze – restauracja, kawiarnia, sala bankietowa, sala konferencyjna, bar nocny, dyskoteka oraz siłownia i sauna,
- hotel Atena – restauracja, bar nocny,
- hotel Mikołajek – sala bankietowa, sala konsumpcyjna,
- hotel Piast – restauracja,
- hotel Rowokół – restauracja, sala sportowa, sauna,
- hotel Słupsk – restauracja,
- hotel Staromiejski – restauracja, kantor wymiany walut, klub bilar-dowy,
- hotel Zamkowy – restauracja.

Bardzo istotne zagadnienie stanowi stopień wykorzystania bazy noclegowej obiektów hotelowych Słupska, który może stanowić pewnego

rodzaju informację na temat atrakcyjności turystycznej miasta. Może też w sposób pośredni dostarczać informacji o tym, jaki charakter mają pobyty turystów (np. na podstawie liczby udzielonych noclegów w sezonie turystycznym i poza nim).

Informacje na temat wykorzystania bazy noclegowej słupskich hoteli obejmują okres od 01.01.2003 r. do 01.08.2003 r. Na podstawie analizy zebranych danych statystycznych można stwierdzić, że większość udzielonych noclegów przypada na sezon turystyczny (Rys. 4, Tab. 1).



Rys. 4. Liczba noclegów udzielonych w wybranych obiektach hotelowych Słupska w okresie 01.01.2003–01.08.2003

Fig. 4. Number of staying guests in chosen Słupsk hotels between 01.01.2003–01.08.2003

Analiza rozkładu ruchu turystycznego w poszczególnych hotelach i w poszczególnych miesiącach pozwala stwierdzić, że:

- miesiącami o największej liczbie udzielonych noclegów były lipiec, sierpień oraz maj,
- najniższa liczba udzielonych noclegów miała miejsce w styczniu,
- w miesiącach wiosennych i letnich występuje stopniowy wzrost udzielanych noclegów, z maksymalną wartością w lipcu i sierpniu,
- wśród gości hotelowych korzystających z noclegów przeważają mężczyźni, co może wskazywać na biznesowy charakter wyjazdów,

- znaczną grupę wśród korzystających z noclegów stanowią obco-krajowcy, są to głównie goście z Niemiec, Holandii, Norwegii, Litwy,
- wśród polskich turystów brak dominacji mieszkańców jakiegoś jednego regionu Polski, w większości są to mieszkańcy dużych miast: Warszawy, Krakowa, Łodzi czy Poznania.

Tabela 1. Wskaźnik wykorzystania miejsc noclegowych w wybranych obiektach hotelowych Słupska w okresie 01.01.2003–31.08.2003 r. w %

Table 1. Occupancy rate in chosen Słupsk hotels between 01.01.2003–01.08.2003 (in %)

| Miesiąc<br>Month          | Hotel        |         |       |           |           |
|---------------------------|--------------|---------|-------|-----------|-----------|
|                           | Staromiejski | Zamkowy | Atena | Przymorze | Mikołajek |
| <b>Styczeń</b><br>January | 16,0         | 20,0    | 3,7   | 19,3      | 42,0      |
| <b>Luty</b><br>February   | 17,0         | 21,0    | 8,5   | 18,6      | 50,7      |
| <b>Marzec</b><br>March    | 20,1         | 17,0    | 8,4   | 22,9      | 39,0      |
| <b>Kwiecień</b><br>April  | 20,6         | 21,9    | 10,5  | 14,8      | 42,4      |
| <b>Maj</b><br>May         | 64,4         | 29,1    | 20,3  | 22,8      | 58,9      |
| <b>Czerwiec</b><br>June   | 59,2         | 18,5    | 17,1  | 17,5      | 42,8      |
| <b>Lipiec</b><br>July     | 84,1         | 28,8    | 13,8  | 22,5      | 49,0      |
| <b>Sierpień</b><br>August | 89,0         | 43,0    | 27,0  | 36,4      | 54,1      |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie kwerendy w obiektach hotelowych Słupska w październiku 2003 r.

Source: Author's elaboration on the basis of the preliminary research in Słupsk hotels in October 2003.

Wykorzystanie bazy noclegowej w poszczególnych hotelach słupskich było dość zróżnicowane (Rys. 4, Tab. 1). Największym zróżnicowaniem wykorzystania bazy noclegowej charakteryzował się hotel Staromiejski, gdzie obłożenie wahało się od 16% w styczniu do 84,1% w lipcu i 89% w sierpniu. W pozostałych hotelach notowano znacznie niższe wskaźniki wykorzystania miejsc noclegowych. Wahały się one z reguły od około 30% w miesiącach zimowych do 50% w lipcu i sierpniu. Zdecydowanie najniższe wykorzystanie bazy noclegowej notował hotel Atena, którego obłożenie w miesiącach zimowych było znikome, a nawet w sezonie

letnim (sierpień) stopień wykorzystania bazy noclegowej wynosił tu jedynie 27%.

Analiza wskaźników wykorzystania miejsc noclegowych słupskich hoteli wskazuje, że istnieją znaczne rezerwy w tym zakresie, zwłaszcza w miesiącach zimowych. Słupsk nie ma możliwości, by o tej porze roku przyciągać rzesze turystów, ponieważ nie pozwalają na to naturalne warunki przyrodnicze. Wydaje się jednak, że odpowiednia promocja atrakcji turystyczno-krajoznawczych miasta może choć trochę zmienić rozkład ruchu turystycznego w ciągu roku. Muzeum Pomorza Środkowego z największą kolekcją obrazów Stanisława Ignacego Witkiewicza, zabytkowy układ urbanistyczny miasta czy zimowe wędkowanie na rzece Słupi to tylko niektóre z magnesów, które mogą przyciągnąć do Słupska turystów i przyczynić się do lepszego wykorzystania istniejącej bazy noclegowej.

### Literatura

- Definicje podstawowych pojęć z zakresu turystyki*, 1978, Zesz. Metodyczne, GUS, Warszawa.
- Gołębowski G., 2002, *Kompendium wiedzy o turystyce*, PWN, Warszawa.
- Konsewicz G., Grabowski J., 1980, *Hotelarstwo, cz. I, Wiadomości ogólne*, Centrum Kształcenia Ustawicznego w Jeleniej Górze, Jelenia Góra.
- Kowalczyk A., 2001, *Geografia turystyki*, PWN, Warszawa.
- Kowalczyk A., 2002, *Geografia hotelarstwa*, Wyd. UŁ, Łódź.
- Ustawa o usługach turystycznych z dnia 29 sierpnia 1997 r.* (Dz. U., 2001, Nr 55, poz. 578).

### Słupsk hotel sector and its role in tourist traffic

#### Summary

Słupsk is an important centre in the area of Polish seaside. The town plays a vital role as a transit centre for tourists coming on holiday to the Bałtyk seaside resorts such as: Ustka, Rowy, Orzechowo, Poddąbie, Jarosławiec constituting, at the same time, a bigger service base for the resorts mentioned above.

On the other hand, the town boasts several tourist attractions, which properly promoted can generate direct visits to Słupsk of both independent and group tourists as well. So the accommodation sector of Słupsk is of vital importance – its condition, standard and supply of lodging and ancillary services. It is also vital how the existing receiving potentials of Słupsk hotels are used nowadays and whether there are any reserves.

Eight accommodation centres including seven hotels (Atena, Mikołajek, Piast, Rowokół, Słupsk, Staromiejski, Zamkowy) and one motel (Przymorze) operate on the premises of the town.

Słupsk hotels are rather small. The biggest amount of rooms have Słupsk (310), Staromiejski (77) and Zamkowy hotels (66).

Słupsk hotels are of various standards. Majority of them is equipped with rooms with sanitary facilities, satellite TV, telephone and radio. They are considered to be of middle standard. Piast and Zamkowy hotels are of highest category (three stars), the remaining are two-star hotels apart from Mikołajek hotel which is one-star.

Occupancy rate in Słupsk hotels was fairly different. The highest differentiation of occupancy rate was observed in Staromiejski hotel where the turnout of guests ranged from 16% in January to 95% in May, June and July. In other hotels the occupancy rates were even lower ranging from 30% in winter months to 50% in July and August. Atena hotel has the lowest turnover rates (occupancy rate in January – 3.7%, February – 8.5%, March – 8.4%) reaching in August its maximum rate 27%.

To conclude one may say that there are still large reserves in hotel sector in Słupsk so it is advisable to continue activities attracting tourists to visit Słupsk both in high and low seasons.

Translated by Elżbieta Lubińska