



UNIwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

Wydział Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej

ZAGOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W POSIADANIU KOWR W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM

dr Barbara Maćkiewicz, mgr inż. Kamila Rabińska, dr inż. Magdalena Szczepańska, dr Ewa Kacprzak



“

Zabytek – nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową

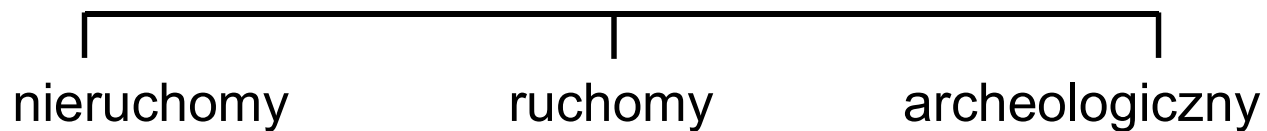
*(Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r.
o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).*



“



zabytek

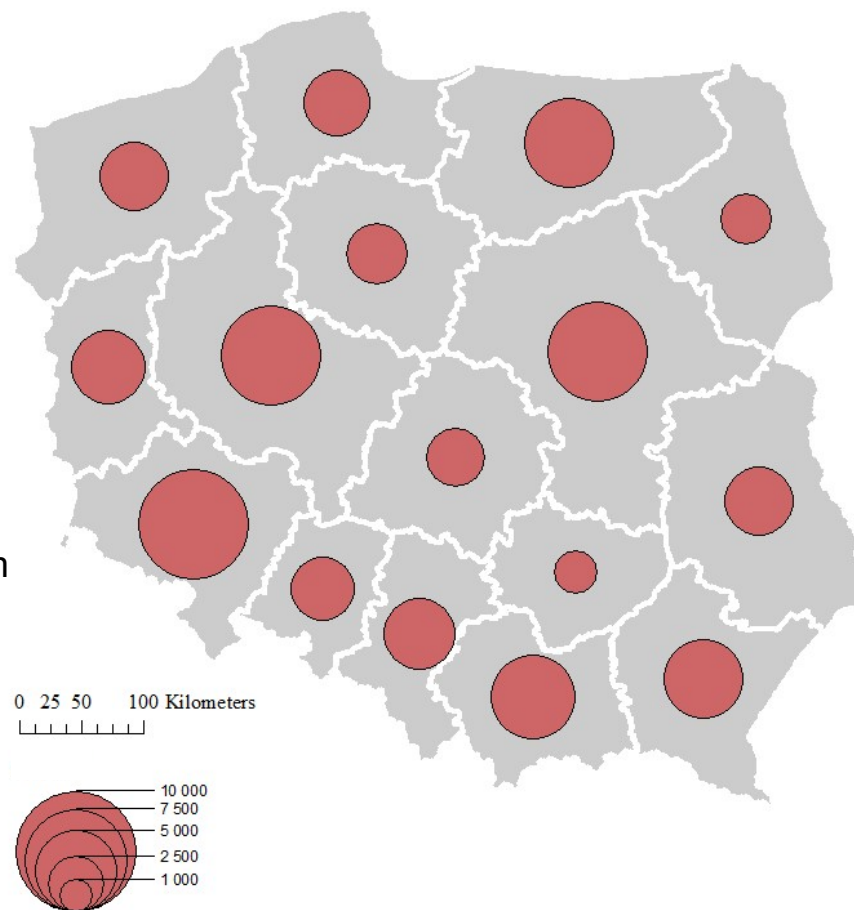


PROCES SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Z ZASOBU KOWR



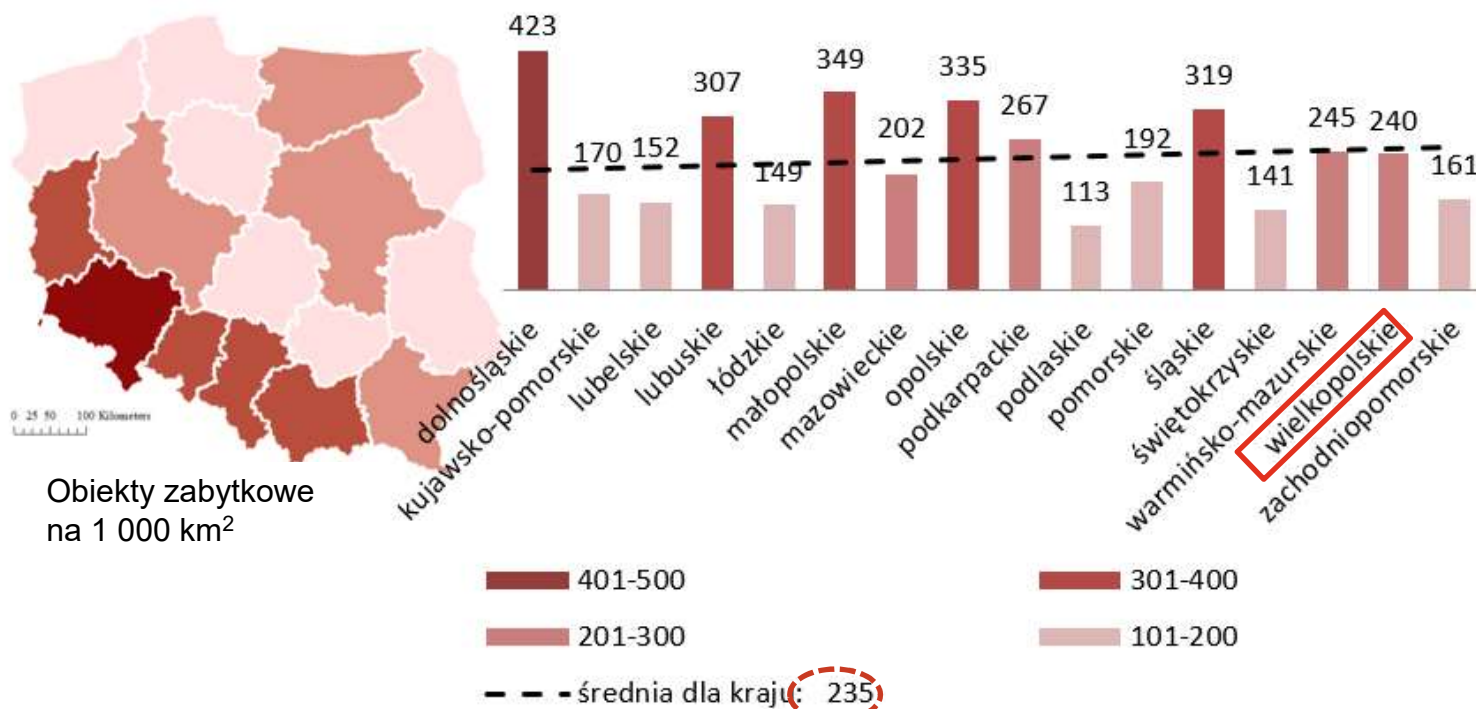


Województwo wielkopolskie zajmuje **3 miejsce** (po woj. dolnośląskim i mazowieckim) w Polsce pod względem łącznej liczby nieruchomości zabytkowych wpisanych do Rejestru Zabytków (rejestr A) – **7171 obiektów** (30.04.2016).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Raportu o stanie zachowania zabytków nieruchomych w Polsce (księgi A i C)

Liczba zabytków wpisanych do Rejestru Zabytków (rejestr A) w Polsce (w województwach) w 2017 roku na 1 000 km²



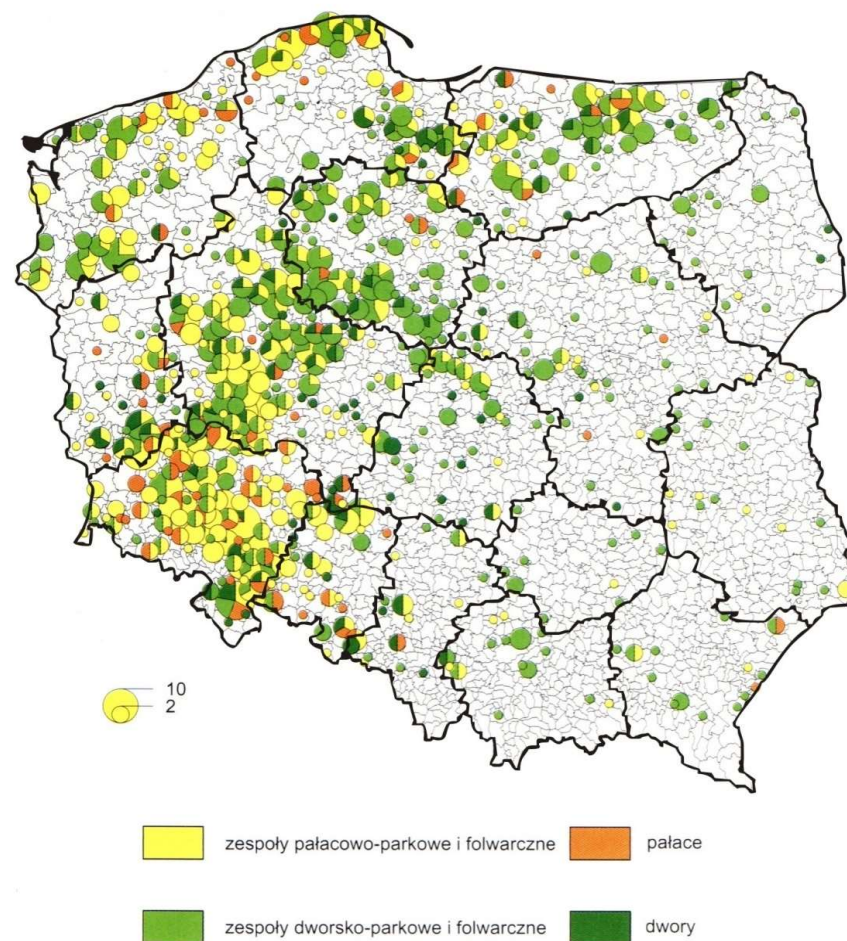
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Raportu o stanie zachowania zabytków nieruchomych w Polsce (księgi A i C)

Obiekty zabytkowe na obszarach wiejskich na przełomie XX i XXI w.

- Obiekty zabytkowe, w tym m.in. zespoły dworskie i pałacowo – parkowe oraz zabudowania gospodarcze (np. spichlerze, młyny, kuźnie) są integralną częścią obszarów wiejskich w Polsce.
- **Po likwidacji Państwowych Gospodarstw Rolnych ponad 2,3 tys. tego typu nieruchomości przekazano do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP).**

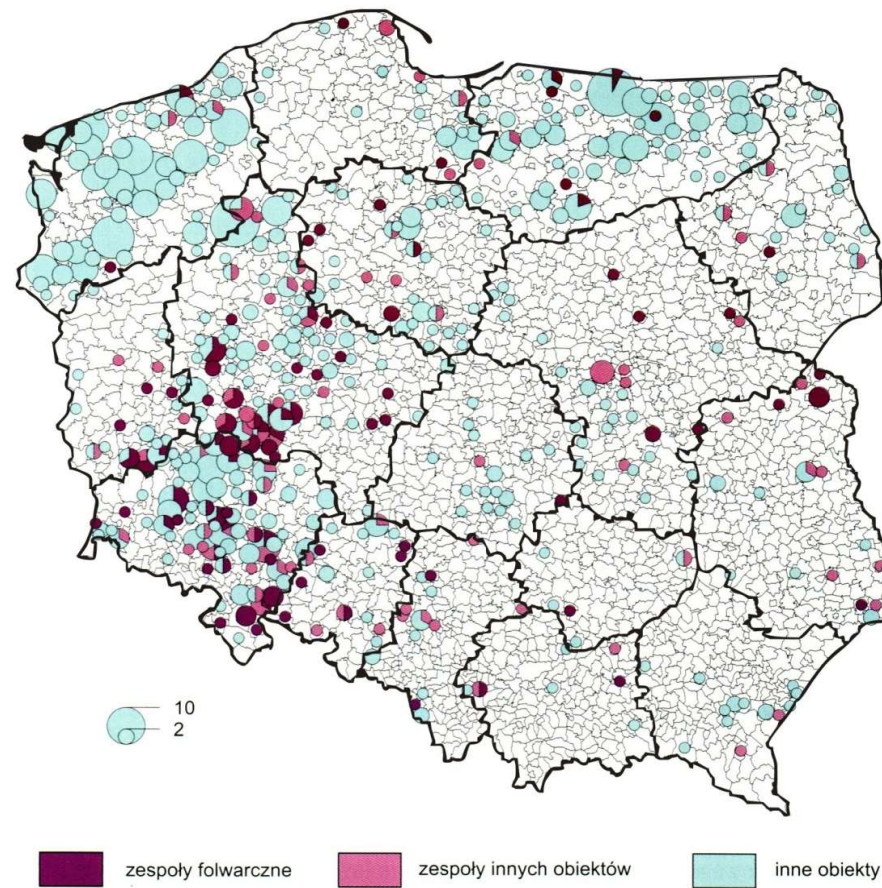
Obiekty zabytkowe w zasobach AWRSP
(obecnie KOWR) – zespoły pałacowo-
parkowe i dworskie i dworsko-parkowe
oraz pałace i dwory

Źródło: Jedut (1998)



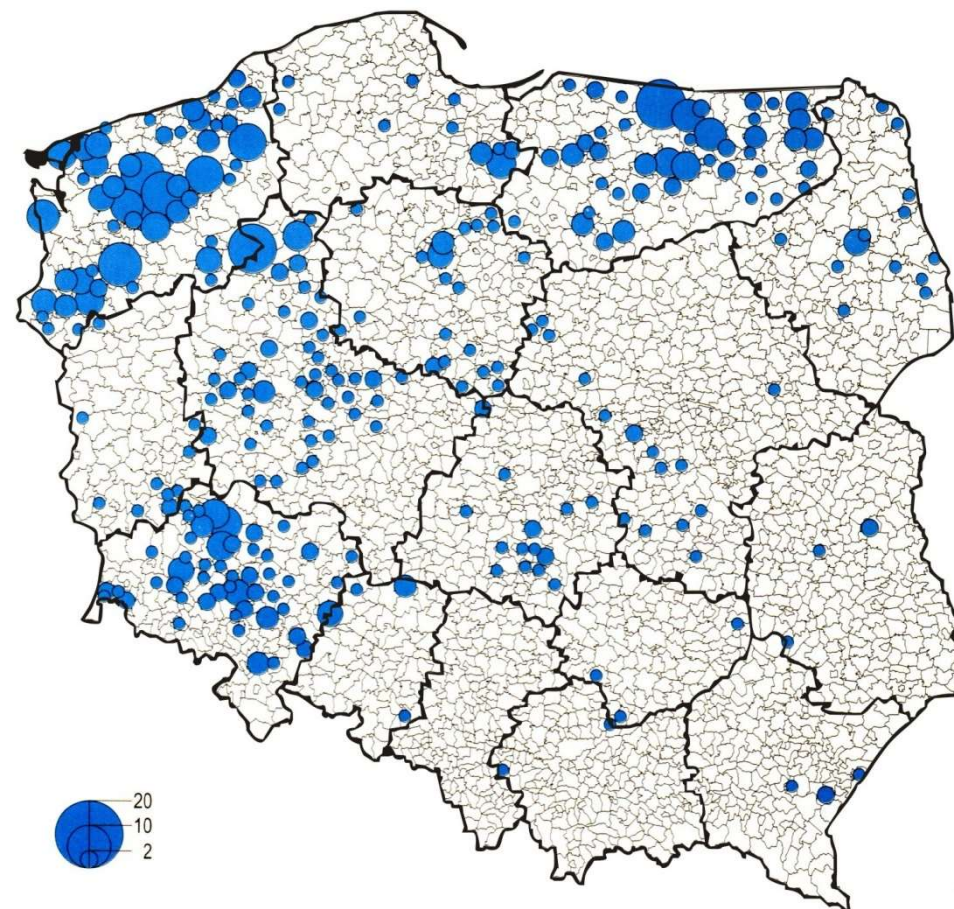
Obiekty zabytkowe w zasobach AWRSP
(obecnie KOWR) – zespoły folwarczne i
inne oraz pojedyncze obiekty

Źródło: Jedut (1998)



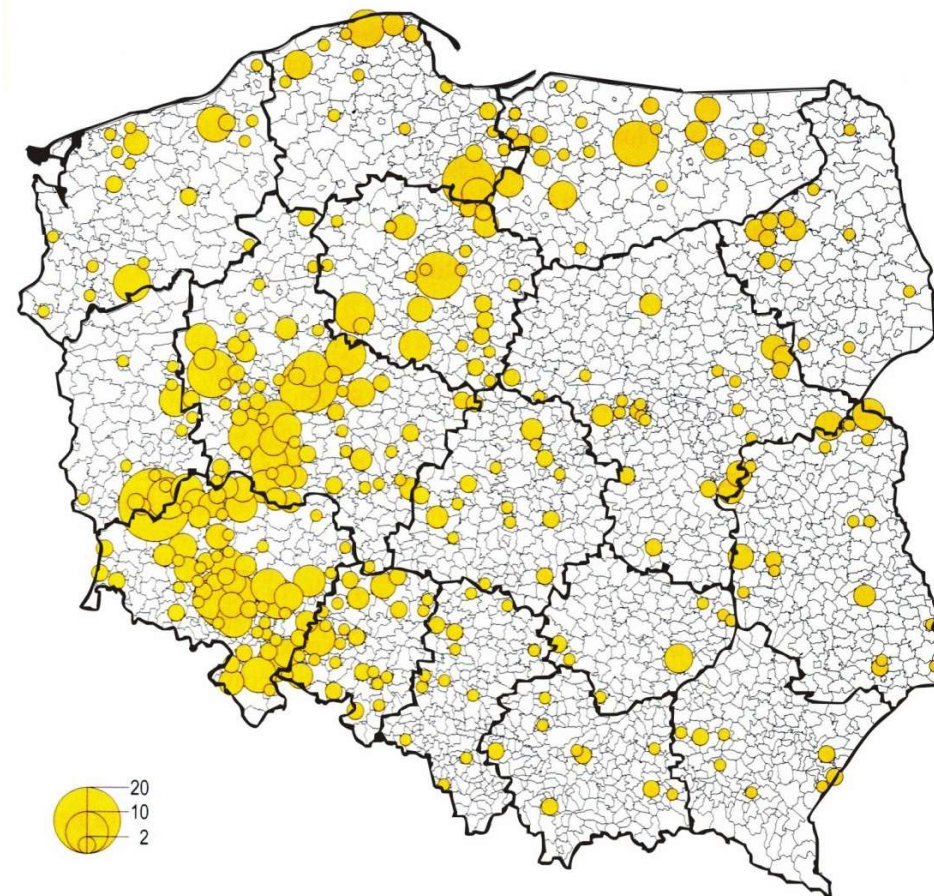
Obiekty zabytkowe w zasobach AWRSP
(obecnie KOWR) – parki poza
zespołami zabytkowymi

Źródło: Jedut (1998)



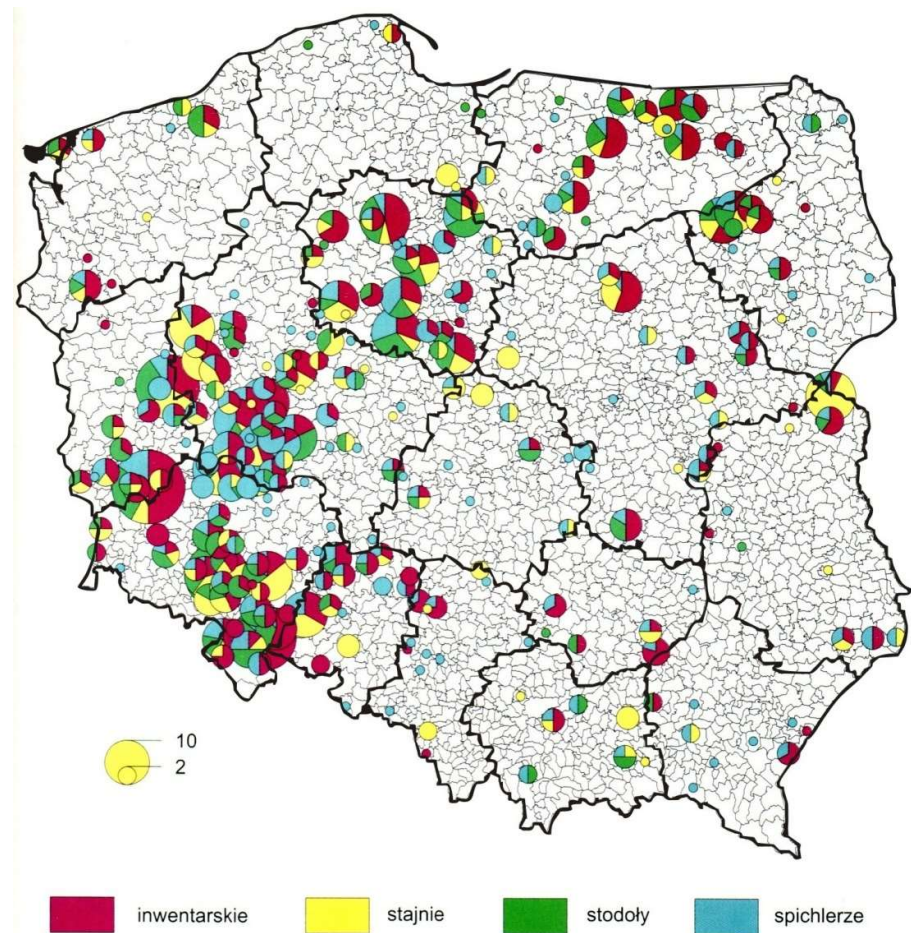
Obiekty zabytkowe w zasobach AWRSP
(obecnie KOWR) – mieszkalne i
usługowo-administracyjne

Źródło: Jedut (1998)



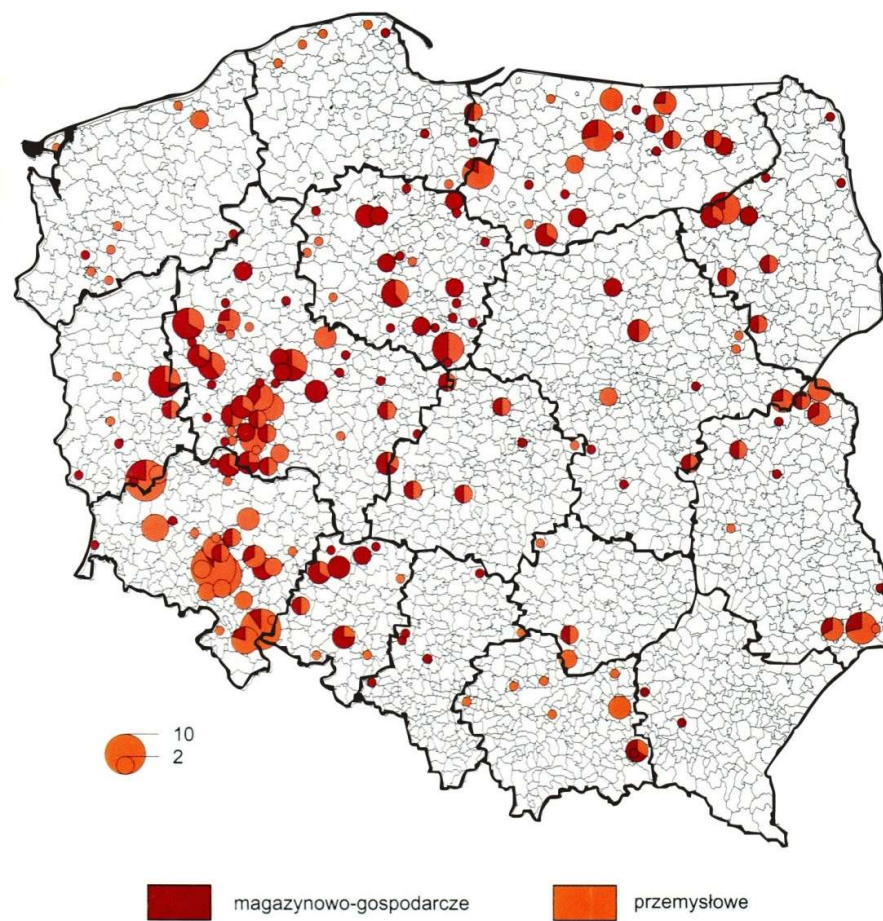
Obiekty zabytkowe w zasobach AWRSP
(obecnie KOWR) – obiekty inwentarskie
i składowe

Źródło: Jedut (1998)



Obiekty zabytkowe w zasobach AWRSP
(obecnie KOWR) – obiekty
magazynowo-gospodarcze i
przemysłowe

Źródło: Jedut (1998)



“



Stan techniczny oraz formalno-prawny przyjętych obiektów zabytkowych był **bardzo zróżnicowany**:

- **ponad 43% przyjętych obiektów wymagało natychmiastowego wykonania prac remontowych,**
- **niemal 30% określono jako „zniszczone i zaniedbane”,**
- **27% obiektów zabytkowych było utrzymanych prawidłowo.**

Trwale rozdysponowano ponad 1860 przyjętych do Zasobu obiektów zabytkowych (do 30.10.2016r.).

“

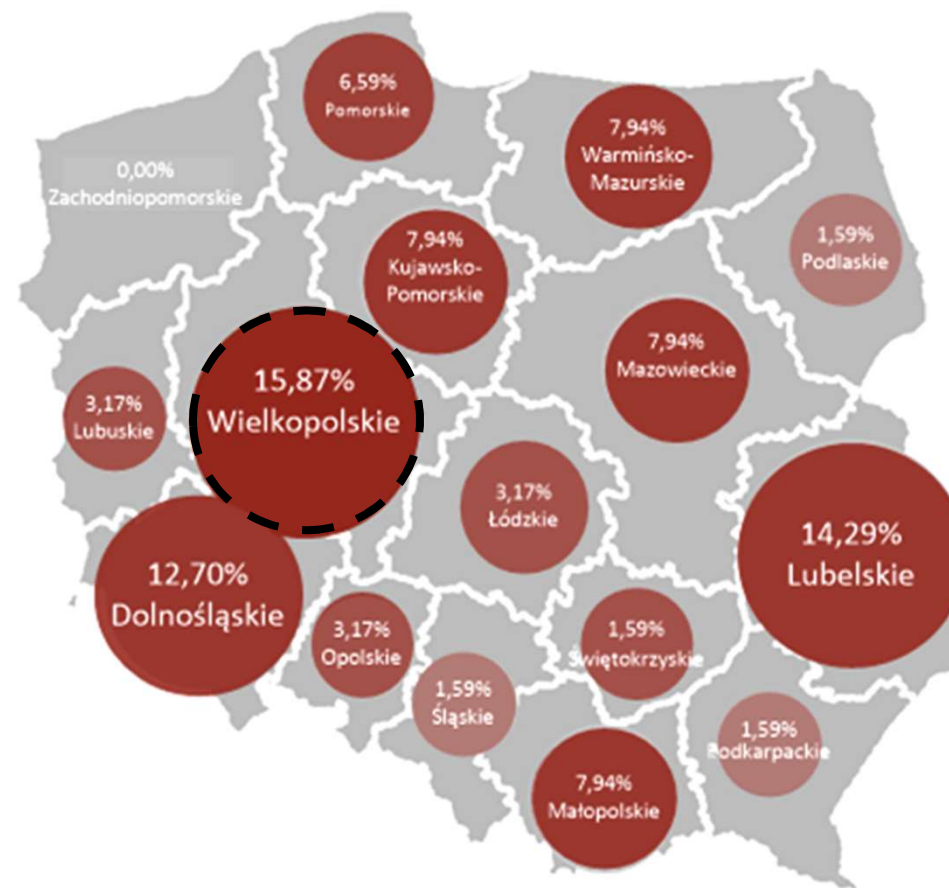
Nadal w zasobach ANR (obecnie KOWR) znajduje się **696** obiektów wpisanych do rejestru zabytków, w tym zespoły dworskie, pałacowo parkowe i folwarczne – 331 obiektów (ok. 51% wszystkich obiektów).

Rozdysponowanie:

- przekazane w dzierżawę – 394 obiekty (56.6%),
- przekazane w administrowanie – 7 obiektów,
- przekazane w najem – 3 obiekty,
- w trwałym zarządzie – 2 obiekty,
- w bezumownym użytkowaniu – 3 obiekty.
- **niezagospodarowane - 287 obiektów (41,2%).**

Sprzedaż nieruchomości zabytkowych w Polsce w latach 2015-2017

W latach 2015-2017 łączna wartość transakcji dla województwa wielkopolskiego wyniosła około 70 mln złotych, co stanowiło 15,87% w stosunku do kwoty, którą uzyskano ze sprzedaży nieruchomości zabytkowych w Polsce.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Cenatorium

Sprzedaż zespołów pałacowo i dworsko-parkowych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 2014 – 2017

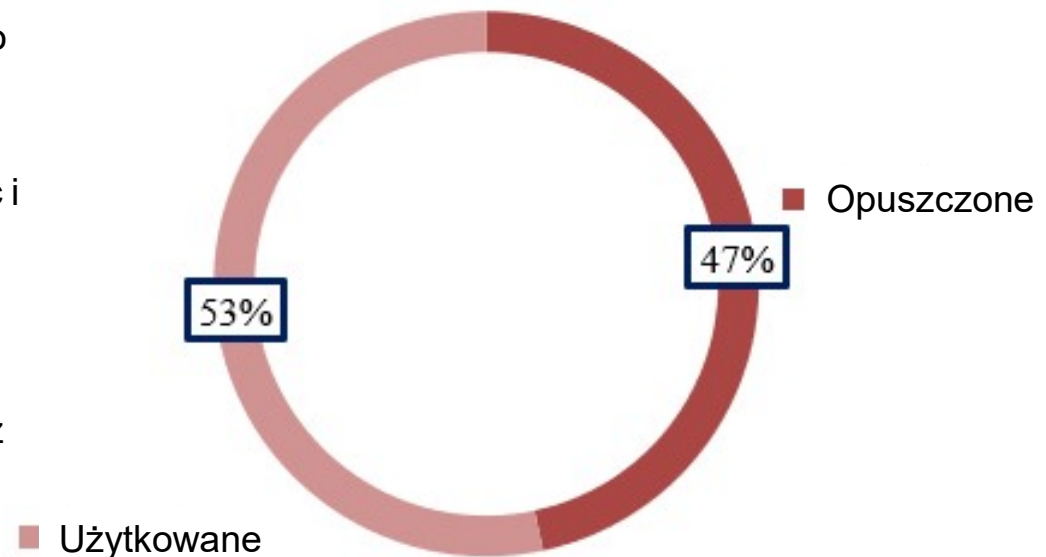
Ip.	Wieś	Gmina	Cena początkowa (zł)	Cena finalna (zł)	
				Cała nieruchomość	Budynki
1	Pomarzanowice	Pobiedziska	13 596 200	13 596 200	412 600
2	Gaj Mały	Obrzycko	747 812	374 804 ²	373 009
3	Staniew	Koźmin Wielkopolski	13 278 000	13 278 000	152 307
4	Skałów	Koźmin Wielkopolski	2 082 100	2 082 100	218 800
5	Klonówiec	Lipno	6 825 100	6 825 100	375 000
6	Iłowiec	Brodnica	10 739 000	10 739 000	457 000
7	Bogusławice	Mycielin	9 831 600	9 831 600	234 000
8	Opatówko	Nekła	1 175 000	1 175 000	162 000
9	Borkowo	Kołaczkowo	954 100	954 100	201 000

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Liczba opuszczonych obiektów zabytkowych w stosunku do łącznej liczby sprzedanych nieruchomości w latach 2008 – 2017

Zespoły dworsko-parkowe oraz pałacowo-parkowe z Krajowego Ośrodka Rozwoju Rolnictwa (**KOWR**) w latach 2014 – 2017 zostały zakupione w większości przypadków przez **osoby prywatne**.

Ustalono, że obecnie **połowa** z tych obiektów pozostaje **opuszczona**.



Stan obecny: dwór w Bardo, Września

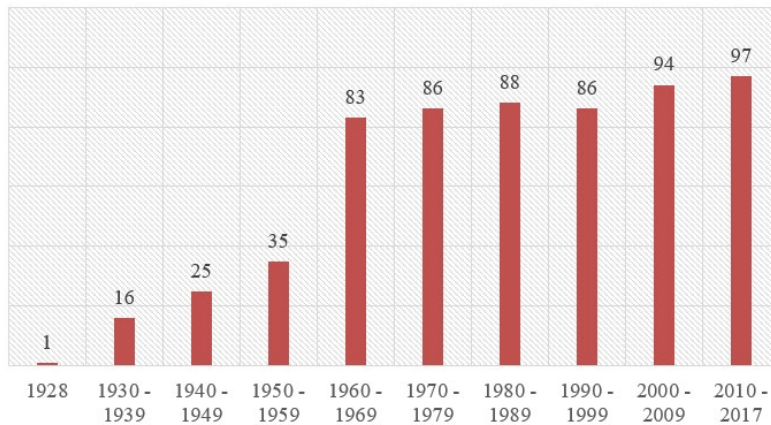


Źródło: <http://www.polskiezabytki.pl/> [data dostępu: 31.07.2018]

Paradores de Turismo de España



Rozwój Paradores de Turismo w latach 1928 - 2017



Źródło: Opracowanie własne na podstawie prezentacji firmy.

97 hoteli w całej Hiszpanii

Własność publiczna

“Paradores – tysiąc sensacji, jedno miejsce”



Źródło: <http://www.descubrecuencia.com/es>
[data dostępu: 04.02.2018]

“

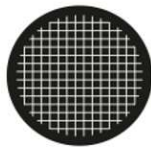
Paradores de Turismo de España: **kategorie** hoteli



Paradores de Turismo de España: **typy kuchni**



especia
PARADORES



tamizia
PARADORES



marmitia
PARADORES

Strona internetowa organizacji

“



The Parador de Lerma – wewnątrz



Autor: Kamila Rabińska



The Parador de Lerma – z zewnątrz



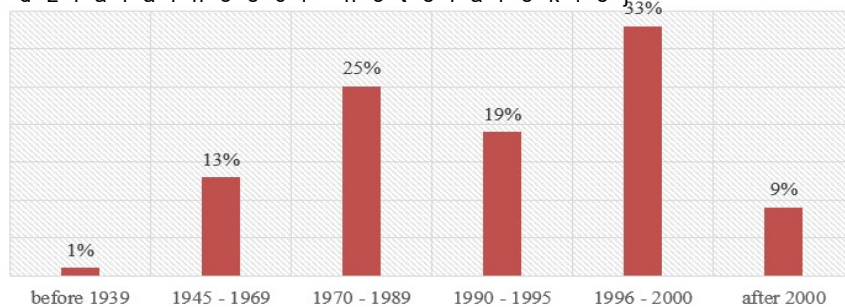
Autor: Kamila Rabińska

Hotelarstwo w zabytkach w Polsce



Polish Prestige Hotels & Resorts and Heritage Hotels Poland

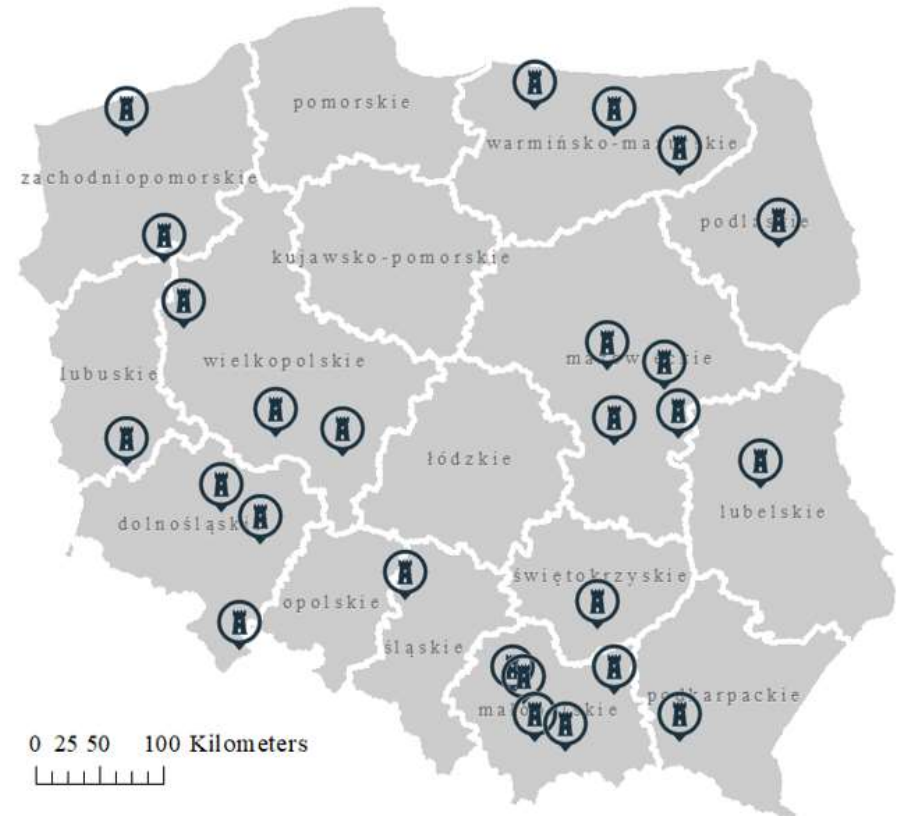
Działalność hotelarska w nieruchomościach zabytkowych w Polsce w odniesieniu do całej działalności hotelarskiej



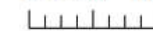
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Rouba R., 2010.

- **26 obiektów** wpisanych do Rejestru Zabytków,
- Usługi na minimalnym poziomie 3 gwiazdek,
- Hotele zarządzane przez **osoby prywatne**.

Hotele mieszczące się w zabytkach



0 25 50 100 Kilometers



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://www.hotelepph.pl/> [data dostępu: 01.07.2018]

Propozycja sieci zabytkowych hoteli



Great Polonia Hotels

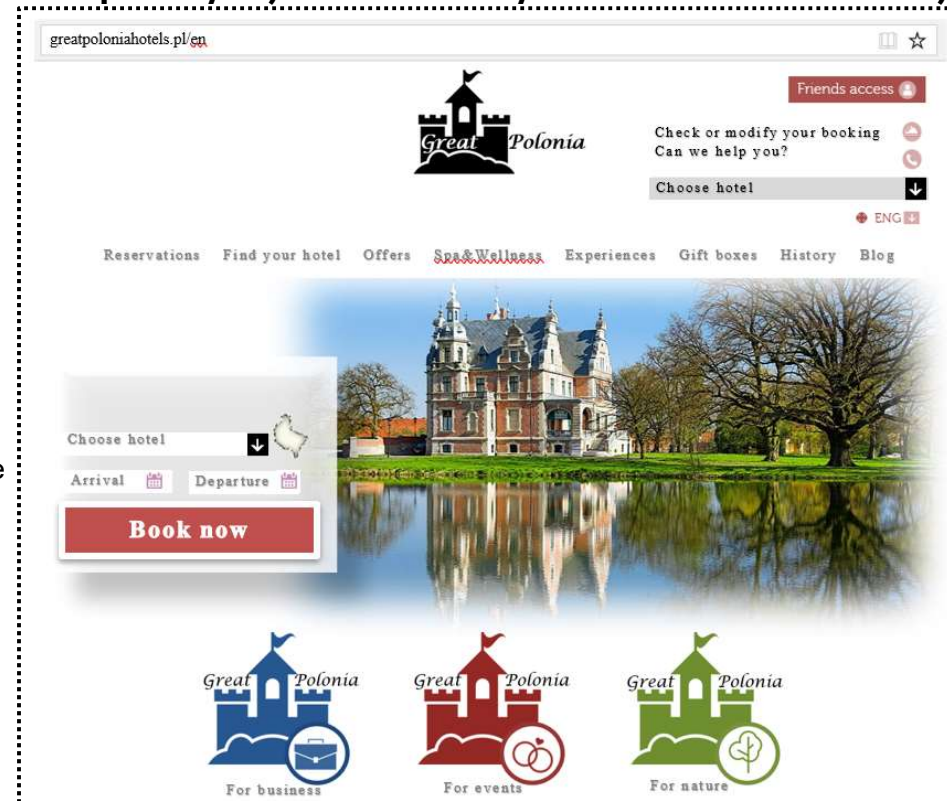
Propozycja logotypu



Autor: Kamila Rabińska

- Docelowo 44 obiekty zabytkowe w województwie wielkopolskim,
- Obiekty znajdujące się w **Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa**, którymi gospodaruje **Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR)**,
- 3 kategorie hoteli.

Propozycja strony internetowej



Autor: Kamila Rabińska

Propozycja kategoryzacji hoteli



Business hotels
biznes



Events hotels
wydarzenia



Nature hotels
przyroda

Lokalizacja hoteli

Docelowa liczba hoteli:



13 biznes



17 wydarzenia



14 przyroda

Wybór kategorii hotelu był
zdeteterminowany przez:

- położenie Parków Narodowych, Krajobrazowych,
- stan budynków,
- odległość od miast,
- dostęp do dróg i autostrad.



Propozycja hotelu „biznes”



FOR BUSINESS

Miejsce: Mikorzyn

Gmina: Kępno



- ▶ Bliskie położenie do drogi S8,
- ▶ Ekskluzywne restauracje, bary, siłownia,
- ▶ Sale konferencyjne,
- ▶ Usługi pralni, wynajem samochodów.

Obecny stan budynku



Źródło: <http://www.polskiezabytki.pl/>
[data dostępu: 31.07.2018]

Propozycja hotelu „wydarzenia”



FOR EVENTS

Miejsce: Sarbinowo

Gmina: Poniec



- ▶ Duże sale,
- ▶ Pawilon w ogrodzie,
- ▶ Klub nocny, restauracja,
- ▶ Usługi Wellness&SPA.

Obecny stan budynku



Źródło: <http://www.polskiezabytki.pl/>
[data dostępu: 31.07.2018]

Propozycja hotelu „przyroda”

 **FOR NATURE**
Wieś: Oporowo Gmina: Ostroróg



- ▶ W pobliżu Przemęckiego Parku Krajobrazowego,
- ▶ Wypożyczalnia sprzętu sportowego, sala fitness, pole golfowe, korty tenisowe, basen,
- ▶ Usługi Wellness&SPA z zabiegami leczniczymi.

Obecny stan budynku



Źródło: <http://www.polskiezabytki.pl/>
[data dostępu: 31.07.2018]

Docelowy klient

- Turyści zagraniczni
- Osoby zamożne i średniozamożne
- Wierni klienci – karty klubowe
- Osoby zatrudnione w administracji publicznej
- Szkoły, uniwersytety

Podsumowanie



“



- ▶ Nieruchomości zabytkowe znajdujące się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP) sprzedawane są najczęściej **osobom prywatnym w stosunkowo niskich cenach**,
- ▶ Po sprzedaży połowa obiektów nadal pozostaje **zaniedbana i opuszczona**,
- ▶ Hotelarstwo w zabytkach w Polsce to **nisza na rynku usług turystycznych**.

“



- ▶ Proponowane rozwiązanie pozwoli na **zachowanie substancji historycznej**, wygeneruje **środki finansowe** oraz będzie impulsem dla **rozwoju gospodarki lokalnej** (nowe miejsca pracy),
- ▶ Ponadto zakwaterowanie w zabytkach to **atrakcyjna alternatywna dla turystów**,
- ▶ Wykreuje modę **celebrowania ważnych wydarzeń** w zabytkach,
- ▶ Stworzy możliwości wykorzystania obiektów przez organy administracji publicznej na cele takie jak: **organizacja konferencji, szkoleń, wczasy** itp.
- ▶ Utworzy miejsce, które promienieje na okolicę przez organizację **wydarzeń historycznych, spotkań, turniejów, lekcji historii**.



Dziękujemy za uwagę

dr Barbara Maćkiewicz – basic@amu.edu.pl

mgr inż. Kamila Rabińska - kamilarabinska@gmail.com

dr inż. Magdalena Szczepańska – szmagda@amu.edu.pl

dr Ewa Kacprzak – eja@amu.edu.pl

“



Głównym celem opracowania jest

próba adaptacji hiszpańskiego modelu Paradores
w zarządzaniu nieruchomościami zabytkowymi znajdującymi
się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa.



“



Zakres czasowy badań:
2008 – 2017

Zakres przestrzenny:
województwo wielkopolskie

Materiały źródłowe:
dane z Krajowego Ośrodka
Wsparcia Rolnictwa,
Narodowego Instytutu
Dziedzictwa, Głównego
Urzędu Statystycznego oraz
Cenatorium.



