



DOI: 10.21005/pif.2017.29.C-01

## RECYCLING OF SPACE AS A TOOL LIMITING DISPERSION OF BUILDING DEVELOPMENT – CASE STUDY OF OTWOCK

### RECYKLING PRZESTRZENI, JAKO NARZĘDZIE OGRANICZANIA ROZPRASZANIA ZABUDOWY NA PRZYKŁADZIE OTWOCKA

**Małgorzata Denis**

Ph.D. Eng. Arch.

Warsaw University of Technology  
Faculty of Geodesy and Cartography  
Department of Spatial Management and Environmental Sciences

#### ABSTRACT

The analysis of the functional-spatial structure of Otwock reveals processes characteristic of the suburban zone of Warsaw, namely suburbanisation, degradation of the central zone of the city, and its depopulation in favour of rural areas. Recycling of already urbanised, but unused space is an efficient way of preventing pressure to build-up new arable land, and therefore limiting suburbanisation. The article presents methods of counteracting building development dispersion through recycling of space.

Key words: health centres, recycling of space, suburbanisation, suburban zone.

#### STRESZCZENIE

Analizując stan istniejący zagospodarowania Otwocka można zauważyć, charakterystyczną dla strefy podmiejskiej Warszawy suburbanizację, która jednocześnie powoduje urbanizację terenów wiejskich oraz przyczynia się do chaosu przestrzennego. Objawem tego jest pogłębiająca się degradacja strefy centralnej miasta i jej jednoczesne wyludnienie na rzecz obszarów wiejskich.

Recykling przestrzeni jest skutecznym sposobem zapobiegania presji na gospodarowanie nowych terenów rolnych oraz ograniczeniem suburbanizacji. W artykule zostaną wskazane metody przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy poprzez zastosowanie recyklingu przestrzeni już zurbanizowanej. W artykule zostaną wskazane metody przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy poprzez zastosowanie recyklingu przestrzeni.

Słowa kluczowe: odzyskiwanie przestrzeni, suburbanizacja, strefa podmiejska, ośrodki zdrowia.

## 1. INTRODUCTION

Dispersion of building development is a problem of many cities irrespective of their location in the territory of Poland. The issue is investigated by many scientists, urban planners, architects, geographers, and sociologists [1, 4, 7, 11]. Discussions on the dispersion of building development have been conducted in many conferences, congresses, or in scientific articles. The phenomenon raises interest in broad circles. It negatively affects the environment, introduces spatial chaos, excessively increases the surface areas of cities, and causes the appearance of urban voids. Excessive expansion of cities results in the depopulation and degradation of their central zones [13]. A response to urban sprawl is the compact city. Its task is to counteract urban sprawl [20], intensification of building development, and development of cities to the inside. Another concept is represented by smart growth. It aims at the "rationalisation of the urbanisation process, leading to the efficient use of land, more compact building development, improvement of the pedestrian accessibility of the most important services, limiting of use of the car, preference for collective transport" [19, p.432].

New trends in modern urban planning include the concepts of ecological, smart city, digital city [3, 21], and even slow city by Cittaslow [16].

The objective of the article is the analysis of functional and spatial changes in selected areas of health resorts, health care facilities, or clinics which functioned before World War II, and urban analysis of the central zone of the city of Otwock. The article presents activities that should be, or have been implemented in such areas. The preparation of the article particularly involved the application of the empirical method for obtaining necessary information, and analysis in the processing of materials obtained from the field research, archival materials, and statistical data of the Central Statistical Office.

## 2. HISTORY OF OTWOCK

In the 17<sup>th</sup> century, the Otwock estates (Mały Otwock and Wielki Otwock) belonged to Kazimierz Bieliński. From 1885, with time, residents of Warsaw began building summer residences in the vicinity of the Otwock railway station (suburban residential districts called *letniska*)<sup>1</sup> [23]. The forest climate, air, and land contributed to the popularity of Otwock, and attracted attention of contemporary doctors. The first health care facility was established in 1890 by doctor Józef Marian Geisler, who later transformed it into the first in Poland lowland tuberculosis treatment centre open all year round, with a level corresponding with that of contemporary European facilities. Owing to successful treatment of pulmonary diseases, Otwock started transforming into a health care centre [www.otwock]. Before World War I, three sanatoriums functioned in Otwock along with several health care facilities, many guest houses, and houses with rooms for rent. Approximately 30 thousand patients were accepted every year, particularly those with tuberculosis and respiratory tract diseases. Many of them settled there permanently in order to maintain good state of health, in spite of moderate sanitary conditions. In 1915, Otwock obtained the rights of a climatic station, and on 9 November 1916 – town privileges. It also extended its area by the nearby terrain together with the local sanatoriums and health care facilities. Another important event was obtaining the rights of health resort on 28 December 1923. In the beginning, in the settlement, sewage system and water supply were only provided in sanatoriums and public utility objects. Streets were mostly unpaved, sandy, and unlit. The areas in the vicinity of the railway station became chaotic, and too densely developed and populated, causing a threat of development of an epidemic. With time, however, owing to the involvement of residents, the conditions were improved [8].

---

<sup>1</sup> In 1880, Michał Elwiro Andriolli moved to the area. He was particularly known as an illustrator of Polish literature. He initiated the popularisation of the trend of construction of villa districts. The Otwock settlement in the early 20<sup>th</sup> century included 600 villas.

The territory of Otwock comprised several distinct parts. The town centre with a commercial and service character was located near the railway station (the most intensively developed part, buildings along streets). The second part located east of the railway line was the villa and health resort district with loose building development surrounded by forest. The third part comprised typical summer houses located along the Świder River. It featured strongly dispersed building development on large forest plots. The Kresy residential district was also increasingly densely developed. It extended from ul. Staszica towards the Vistula River. It was arranged on narrow, elongated arable plots. The streets ran along the balks, developing a regular spatial structure. The newly established parcels usually reached small surface areas. The building development in this part was compact near the centre, and became somewhat scarcer towards the west (Fig. 1).

### Zabudowa w roku 1933

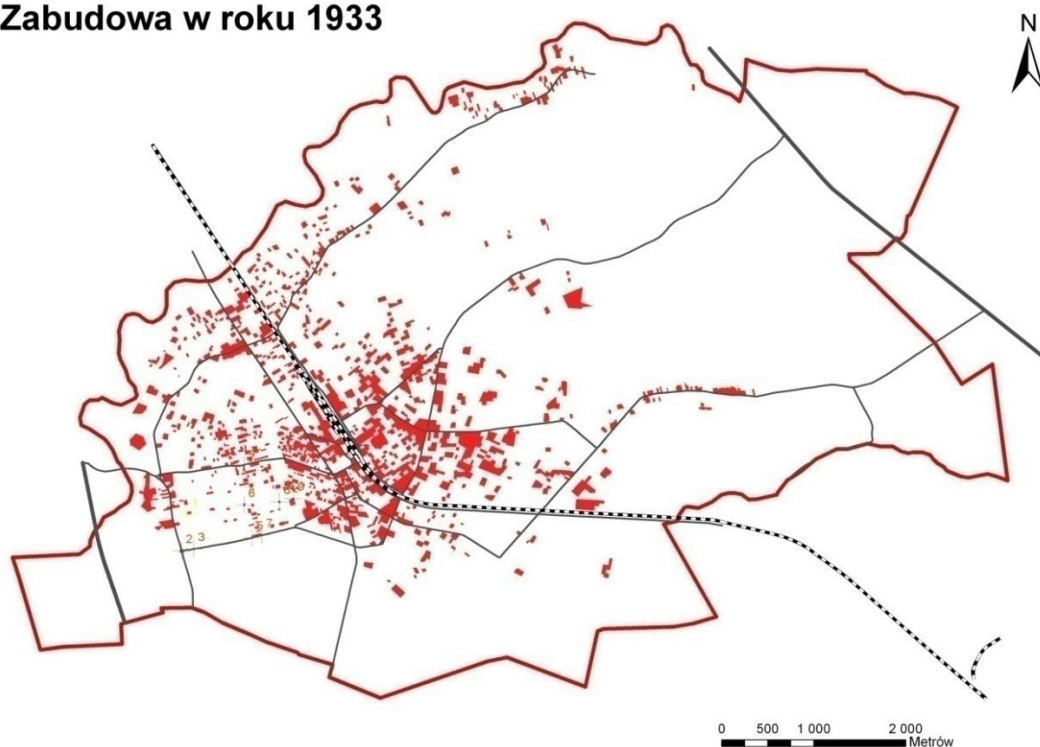


Fig. 1. Built-up areas in Otwock in 1933. Source: il. J. Gromek

Ryc. 1. Tereny zabudowane na terenie Otwocka w 1933 roku Źródło: il. J. Gromek

Further development of the town was inhibited by World War II. After the war, the number of residents decreased to 12 thousand (Table 1). In 1957, a new large work centre was established, namely the Institute of Nuclear Energy in Świerk, where the first in Poland experimental nuclear reactor "EWA" was placed. In order to satisfy the housing needs of the incoming population, new residential districts had to be constructed. This resulted in an increase in the population by approximately a dozen thousand. The first multi-family housing districts were designed, with old wooden buildings remaining between the new ones. The districts considerably changed the landscape of the city which lost its current villa character in favour of blocks of flats.

Table 1. Population of Otwock. Source: own elaboration based on statistical data of the Central Statistical Office  
Tabela 1. Liczba ludności Otwocka, Źródło: opracowanie własne na podstawie danych statystycznych GUS

Year rok	Population ludność	Population growth Przyrost ludności
1939	19900	
1946	12592	-7308
1950	18076	5484
1960	36307	18231
1970	40218	3911
1980	47353	7135
1990	44283	-3070
2000	42 637	-1646
2005	42 976	211
2010	44 740	524
2011	44 907	167
2012	44 944	37
2013	45 044	100
2014	45 025	-19
2015	45 021	-4

The analysis of the demographics of the city reveals both decreases and increases in the number of residents. In the recent years, the size of population was maintained, with inconsiderable changes in the number of people, between 44.7 thousand and 45 thousand. In 1990, a decrease in the population is observed, compensated only in 2010. The increase in the number of residents was caused by moving of residents of Warsaw to the suburban zone. This in turn contributed to the construction of multi-family housing districts among single-family houses, leading to a slow transformation of the functional and spatial structure of the city, and to spatial chaos in Otwock. Such a situation is characteristic of many towns located near Warsaw [18] (Fig. 2).

### 3. PREMISES OF THE PRE-WAR HEALTH CARE FACILITIES

In the period 1936-39 the territory of the town included: 13 sanatoriums and health care facilities, and 116 guest houses. After World War II, the objects still provided their activity. In 1967, as a result of changes in legal provisions, Otwock lost the status of health resort, although the hospitals still specialised in treatment of respiratory system diseases, including cancer. Due to the development of medicine and changes in treatment of tuberculosis, patients with the disease constituted a decreasing share of all patients [8].

The period of political transformation brought about changes concerning the functioning of health care facilities. In Otwock, where approximately a dozen pre-war health care facilities were located, such transformations were very evident. Part of the objects ceased their activity, part of them continued their functioning as health care centres, or were transformed to educational or housing facilities.

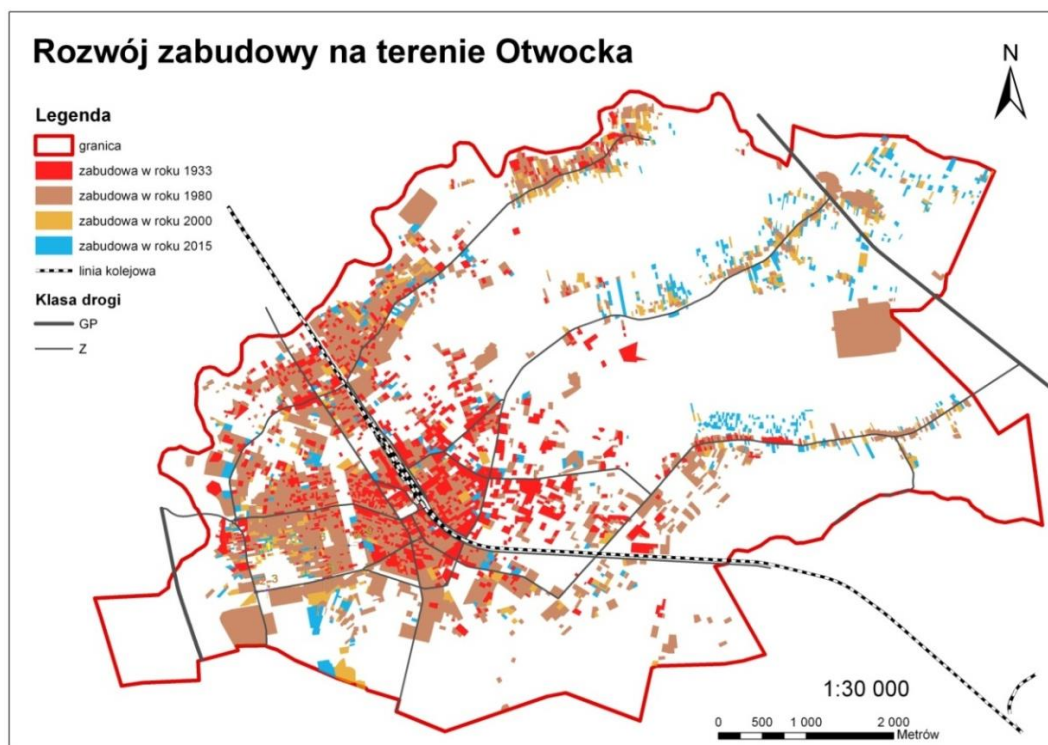


Fig. 2. Built-up areas in Otwock in 2016. Source: il. J. Gromek

Ryc.2. Tereny zabudowane na terenie Otwocka w 2016 roku. Źródło: il. J. Gromek

A good example of recycling of degraded space is the former Central Military Anti-Tuberculosis Sanatorium (premises with an area of 8.5 ha). Buildings belonging to the sanatorium remained empty for many years. Only in 2010 they were partially renovated and transformed. Today they host a private health care centre (Fig. 3). The expansion of the objects was under constant supervision of the conservator of monuments.

Fig. 3. Chopin European health care centre Otwock functioning from 2010, former central military anti-tuberculosis sanatorium. Source: il. M.Denis

Ryc. 3. Europejskie Centrum Zdrowia Otwock im. F. Chopina funkcjonujące od 2010 roku, Dawne Centralne Wojskowe Sanatorium Przeciwgruźlicze, Źródło: il. M.Denis



In the case of the former sanatorium "Brijus" and sanatorium of the capital city of Warsaw, which after the war were administratively combined into a single entity, the situation is also very good (Fig. 4). The object still functions today as the centre for treatment of pulmonary diseases and tuberculosis. The buildings are renovated and transformed. The situation is similar in the case of the hospital at ul. Prusa.



Fig. 4. Mazowsze centre for treatment of pulmonary diseases and tuberculosis. Former "Brijus" sanatorium. Source: il. M.Denis

Ryc. 4. Mazowieckie Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy. Dawne Sanatorium „Brijus”. Źródło: il. M.Denis

Things look different for four pre-war health centre facilities, namely "Zofiówka" (Fig. 5), Sanatorium Sejmikowe, Holiday Centre for Children "Olin", and clinic "Miroław" (Fig.6). Unfortunately, the objects are currently empty and are becoming increasingly degraded. Part of them cannot be rebuilt anymore, because they were completely burned ("Olin"). Reasons for the failure to use the areas are various, including court proceedings or lack of interest in purchase of a given plot. The intended use of the discussed objects in the local spatial management plans should be mentioned here. The only acceptable function is health care. The approach is not appropriate, because providing another service such as office, conference, cultural, or hotel service is not a bad solution, but would help recovering land already provided with infrastructure. Currently, while Otwock is not a health resort anymore, the introduction of a given function related to health care is obviously justified, but it is not the absolutely exclusively possible solution. Other functions in the scope of public use are also in demand in the territory of Otwock. Preparing photographic and urban planning inventory of the analysed area is depressing. Spatial chaos is omnipresent, and unused and damaged objects are located on plots together with other partially used accompanying buildings, e.g. residential, garage, and farm buildings. The situation is quite untypical, because the objects of former health care facilities are devastated and neglected, and residential buildings are located right next to them on the same plot.

#### 4. CENTRAL ZONE OF OTWOCK

Otwock was mentioned in the Prospective Spatial Development Plan of the Capital Warsaw Voivodship from 1978 [21] as a town situated along the railway line in which a large service centre was planned to be established, similarly as in other towns, namely Chotomów, Legionowo, Piaseczno, or Pruszków. The current situation of the town is a consequence of the original planning assumptions. As planned, Otwock became a service centre, but simultaneously it lost its character and identity. The town, associated with

buildings in the *świdermajer* style, health resort, and sanatoriums, has had nothing to do with its roots for many years. It has not served as a health resort for several decades. Objects built in the *świdermajer* style are becoming devastated, and part of the sanatoriums ceased to exist (Fig.7). In Otwock there are still more than 80 wooden buildings built in the so-called. *świdermajer* style. These neglected, wooden, multi-family villas and pensions require a determination of opportunities and possibilities for rescue. A specific example of such a construction, merits attention is pension Abram Gurevich, which is located in the central part of the city and is one of the largest wooden buildings in Poland. The property was built in stages between 1906 - 1921. Originally he was a guest house called "Villa Gurewiczanką" but expanded it to plant healing - diet. After the war, from 1953. building served as the Central Hospital of the Air, and from 1960 to 1994. He housed the School of Nursing and Medical. Since November 2014 a new buyer, who assured that the facility will be renovated and converted into a medical institution. The creation of the clinic of plastic surgery and rehabilitation is planned as a hotel and restaurant [22]. Architects in the reconstruction project sought to refer to the existing form of a wooden building, its architectural details. This is a good example of recovering anew the old buildings forming the city's identity (Fig.9).



Fig. 5. Former hospital for mentally-ill Jews "Zofiówka", empty for years. Source: il. M.Denis

Ryc. 5. Dawny Szpital dla Nerwowo i Umysłowo Chorych Żydów „Zofiówka”. Od lat stoi pusty, Źródło: il. M.Denis



Fig. 6. Former clinic "Miroslaw", empty since 2000. Source: il. M.Denis

Ryc. 6. Dawna Lecznica „Miroslaw”. Od 2000 roku budynek stoi pusty. Źródło: il. M.Denis



Fig. 7. Devastation wooden pre-war buildings in the central zone Otwocka. Source: il. M.Denis

Ryc. 7. Dewastacja drewnianych przedwojennych obiektów w strefie centralnej Otwocka, Źródło: il. M.Denis



Fig. 8. Closed in the central zone Otwocka architecture is not referring to the characters-style facilities include *świdermajer*. Source: il. M.Denis

Ryc. 8. Osiedle zamknięte w strefie centralnej Otwocka o architekturze nie nawiązującej do charakterystycznych obiektów w stylu Świdermajer Źródło: il. M.Denis

The town centre is neglected, and has variable functional structure, including single-family houses, multi-family blocks of flats (with three storeys), substandard service facilities (single-storey pavilions), warehouses, and undeveloped land. The objects have diverse roof pitches, with both mono- and multi-pitch roofs. Pre-war tenement houses are located next to those built in the Communist period. The town centre features spatial chaos and disorder (fig. 7,8) and unattractive buildings, the lack of public spaces or weak communication system.



Fig. 9. The reconstruction project Willi Gurevich. Source: [22]

Ryc. 9. Projekt przebudowy Willi Gurewicza Źródło: [22]

## 5. SUMMARY

Improvement of the current situation in the analysed areas requires among others:

- updating local spatial development plans in accordance with the needs of the town's residents, and finding an idea for a new function for the premises of former health care facilities. Currently, with the binding local plans stipulating exclusively the health care function, the areas will not be competitive, and therefore will not attract investments. The multifunctional character of the areas is necessary.
- limiting the expansion of building development to agricultural areas through updating the study on the conditions and directions of spatial development of the commune, considering the demographics, and changes occurring in the population structure. The study currently designates excessive amount of land for building development (Fig.10).
- recycling the central areas of Otwock through the implementation of an urban planning bidding process for the area of the central zone. The V Congress of Polish Urban Planning, held in September 2015 in Łódź, referred to the return to the centre. The Łódź Chart, amended after the Congress, stipulates the need of *"treating the return to the centre as the basic direction of the urban policy for satisfying social needs of a given community, and treating their urban planning renewal as one of the most important elements of the social policy"* [9].
- the implementation of the rules of sustainable development through recycling of already urbanised spaces, and performance of their functional and spatial revitalisation. The Local programme of Revitalisation of the town of Otwock for the years 2016-2023 stipulates, for land designated for revitalisation, e.g. renovations of the facades of single objects, as well as the transformation and restoration of many objects, construction of new playgrounds and sports fields, etc. The revitalisation covers the identification of the problem areas of the town. Quality of life will hopefully improve in such areas.



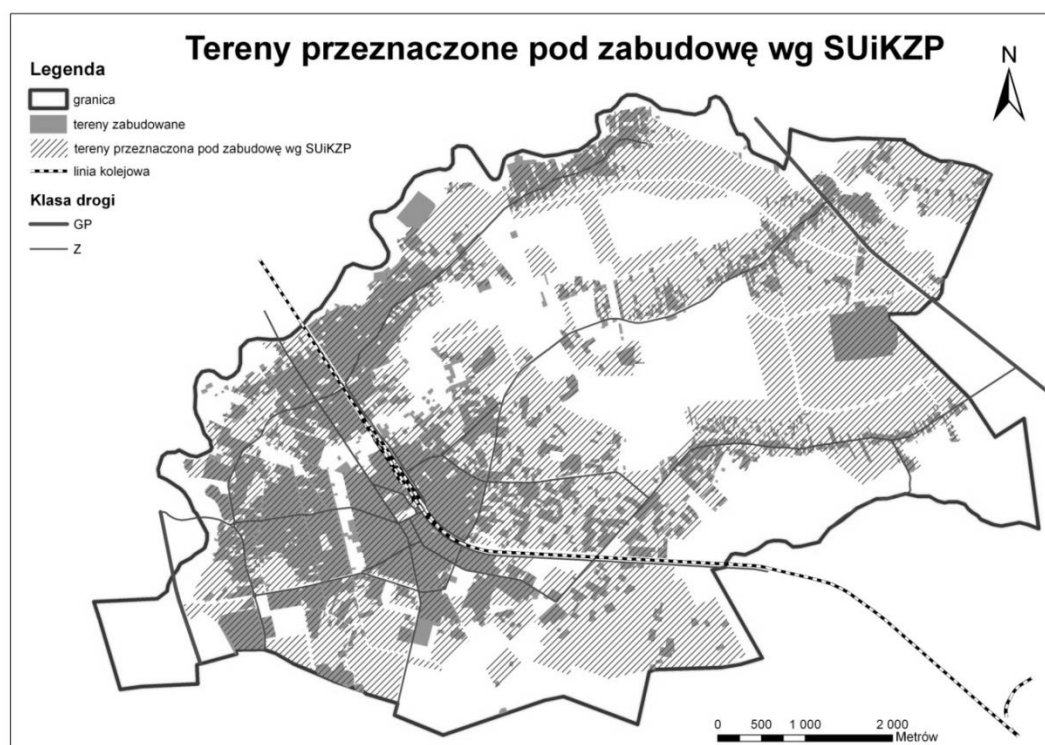


Fig. 10. Areas designated for building development pursuant to the Study on the Conditions and Directions of Spatial Development (SUIKZP) of the town of Otwock. legend: hatched areas – areas designated for building development pursuant to SUIKZP, grey colour – built-up areas. Source: il. SUIKZP

Ryc. 10. Tereny przeznaczone pod zabudowę wg SUIKZP miasta Otwocka. Legenda: zakreskowanie – tereny przeznaczone pod zabudowę wg. SUIKZP, kolor szary – tereny zabudowane. Źródło: il. SUIKZP

Solving the complex spatial issues occurring in Otwock requires performing many interdisciplinary studies. It is a difficult task, because combining many disciplines is a complicated and long process. It is possible to perform, however. Top-down measures of self-government authorities will be required which would coordinate analytical and design works. Modern cities require new planning, design, and integrated management. This was discussed among others at the III Congress of Polish Urban Planning (Poznań, 2009), where all measures aimed at *balancing and harmonising the city's development* were recognised as the priority [10, p.41].

## RECYKLING PRZESTRZENI, JAKO NARZĘDZIE OGRANICZANIA ROZPRASZANIA ZABUDOWY NA PRZYKŁADZIE OTWOCKA

### 1. WSTĘP

Rozpraszanie się zabudowy jest problemem wielu miast niezależnie od ich usytuowania w Polsce. Temat ten jest podejmowany przez naukowców, planistów, architektów, geografów czy socjologów [1, 4, 7, 11]. Od lat prowadzone są dyskusje na temat rozpraszania się zabudowy, na konferencjach, kongresach, czy w artykułach naukowych. Jednym

słowem jest to zagadnienie nurtujące dużą liczbę osób, wpływa negatywnie na środowisko, wprowadza chaos przestrzenny, powiększa powierzchnie miast i tworzy pustki miejskie. W związku z nadmiernym rozprzestrzenieniem miast dochodzi do wyludniania i degradacji centralnych stref [13]. Odpowiedzią na *urban sprawl* jest miasto zwarte, compact city, którego zadaniem jest właśnie przeciwdziałanie rozlewaniu się miast [20], intensyfikacja zabudowy, rozwijanie się ich do wewnątrz. Kolejną propozycją jest koncepcja *smart growth*, w ramach której dąży się do „zracjonalizowania procesów urbanizacji, prowadząc do oszczędnego wykorzystania terenu, bardziej zwartej zabudowy, poprawy dostępności pieszej najważniejszych usług, ograniczenia użycia samochodu, preferencji dla transportu zbiorowego” [19 s.432].

Nowym trendem we współczesnej urbanistyce to miasta ekologiczne, inteligentne (smart city), cyfrowe (digital city) [3, 21], nawet powolne miasta *cittaslow* [16].

Celem artykułu jest przeanalizowanie zmian funkcjonalno – przestrzennych wybranych terenów uzdrowisk, ośrodków zdrowia czy też lecznic, które funkcjonowały przed II wojną światową oraz analiza urbanistyczna centralnej strefy miasta Otwock. W artykule zostaną przedstawione działania jakie należy wykonać lub jakie dokonały się na tych terenach. Podczas przygotowywania artykułu posłużono się przede wszystkim metodami: empiryczną dla pozyskania niezbędnych informacji oraz analizy przy opracowywaniu materiałów uzyskanych w wyniku badań terenowych, zasobów archiwalnych oraz danych statystycznych GUS.

## 2. HISTORIA OTWOCKA

W XVII wieku dobra Otwockie (Mały i Wielki Otwock) należały do Kazimierza Bielińskiego. W 1885 roku z biegiem czasu mieszkańcy Warszawy zaczęli w pobliżu stacji kolejowej Otwock wznosić letnie mieszkania (letniska)<sup>2</sup> [23]. Klimat leśny, powietrze oraz grunty przyczyniły się do popularności Otwocka oraz zwróciły na siebie uwagę ówczesnych lekarzy. Pierwszy zakład leczniczy powstał w 1890 roku założony przez dr. Józefa Mariana Geislera, który z biegiem lat przekształcił go w pierwsze w Polsce nizinne całoroczne sanatorium przeciwgruźlicze, o poziomie dorównujących ówczesnym zakładom europejskim. Sukcesy w leczeniu chorób płuc sprawiły, że Otwock zaczął przekształcać się w ośrodek leczniczy [6]. Przed I wojną światową funkcjonowały tu 3 sanatoria, kilka zakładów leczniczych, wiele pensjonatów i domów z pokojami do wynajęcia. W ciągu roku przyjmowano około 30 tysięcy kuracjuszy, przede wszystkim z gruźlicą i schorzeniami dróg oddechowych. Wielu z nich, aby utrzymać dobry stan zdrowia osiedliło się tu na stałe, pomimo średnich warunków sanitarnych. W 1915 roku Otwock uzyskał prawa stacji klimatycznej, a 9 listopada 1916 roku – prawa miejskie, powiększając przy tym swój obszar o pobliskie tereny wraz z znajdującymi się tam sanatoriami i zakładami leczniczymi. Kolejnym istotnym wydarzeniem było otrzymanie praw uzdrowiska w dniu 28 grudnia 1923 r. Z początku w osadzie, kanalizacja i wodociągi doprowadzane były tylko do sanatoriów i obiektów użyteczności publicznej. Ulice były w większości nieutwardzone, piaszczyste, nieoświetlone. Natomiast posesje w pobliżu stacji kolejowej stały się nieuporządkowane, zbyt gęsto zabudowane i zaludnione, co stanowiło zagrożenie rozwoju epidemii. Z czasem jednak dzięki zaangażowaniu mieszkańców warunki te ulegały poprawie [8]. Teren Otwocka wówczas można było podzielić na kilka wyraźnych części: centrum miasta o charakterze handlowo-usługowym, zlokalizowane w okolicach stacji kolejowej (część najintensywniej zagospodarowana, zwarta zabudowa tworząca pierzeje wzdłuż ulic). Druga część usytuowana po wschodniej stronie torów kolejowych to dzielnica willowa i uzdrowska o luźnej zabudowie otoczonej lasem. Trzecia wyodrębniająca się część miasta to budynki, typowo letniskowe zlokalizowane wzdłuż rzeki Świder. Była to

<sup>2</sup> W 1880 roku zamieszkał na tych terenach Michał Elwiro Andriolli – znany głównie, jako ilustrator literatury polskiej. Zapoczątkował on rozpowszechnienie trendu na budowę zabudowy willowej. Na terenie osady otwockiej, na początku XX w., znajdowało się 600 willi

zabudowa mocno rozproszona, na dużych leśnych działkach. Coraz silniej zabudowywane było też osiedle Kresy, rozciągające się od ulicy Staszica w kierunku Wisły. Powstało one na wąskich, wydłużonych działkach rolnych. Ulice poprowadzono miedzami, tworząc przy tym regularną strukturę przestrzenną. Nowopowstałe parcele osiągały jednak przeważnie niewielkie powierzchnie. Zabudowa w tej części była zwarta w pobliżu centrum, natomiast im dalej na zachód stawała się coraz bardziej rozrzedzona (ryc. 1).

Dalszy rozwój miasta zahamowany został przez II wojnę światową. Po jej zakończeniu liczba mieszkańców zmniejszyła się do 12 tysięcy (tab.1). W 1957 roku powstał nowy duży ośrodek pracy – Instytut Energii Atomowej w Świerku, gdzie umieszczono pierwszy w Polsce eksperymentalny reaktor jądrowy „EWA”. Aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe przybyłej ludności, powstała konieczność budowy nowych osiedli, przez co zwiększyła się liczba ludności o kilkanaście tysięcy. Zaprojektowano wtedy pierwsze osiedla wielorodzinne, między którymi znajdowały się stare drewniane budynki. Osiedla te znacząco zmieniły krajobraz miasta, które straciło dotychczasowy willowy charakter na rzecz blokowisk.

Analizując demografię miasta zauważalne są zarówno spadki liczby mieszkańców jak i jej wzrosty. Ostatnie kilka lat to utrzymanie się z niewielkimi zmianami liczby osób, pomiędzy 44,7 tys. a 45 tys. W 1990 roku dostrzec można spadek liczby ludności, który został przywrócony dopiero w 2010 roku. Wzrost liczby mieszkańców był spowodowany przeniesieniem się mieszkańców Warszawy do strefy podmiejskiej. To z kolei wpłynęło na budowę osiedli mieszkalnych wielorodzinnych pomiędzy budynkami jednorodzinnymi, które doprowadziły do powolnej zmiany struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta, chaosu przestrzennego Otwocka. Ta sytuacja jest charakterystyczna dla wielu miast znajdujących się blisko Warszawy [18](ryc. 2).

### 3. TERENY PRZEDWOJENNYCH OŚRODKÓW ZDROWIA

W okresie 1936-39 na obszarze miasta funkcjonowało: 13 sanatoriów i zakładów leczniczych oraz 116 pensjonatów. Po II wojnie światowej obiekty te nadal prowadziły swoją działalność. W 1967 roku Otwock na skutek zmian przepisów stracił status uzdrowiska jednak szpitale nadal specjalizował się w leczeniu chorób układu oddechowego, w tym także nowotworów. Z powodu rozwoju medycyny i zmian w leczeniu gruźlicy, chorzy na to schorzenie zaczęli stanowić coraz mniejszy procent [8].

Okres transformacji ustrojowej przyniósł zmiany dotyczące funkcjonowania obiektów zdrowotnych. W Otwocku, w którym było kilkanaście przedwojennych jednostek służących opiece zdrowotnej, dosyć mocno zauważono te przeobrażenia. Część z tych obiektów przestało funkcjonować, część nadal działało, jako ośrodki zdrowia lub zostało przekształcone na obiekty oświaty czy też mieszkania.

Dobrym przykładem pozyskania przestrzeni zdegradowanej jest teren dawnego Centralnego Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego (powierzchnia 8,5ha). Budynki należące do sanatorium były przez wiele lat puste, dopiero w roku 2010 zostały częściowo odnowione i przebudowane. Obecnie jest to prywatne centrum zdrowia (ryc. 3). Rozbudowa tych obiektów była pod stałą opieką konserwatora zabytków.

W przypadku dawnego sanatorium „Brijus” i sanatorium m.st. Warszawy, które w po wojnie zostały administracyjnie połączone w jeden ośrodek, również sytuacja wygląda bardzo dobrze (ryc. 4), ponieważ funkcjonuje do dnia dzisiejszego, jako centrum leczenia chorób płuc i gruźlicy, obiekty są remontowane i przebudowywane. Podobnie jest ze szpitalem przy ul. Prusa.

Inna sytuacja wygląda w przypadku czterech przedwojennych ośrodków zdrowia: „Zofiówki” (ryc. 5), Sanatorium Sejmikowego, Zakładu Letniskowego dla Dzieci „Olin” i lecznicy „Miroław” (ryc.6). Niestety obiekty te w chwili obecnej stoją puste i niszczeją, część z nich nie sposób już odbudować, ponieważ zostały całkowicie spalone (zakład „Olin”).

Przyczyny niewykorzystania tych terenów są bardzo różne np.: procesy sądowe czy brak zainteresowania zakupem danej działki. W tym miejscu należy również wspomnieć o przeznaczeniu omawianych obiektów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jedyne dopuszczalne funkcje to usługa zdrowia. Jest to niewłaściwe podejście, ponieważ wprowadzenie innej usługi typu: biurowa, konferencyjna, kultury czy hotelowa nie jest złym rozwiązaniem, a pozwoliłaby na odzyskanie terenów już zainwestowanych infrastrukturalnie. Obecnie, gdy Otwock nie jest już uzdrowiskiem, wprowadzanie dalej funkcji związanej z lecnictwem jest oczywiście słuszne, ale nie jest bezwzględnie jedynym możliwym rozwiązaniem. Inne funkcje z zakresu użyteczności publicznej są również pożądane na terenie miasta. Dokonując inwentaryzacji fotograficznej i urbanistycznej analizowanych terenów odnosi się przygnębiające wrażenie. Dostrzegalny jest chaos przestrzenny, obiekty nieużytkowane i zniszczone usytuowane są na działkach, na których umiejscowione są jeszcze inne budynki towarzyszące np.: mieszkalne, garażowe i gospodarcze częściowo użytkowane. Jest to dość nietypowa sytuacja, ponieważ obiekty dawnych ośrodków zdrowia są zdewastowane i zaniedbane a obok na tej samej działce znajdują się domy mieszkalne.

#### 4. STREFA CENTRALNA OTWOCKA

Otwock przewidywany był w Perspektywicznym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Stołecznego Warszawskiego z 1978 roku [20], jako miasto usytuowane wzdłuż linii kolejowej, w którym ma powstać duży ośrodek usługowy, podobnie jak inne miasta Chotomów, Legionowo, Piaseczno czy Pruszków. Obecna sytuacja miasta konsekwencją pierwotnych założeń planistycznych. Otwock miał być ośrodkiem usługowym, tak też się stało, ale przy jednoczesnym zatraceniu swojego charakteru i tożsamości. Miasto kojarzone z budynkami typu *świdermajer*, uzdrowiskiem i sanatoriami, tak naprawdę od wielu lat nie ma związku z własnymi korzeniami. Uzdrowiskiem nie jest już od kilkudziesięciu lat, obiekty budowane w stylu *świdermajer* „umierają” (ryc. 7), a część sanatoriów nie istnieje.

W Otwocku znajduje się nadal ponad 80 drewnianych obiektów zbudowanych w tzw. stylu *świdermajer*. Te zaniedbane, drewniane, wille wielorodzinne i pensjonaty wymagają określenia szans i możliwości ratowania. Szczególnym przykładem takiego budownictwa, zasługującym na uwagę jest Pensjonat Abrama Gurewicza, który mieści się w centralnej części miasta i jest jednym z największych drewnianych budynków w Polsce. Obiekt był wznoszony etapami w latach 1906 - 1921. Początkowo stanowił pensjonat zwany „Willą Gurewiczanką”, jednak rozbudowywano go na zakład leczniczo - dietetyczny. Po wojnie, od 1953r. budynek pełnił funkcję Centralnego Szpitala Lotniczego, a od 1960 do 1994r. mieścił Liceum Pielęgniarskie i Medyczne. Od listopada 2014 ma nowego nabywcę, który zapewnił, że obiekt zostanie odrestaurowany i zaadaptowany na zakład leczniczy. Powstanie klinika chirurgii plastycznej i rehabilitacji, planowany jest także hotel i restauracja [22]. Architekci w projekcie przebudowy starali się nawiązać do istniejącej formy budynku drewnianego, jego detali architektonicznych. Jest to dobry przykład odzyskania na nowo dawnych obiektów tworzących tożsamość miasta (ryc.9).

Obecnie centrum miasta jest zaniedbane, posiada zróżnicowaną strukturę funkcjonalną, znajdują się tu zarówno budynki mieszkalne jednorodzinne, bloki wielorodzinne (III kondygnacyjne), substandardowa zabudowa usługowa (pawilony parterowe), magazyny oraz tereny niezagospodarowane. Obiekty te posiadają zróżnicowane spadki dachów, zarówno płaskie jak i wielospadowe, można zauważyć kamienice przedwojenne a obok budynki pobudowane w czasach PRL-u. Dostrzegalny jest w centrum miasta chaos i bezład przestrzenny, rozproszona i nieatrakcyjna zabudowa, brak przestrzeni publicznych czy niewydalony układ komunikacyjny.

## 5. PODSUMOWANIE

W celu poprawy obecnej sytuacji na analizowanych terenach m.in. należy:

- zaktualizować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapotrzebowaniem mieszkańców miasta. Odnalezienie pomysłu na funkcję na terenach dawnych ośrodków zdrowia. W chwili obecnej, przy obowiązujących planach miejscowych, w których sprecyzowana jest jedynie funkcja zdrowia, obszary te nie będą konkurencyjne, a co za tym idzie, będą dalej niezainwestowane. Niezbędna jest wielofunkcyjność tych terenów.
- ograniczyć rozprzestrzenianie się zabudowy na tereny rolne poprzez aktualizację studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwrócenie uwagi na demografię, zmiany zachodzące w strukturze ludności. Obecnie w studium przeznacza się zbyt dużą ilość nowych terenów pod zabudowę (ryc.10).
- odzyskać na nowo tereny centrum Otwocka poprzez wdrożenie konkursów urbanistycznych na obszar strefy centralnej. V Kongres Urbanistyki Polskiej, który odbył się we wrześniu 2015 roku w Łodzi, dotyczył powrotu do centrum. W Karcie Łódzkiej, zredagowanej po kongresie, można przeczytać, iż powinno się doprowadzić do „*traktowania powrotu do centrum, jako zasadniczego kierunku polityki miejskiej dla zaspokojenia potrzeb społecznych określonej wspólnoty, a ich odnowy urbanistycznej, jako jednego z najważniejszych elementów polityki społecznej*” [9].
- wdrażanie zasad zrównoważonego rozwoju poprzez odzyskiwanie przestrzeni już zurbanizowanych, dokonanie rewitalizacji funkcjonalno – przestrzennej. W Lokalnym Programie Rewitalizacji miasta Otwocka na lata 2016-2023 na terenach przeznaczonych do zrewitalizowania przewiduje się np.: remonty elewacji pojedynczych obiektów, przebudowę i rewaloryzację wielu pojedynczych obiektów, budowę nowych placów zabaw i boisk itp. W rewitalizacji zdiagnozowane zostały tereny problemowe miasta, należy mieć nadzieję, iż nastąpi poprawa jakości życia na tych obszarach.

Rozwiązanie złożonych problemów przestrzennych, które występują w Otwocku to przeprowadzenie wielu badań interdyscyplinarnych. Jest to trudne zadanie do wykonania, ponieważ połączenie ze sobą wielu dyscyplin jest skomplikowanym procesem, długotrwałym, ale możliwym do zrealizowania. Potrzebne są odgórne działania władz samorządowych, które koordynowałyby prace analityczne i projektowe. Współczesne miasta potrzebują nowego planowania, projektowania oraz zintegrowanego zarządzania, co poruszane było m. in. na III Kongresie Urbanistyki Polskiej (Poznań, 2009), gdzie jako priorytetowe uznano wszystkie poczynania mające na celu *równoważenie i harmonizowanie rozwoju miasta* [10, s. 41].

## BIBLIOGRAPHY

- [1] Chmielewski J.M., *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna wydawnicza PW, Warszawa, 2001
- [2] Chmielewski J.M., *Procesy rozwoju zagospodarowania przestrzennego miast i stref podmiejskich: Warunki rozwoju funkcji mieszkaniowych w Warszawie w latach 1956-2001*, Praca Badawcza statutowa nr 504/6/1010/805/03 WAPW, Warszawa. 2004
- [3] Czałczyńska - Podolska M., Rzesztowka – Pałka M, *Przestrzenie które leczą i integrują jako inspiracja do nowego spojrzenia na współczesne miasto*, [w:] *Przestrzeń i forma*, 28/2016, 165-180 DOI: 10.21005/pif.2016.28.C-02
- [4] Domański R., *Gospodarka Przestrzenna, podstawy teoretyczne*, Wydawnictwa Naukowe PWN, 2013
- [5] Grylak D. *Koncepcja zagospodarowania przestrzennego rejonu dworca kolejowego Otwocka*, praca dyplomowa inżynierska obroniona na Wydziale Geodezji i Kartografii na kierunku Gospodarka Przestrzenna pod kierunkiem dr. inż. arch. Wojciecha Bartoszczyka. Praca obroniona w 2015 roku.
- [6] Historia Otwocka: <http://otwock-history.blog.pl/historia-otwocka/>, dostęp/access 2017-03-16

- [7] Jałowiecki B., Szczepański M.S., *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo naukowe Scholar, Warszawa, 2002
- [8] Kalinowski M., *85 lat Otwocka – Zarys historii miasta*, Urząd Miasta Otwocka, Otwock, 2001
- [9] Karta Łódzka: [http://www.tup.org.pl/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1218%3Akarta-powrotu-docentrum&catid=131%3Aartykuly&Itemid=203&lang=pl](http://www.tup.org.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=1218%3Akarta-powrotu-docentrum&catid=131%3Aartykuly&Itemid=203&lang=pl), dostęp/access 2017-03-16
- [10] Korzeń J., *Zasady nowego planowania i projektowania oraz zintegrowanego zarządzania przestrzenią* [w:] Cichy – Pazder, E., Markowski, T. (red.). *Nowa urbanistyka nowa jakość życia*. Warszawa: Urbanista, 2009
- [11] Lorens, P., *Główne tendencje przemiany struktury funkcjonalno – przestrzennej współczesnych miast*. W: Lorens, P., Ratajczyk – Piątkowska, E. (red.). *Komercjalizacja przestrzeni – charakterystyczne zjawiska*. Warszawa: Urbanista, 2009
- [12] Majewska A., *Procesy urbanizacyjne na gruntach rolnych po 1995r.* [w:] Gzell S. (red). *Miasto zwarte Problem terenów granicznych*, Urbanistyka Zeszyty Naukowe PW, Warszawa, 2011
- [13] Majewska A., Denis M., *Warszawski Grochów w poszukiwaniu centrum*, [w:] T. Markowski (red.) *Powrót do centrum miasta – wyzwanie dla krajowej polityki miejskiej*, Studia KPZK PAN, 168, 2016, s. 111-133,
- [14] Montgomery Ch., *Miasto szczęśliwe*, Wydawnictwo "Wysoki Zamek", Kraków, 2015
- [15] *Nowa Karta Ateńska 2003, wizja miast XXI wieku*, przekład S. Wyganowski, Towarzystwo Urbanistów Polskich, Warszawa, 2003
- [16] Polska Krajowa Sieć Miast Cittaslow: <http://cittaslowpolska.pl/index.php/pl/>, dostęp/access 2017-02-25
- [17] Prus B., Antolak M., Bartoszczuk W., Bernaciak A., Jopek D., Majewska A., Oleski M., Pijanowski J.M., Szumigala P., *Problemy kształtowania ładu przestrzennego*, Wydawnictwo Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie, Kraków, 2015
- [18] Prus B., Jezierska-Thöle A., Woch F., Świdwiński J., Denis M., Gwiaździńska-Goraj M., Goraj S., Raszka B., Turek A., *Obszary problemowe, uwarunkowania, identyfikacja, sanacja*, Wydawnictwo Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie, Kraków, 2015
- [19] Sobczyk J. *Historia planowania i budowy miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole, 2012
- [20] Solarek K., *Struktura przestrzenna strefy podmiejskiej Warszawy. Determinanty współczesnych przekształceń*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2013, s.54
- [21] Solarek Krystyna: *Współczesne koncepcje rozwoju miasta*, w: *Kwartalnik Architektury i Urbanistyki*, vol. LVI, nr 4, 2011, ss. 51-71.
- [22] Strona internetowa biura architektonicznego Grupa 5. <http://www.grupa5.com.pl/projekty/szpital/sanatorium-gurewiczka-w-otwocku-1479820569>, dostęp/acces 2017-03-20
- [23] Zajęc, S., Sobociński W. *Otwock – miasto z dobrym klimatem*. Urząd Miasta w Otwocku, Otwock, 2006

## AUTHOR'S NOTE

Research interest: transformations of cities, public spaces, spatial planning, changes in the functional-spatial structure occurring in cities. Faculty of Geodesy and Cartography, Department of Spatial Management and Environmental Sciences

## O AUTORZE

Zainteresowania badawcze: przeobrażenia zachodzące w miastach, przestrzenie publiczne, planowanie przestrzenne, zmiany struktury funkcjonalno - przestrzennej, jakim podlegają miasta. Wydział Geodezji i Kartografii, Katedra Gospodarki Przestrzennej i Nauk o Środowisku Przyrodniczym

Kontakt | Contact: [mdenis@gik.pw.edu.pl](mailto:mdenis@gik.pw.edu.pl)