



DOI: 10.21005/pif.2018.34.B-04

HEALTH RESORT'S PAST AND THE UNIQUE ARCHITECTURE OF OTWOCK, NEAR WARSAW, AS ITS POTENTIAL GROWTH FACTORS. GUREWICZ EXAMPLE

LETNISKOWO – UZDROWISKOWA PRZESZŁOŚĆ ORAZ UNIKATOWY STYL ARCHITEKTONICZNY JAKO POTENCJALNA SZANSA ROZWOJU PODWARSZAWSKIEGO OTWOCKA. PRZYKŁAD GUREWICZA

Dorota Petryk
mgr

Uniwersytet Warszawski
Wydział Geografii i Studiów Regionalnych
Zakład Geografii Miast i Organizacji Przestrzennej

ABSTRACT

The current state of Otwock – apart from numerous natural reasons – can be found in a large spectrum of anthropogenic factors, such as building a railway station, discovering a meaningful impact of its microclimate on curing tuberculosis and popularity of its outstanding wooden architecture. This paper tries to find a connection between historical advantages mentioned above and present city development and promotion strategies.

Key words: cultural heritage, microclimate, świdermajer, wooden architecture.

STRESZCZENIE

Obecny kształt podwarszawskiego Otwocka, obok szeregu uwarunkowań naturalnych, można tłumaczyć wpływem czynników antropogenicznych, m.in. budową stacji kolejowej, powiązaniem wpływu lokalnego mikroklimatu na leczenie gruźlicy oraz chorób płuc z modą na wypoczynek letniskowy oraz unikatową architekturą obiektów, szczególnie drewnianych. Opracowanie ma na celu przedstawienie idei wykorzystania powyższych historycznych zalet do celów rozwojowych i promocyjnych miasta.

Słowa kluczowe: architektura drewniana, dziedzictwo kulturowe, mikroklimat, świdermajer.

1. INTRODUCTION

Historical details and historical events that shaped current spatial, social and economic structure of cities over the centuries, apart from obvious necessities of their inhabitants, are recognized as a basis for the complex process of city development strategy planning. Strengths of small cities found in their cultural heritage become often a start for innovative and demand-driven planning. On the other hand though, modernization, revalorization and conversion of monuments to new functions are still associated with numerous technical, formal, financial or knowledge-related issues which result in using less complicated solutions over historical advantages by officials.

In the Warsaw neighbourhood both standing and territorial extent of communities located along the so called *Otwock line* were influenced by the natural and in result microclimatic advantages on the one hand, combined with the building of railway stations, rising popularity of spending leisure time in suburbs and characteristic summer architecture in the area on the other. The article describes forming stages of the current functional and spatial structure of Otwock based on factors mentioned above as well as the unique wooden architecture of the area in detail. Moreover strategic documents were analyzed and evaluated in terms of including natural and cultural heritage of Otwock into its sustainable and harmonious development idea. The last chapter covers an example of the former wooden Gurewicz Pension which will bring the city closer to getting back its medical and health resort's status and provide Otwock with fresh and aesthetic public space.

2. FUNCTIONAL AND SPACIAL DEVELOPMENT OF OTWOCK

2.1 Station Otwock

First references regarding settlement in the lands of contemporary Otwock and its neighbourhood date back to early 15th century. The dynamic change in structure and area traditionally called *Otwock's Lands* can be justified with both land ownership rules and historical events by the time the strategic **Iron Vistula Road** was activated by imperial authorities. The decision resulted shortly in building a wooden railway station in Otwock in 1877. (Fig. 1) The demographic revolution in the region caused intensive migrations to the suburbs thanks to the new comfortable connection to Warsaw [18 p. 20-21].

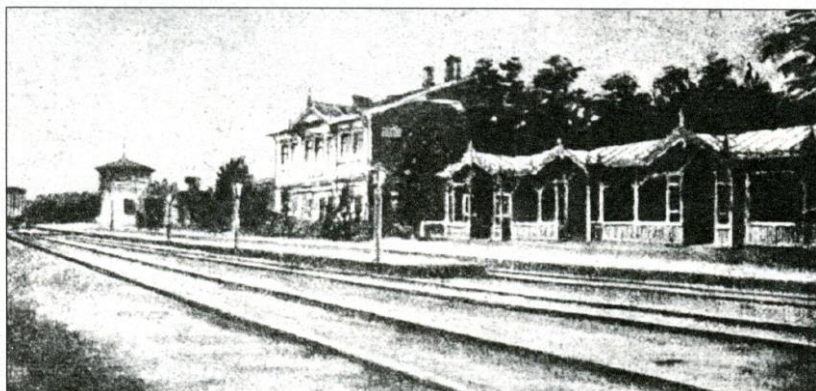


Fig. 1. Wooden Railway Station in Otwock's Lands in 1877. Source: Andriollówka Nr 28, Józefów, Wydawnictwo Świdermajer 2011

Ryc. 1. Drewniany budynek stacji kolejowej w Otwocku w 1877 roku. Źródło: Andriollówka Nr 28, Józefów, Wydawnictwo Świdermajer 2011

Station Otwock (also New Otwock or Railway Otwock [14 p. 17]) attracted apparently short-term visitors at first, who took advantage of its well-known then holiday function in combination with pure healthy and amusing riverside of local Świder. Weekend guests started to transform into permanent residents very quickly. The railway station itself evolved into the cultural and social gathering centre, and later due to that into one of the most important city-forming factors in Otwock's history.

2.2 Świder's Villas and garden city concept

Not only temporary visitors, who were looking for peace and rest from industrial capital, but also creatives and entrepreneurs, were enticed with accessibility of riverine settlement. In the late 19th century there appeared a famous illustrator, M.E. Andriolli, who moved to the Świder Valley, where he bought 202 ha of land and established his own residence with addition of fourteen tiny wooden summer houses that were destined to be rented by guests from Warsaw urban area [27, s. 361-363]. Andriolli's property Brzegi laid the foundation of regional summer resort called Świder's Villas (Fig. 2) and its spa career, and his imitators and propagators of suburban leisure centres caused a quick sprawl of villas in the riverside, reaching the number of 600 at the beginning of 20th century.

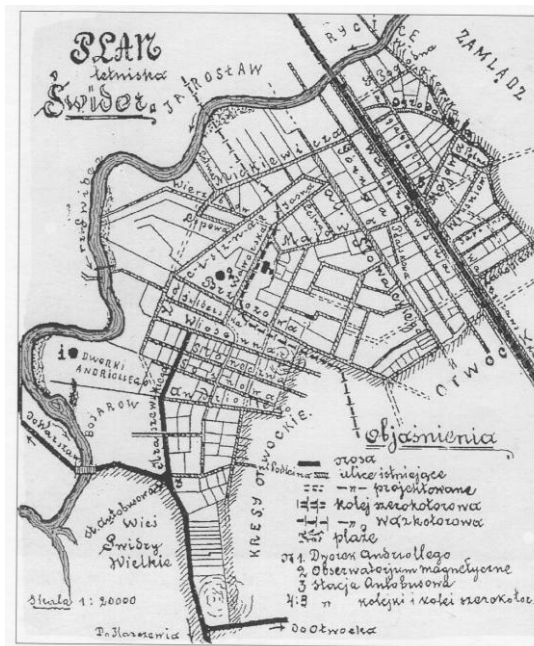


Fig. 2. Plan of Andriolli's idea for riverside summer resort at Świder. Source: [4]

Ryc. 2. Wizja letniska nad Świdrem naszkicowana przez Andriollego. Źródło: [4]

Andriolli's Brzegi and other wooden buildings that surrounded Otwock railway station, named Otwock's Villas at the time, proved numerous guidelines of the garden-city concept pushed through globally by British urban planner, E. Howard [18, p. 22-23, 25]. *Wilegiatura* was eventually acknowledged as a trend along railway line in the suburban summer resorts [1, p. 259]

2.3 Local microclimate

Dune terrace at Świder and luxuriant pine forest in Otwock and in the neighbourhood count to unique natural conditions, which ensure positive influence of its local climate on curing lung and circulation disorders [18, p. 21-22, 36]. A pioneer of using these original advantages in medical treatment: arid forest climate, balsamic pine air (locally called *ma-*

hogany [1, p. 261]) and pure healthy water, to implement a solid antituberculosis therapy, was J.M. Geisler, the founder, owner and head doctor of a private sanatorium, afterwards extended until reaching its best in 1898 as a all-year lowland antituberculosis sanatorium on the European level (Fig. 3). The growth of Geisler's medical centre succeeded in development of supplementary infrastructure such as new pensions for patients as well as medical, sanatorium's and rehabilitation's functions of Otwock.



Fig. 3. Dr Geisler's sanatorium in the beginning of 20th century. Source: [27]

Ryc. 3. Sanatorium dr. Geislera na początku XX wieku. Źródło: [27]

On 14th February 1924 Otwock was officially acknowledged as health resort with public utility status [14, p. 59], on 1st July 1952 the health resort's urban district Otwock appeared to transform into urban district on 1st of January 1958. In 1967 in the list containing health resorts Otwock was not to find anymore.

2.4 Świdermajer

Andriolli – mentioned earlier – after moving to Świder riverside designed all tiny summer houses on the property Brzegi on his own (Fig. 4), mostly for weekend visitors. His characteristic and different style won a name *świdermajer* in an epigram of K.I. Gałczyński and is considered to be a foundation of Świder's *wilegiatura* – a regional architectural and social trend developed in 1880-1939 (Fig. 5), which at the beginning of 20th century started to turn into climatic and holiday resort's tendency.



Fig. 4. One of Andriolli's wooden houses on the property Brzegi – his own. Source: [4]

Ryc. 4. Jeden z drewnianych domków zaprojektowanych przez Andriollego w Brzegach – jego własny. Źródło: [4]



Fig. 5. Another wooden villa on Andriolli's property in 1884. Source: [15]

Ryc. 5. Drewniana willa na posesji Andriollego w 1884 roku. Źródło: [15]

Świdermajer differed meaningfully from buildings already existent in the examined area, however architectural schemes or templates could not be specified and generalized for the style. Pine wood served as material for numerous manor houses, which were usually designed in a rectangular or octagonal shape. All terraces, verandas, porches, turrets, windows, balustrades as well as garden arbours were decorated with diverse original geometric and plant ornaments, inspired apparently by Russian and Swiss art. As an evidence of *świdermajer's* long-term impact on the regional building and design should be considered for instance wooden Andriolli-inspired extensions to later brick and stone houses [14, p. 49].

The most intensive bloom of the described style dates to interwar period associated with growth of Otwock's *wilegiatura* and its development into popular health resorts or summer centres [3, p. 57-59]. In spite of *świdermajer's* apogee in 20's and 30's, the final effects lost a part of their uniqueness and refinement, which is to justify with not only materials of worse quality, but also simplicity and modesty of ornaments compared to Andriolli's era [14, p. 44].

The results of World War II changed urban approach, which forced the idea of local communities integration and multitenant housing. Post-war empty and ruined wooden villas, which were originally used extensively during summer time, filled up with large groups of permanent residents, often sent to Otwock forcibly from different parts of the country [27, s. 367]. Further deep devastation of wooden heritage happened quickly as a result of large number of habitants pro house, all-year intensive careless usage, worsening of basic technical infrastructure quality and lack of knowledge [4, p. 13].



Fig. 6. Typical *świdermajer* elements in Otwock (2016). Source: Author

Ryc. 6. Elementy charakterystyczne dla zabudowy w stylu *świdermajer* w Otwocku (2016). Źródło: Autorka



Fig. 7. Typical *świdermajer* elements in Otwock (2016). Source: Author

Ryc. 7. Elementy charakterystyczne dla zabudowy w stylu *świdermajer* w Otwocku (2016). Źródło: Autorka

Nowadays, despite a gradual return of what is called *old and familiar*, numerous wooden buildings [28, s. 165] do not equal modern well-equipped houses that meet highest quality standards. (Fig. 6, 7) Imprecise law in terms of historical legacy together with lack of objective evaluation methods on the one hand [28, s. 167], on the other hand no motivation of new residents to prevent regional treasures from extinction lead to potential capital outflow [4,15]. Economic factor must be also mentioned here as crucial. Renovation of a wooden building demands a huge financial support on the one hand, on the other hand in comparison to building from scratch it is believed to cost less. The fact is unfortunately not a common knowledge which results in many cases either in destroying the heritage or leaving it in horrible shape [26].

3. SOCIAL AND ECONOMIC GROWTH DIRECTIONS IN TERMS OF CULTURAL AND HISTORICAL HERITAGE

In 1893 E. Diehl forced medical function of Otwock's area to be the key growth factor at the time [8]. C. Jellenta in his monograph in 1935 pointed out an important role of trade, which caused downgrading the air quality. Jellenta advised city administrators to focus on sustainable development and respect to the unique natural virtues of the region in an era of imminent territorial invasion [11 p. 133-147]. Later in 1967 while Warsaw's significant deglomeration M. Wójcik named in addition touristic and leisure functions as import city-forming factors [14, p. 35]. Visionary plan for Otwock to become a medical centre in combination with functions mentioned in previous expertises returned in 1987, highlighting protection of microclimate, local forest and green belt in the Świder area. Moreover, building any harmful infrastructure which purpose did not consist in meeting basic community needs was forbidden [12].

Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Otwocka (2004) outlines four specific priority fields in terms of investment necessity, which fields contain strategic goals coherent with the concept of rescuing city historical and cultural heritage, for instance: pursuing medical function through investing in new professional health care units, support of touristic attractiveness and city space beauty, historical precious objects protection, improvement of natural environment conditions and networking within the whole region [28].

Also *Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Otwocka 2009-2015* determines historical legacy of Otwock as a basis to create coherent development strategy in social, economic and infrastructural fields. To purposes of revitalization in the document count restoring the previous unique city character, saving cultural heritage and subregion identity, keeping an optimal level of spatial harmony and city space beauty, revaluation of historical objects and bringing back both touristic and recreational potential with respect to natural environment and local architectural style of Świder's neighbourhood [23].

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (2014) recognizes city growth potential in use of Otwock's and region's strenghts, in particular: medical and rehabilitative function connected to professional research background focused on specialist services, residential function intensified by single-family housing prepared for middle and high class newcomers from Warsaw metropole area, recreational and leisure function promoted by more spa-like services, creating a role of Otwock as a weekend destination for temporary guests, touristic function. Spatial harmony and urban structure clarity was highlighted in the document [2].

The meaningful influence of monumental wooden architecture as well as health resort's past of Otwock for its economical development appears intensively in *Strategia zrównoważonego rozwoju turystyki miasta Otwocka na lata 2012-2022*. Strengths of the city can result in creation of an complex marketing product which results in diversified tourist segments (for example cultural tourists, weekend visitors, patients, children and youngsters) [26, s. 81-91]. At the same time involvement of local community and non-governmental parties to create a coherent city brand based on competitive advantages of

Otwock are brought up [26, s. 95-98]. Tasks specified in the paper and connected strongly to article's topic would be: natural and cultural environment protection as a result of revitalization and marketing of *świdermajers* and their neighbourhood as well as creating a trend for it, comfortable and aesthetic city space connected to return to health resort's status and experiences, typical regional architecture style and popularization of weekend visits among Warsaw inhabitants, investing in the quality of accommodation, especially of pensions, spa and wellness spaces, extension of leisure infrastructure, building and upgrade of thematic trails and encouraging investors to support local incentives [24].

4. REVIVAL OF GUREWICZ PENSION

A well-known example of Świder's riverside building style, which connects to summer resort and health trends, is the biggest preserved wooden *świdermajer* and located in Otwock – splendid pre-war pension *Gurewicz Health Resort*, erected in 1906. Its final shape *Gurewicz*¹ gained in 1925 [1, p. 100] after intensive rebuilding processes and improvements. Two-storey house contained seven adjacent wings with total area of 2700 m², including: an elegant shared lounge for patients, a reading room, a parlour, a dining room, a concert hall furnished with a piano, a sewage system, running water, electric lights, and phones. To the east and south, the spa building was surrounded by rest rooms, glazed verandas and three open terraces and located within a professionally arranged English-styled park with variety of exotic plants [27]. (Fig. 8,9)

During and after occupation *Gurewicz Health Resort* had been changing its owners numerous times until the beginning of 21st century as it became a property of County Administration [27, s. 367-368]. From that moment on old *świdermajer* remained empty and devastated until an auction in 2014, which resulted in a complex revitalization plan as well as a new private investor, *Carolina Car Company* [16].

4.1 New Gurewicz²

The leading ideas behind the revitalization of *Gurewicz* are modernization of the building with special focus on preserving local cultural heritage elements, transformation into professional orthopaedic clinic equipped with high-standard diagnostics ward and establishment of a close cooperation among local medical centres on a regular basis in the nearest future [20].

After meeting legal requirements including grant of conservationist's permit for revitalization, architects from *Grupa 5 Architekci* were commissioned to design and submit a *New Gurewicz*'s project in 2016. The guidelines for a whole process base on overhaul of construction elements that cannot be in further use, protection of sanatorium's historical value, particularly the design and material's originality and traditional local functions, especially perceived in openwork decoration details typical for *świdermajer* style as well as extraordinary furnishings inside. The main medical building should be surrounded by luxuriant garden area equipped with open arbours, glazed verandas, terraces and two additional pavilions on the property: one for recreational purposes, one as a technical back office. Considering a lightweight construction of the amusement pavilion it remains complementary to garden with no disruptive impact on nature-friendly environment and esthetical harmony for future visitors of the property.

¹ *Gurewicz* is a colloquial name used locally for the pension

² *New Gurewicz* is a colloquial name used locally for the investment

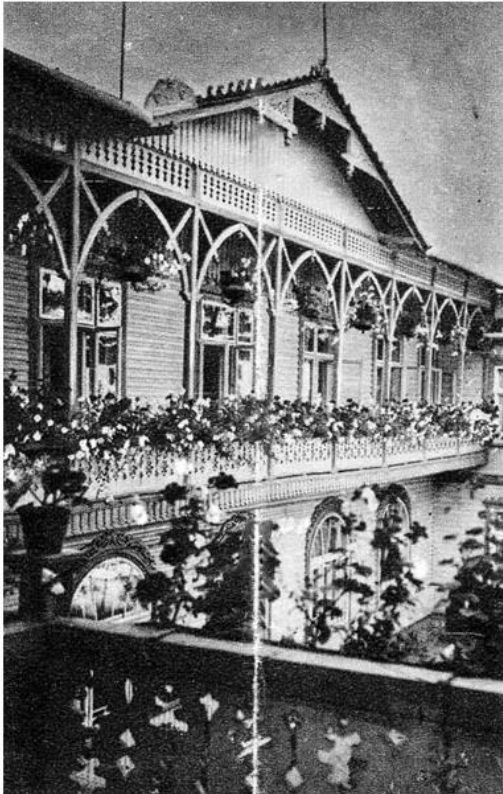


Fig. 8. Past Gurewicz Health Resort. Source: [20]

Ryc. 8. Sanatorium A. Gurewicza w dawnych czasach.
Źródło: [27]



Fig. 9. Past Gurewicz Health Resort. Source: [20]

Ryc. 9. Sanatorium A. Gurewicza w dawnych czasach.
Źródło: [27]

New Gurewicz is perceived for Otwock as a milestone as far as gaining back health resort's status is concerned. It's stated that users of such a humanized and familiar spaces not only experience more satisfaction from professional medical care, but also admire local arrangement, cultural and visual values which fill up realizing one's needs for rest and piece. Modern tourist product enriched with intangible emotional addition as described above can be acknowledged as way to strengthen a leadership in the region and to note a dynamic economic growth.

Although insecurities regarding trustworthiness and reliability of private investors were spread among Otwock's residents, owners of *Carolina Car Company* make huge effort to constantly inform local communities about revitalization progress and validation and to justify each decision met in terms of further modernization of architectural building elements. (Fig. 10) Each action on the property follows routinely consultation with professionals and second expert opinion gained from a local Heritage Preserver, W. Lach, who monitors the investment [10].

A permanent supervision of investors, conservationist, designers and specialists during carrying out the project is essential for dealing with unexpected findings, situations and also for reacting to possible inconsistency between plans and actual state [27].



Fig. 10. *New Gurewicz* during revitalizing processes in 2017. Source: [19]

Ryc. 10. *Nowy Gurewicz* w trakcie rewitalizacji w 2016. Źródło: [19]

4.2 Path-breaking type of investment

Revitalization of former Otwock's pension and health resort represents the very first large-scale attempt to preserve magnificent regional wooden heritage. Despite condition evaluation estimated as disastrous and unpromising according to initial expertises, 10% of original structure elements as well as numerous archival documents and schemes could be saved and furthermore, gathered data represents a key source of information to restore previous interior order of apartments based on diverse styles: art nouveau, art deco, modern, *bidermajer* for instance [20].

5. CONCLUSIONS

Cultural heritage of small cities is often considered as their potential growth factor, which was described in the article on the basis of main goals included into Otwock's development documentation. *New Gurewicz* investment aims to use the representative wooden building of the unique local style to convert it into a professional medical centre. At the same time *świerdmajer* recalls historical advantages such as health and summer resort's past and weekend visiting as well as integrates local communities around the topic.

Modernization and conversion to new functions as a successful method of protection of historical wooden architecture gain currently attention. In Otwock it was 2017 as numerous wooden villas were finally listed as monuments after decades of decay. Despite the fact that considerable bibliography consists of many useful pieces of information regarding wooden architecture and its reuse, typical doubts about the process appear continuously: financing, law and formal guidelines, conservationist's care and attention. *New Gurewicz* aspires to a flawless run of the project for the moment, from planning phase based on professional's knowledge and public consultation, followed by core part in the investment area under permanent supervision of the conservationist and local advisers and finally with an exhaustive update available regularly to residents, which creates positive relationship with the investor.

Yet in the long-term the result of the investment and its influence on the city economic growth can be recognized and measured. It is to be hoped that fulfilment of the project will intensify marketing activities and tourist trends which should result in the popularity rise of Otwock as a cosy place near bigger cities, perfectly adapted to visitors needs and demands, especially those coming from agglomeration of near Warsaw.

LETNISKOWO – UZDROWISKOWA PRZESZŁOŚĆ ORAZ UNIKATOWY STYL ARCHITEKTONICZNY JAKO POTENCJALNA SZANSA ROZWOJU PODWARSZAWSKIEGO OTWOCKA. PRZYKŁAD UZDROWISKA GUREWICZA.

1. WSTĘP

Bazą tworzenia strategii rozwoju miast, poza oczywistymi potrzebami ich mieszkańców i użytkowników, stają się elementy i zdarzenia historyczne, które ukształtowały ich obecną strukturę – przestrzenną, społeczną i gospodarczą. Mocne strony małych miejscowości upatrywane w zasobach dziedzictwa kulturowego coraz częściej stanowią podstawę planowania nastawionego na innowacyjne metody oraz dopasowanego do popytu potencjalnych odbiorców. Z drugiej strony idea modernizacji, rewaloryzacji czy adaptacji obiektów zabytkowych i historycznych do nowych funkcji nadal niesie za sobą liczne problemy w kwestiach technicznych, merytorycznych, formalnych czy finansowych, co skutkuje rezygnacją z uwzględnienia przez rządzących wspomnianych atutów miast na korzyść rozwiązań mniej skomplikowanych.

Podwarszawskie gminy położone wzdłuż tzw. *linii otwockiej* swój wygląd i zasięg zawdzięczają z jednej strony walorom środowiska przyrodniczego owocującym korzystnym lokalnym klimatem, z drugiej rozszerzeniu transportu kolejowego, popularności weekendowego spędzania czasu poza aglomeracją warszawską oraz charakterystycznej willowej zabudowie letniskowej. W artykule opisano etapy kształtowania się obecnej struktury funkcjonalno-przestrzennej Otwocka w oparciu o wyżej wyróżnione czynniki oraz scharakteryzowano unikatową architekturę drewnianą obszaru. Następnie przeanalizowano i oceniono dokumenty strategiczne miasta w zakresie uwzględnienia walorów naturalnych oraz zasobów dziedzictwa kulturowego na potrzeby zrównoważonego i harmonijnego rozwoju. Ostatnia część przedstawia w szczególności założenia oraz przebieg aktualnie trwającej w Otwocku inwestycji prywatnej, której efektem będzie adaptacja dawnego drewnianego pensjonatu A. Gurewicza do nowych specjalistycznych funkcji, przybliżająca miasto do renomy ośrodka sanatoryjno-leczniczego z możliwością wypoczynku oraz ożywiająca i estetyzująca przestrzeń publiczną.

2. ROZWÓJ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY OTWOCKA

2.1 Otwock Stacyjny

Pierwsze wzmianki dotyczące osadnictwa na terenie obecnego Otwocka i okolic datuje się na początek XV wieku. Zasięg i struktura tzw. *dóbr otwockich* zmieniały się dynamicznie ze względu na postępowania dotyczące własności działek oraz wydarzenia historyczne aż do momentu rozbudowy **Żelaznej Drogi Nadwiślańskiej** i w rezultacie wzniesienia drewnianej stacji kolejowej w Otwocku w 1877 roku (Ryc. 1). W związku z sytuacją demograficzną w Warszawie i na terenach sąsiednich nastąpiła intensyfikacja zasiedlania pobliskich obszarów łatwo dostępnych dzięki nowej nitce kolejowej [18 s. 20-21].

Otwock Stacyjny (inaczej zwany Otwockiem Nowym lub Kolejowym [14 s. 17]) przyciągał najpierw gości weekendowych, którzy po niedługim czasie przekształcali się stopniowo w stałych mieszkańców. Sama stacja pełniła rolę centrum kulturalnego i towarzyskiego, co przyczyniło się do zagęszczenia zabudowy wokół i rosnącej popularności skupiska osadniczego w regionie.

2.2 Wille Świderskie i koncepcja miasta-ogrodu

Dostępność komunikacyjna oraz zainteresowanie mieszkańców przemysłowej stolicy podwarszawską osadą przyciągało nie tylko przyjezdnych poszukujących spokoju i odpo-

czynku, ale także ludzi przedsiębiorczych i kreatywnych. Pod koniec XIX wieku do doliny Świdra sprowadził się znany ilustrator Michał Elwiro Andriolli, który na nabytej przez siebie działce o powierzchni 202 ha wybudował dom dla siebie oraz 14 domków na wynajem dla weekendowych gości z aglomeracji warszawskiej [27, s. 361-363]. Jego posiadłość o nazwie Brzegi dała początek kolonii letniskowej o nazwie Wille Świderskie (Ryc. 2) oraz karierze sanatoryjnej Otwocka.

Brzegi oraz późniejsza drewniana zabudowa, wokół stacji kolejowej Otwock nazywana osadą Wille Otwockie, były spójne z ideą miasta-ogrodu, sporządzoną i popularyzowaną przez brytyjskiego urbanistę, E. Howarda [18, s. 22-23, 25]. *Wilegiatura* została uznana za trend na obszarach podwarszawskich letnisk od Międzyzlesia aż po Celestynów. [1, s. 259]

2.3 Lokalny klimat

Unikatowe walory przyrodnicze Otwocka: położenie na wydmywym tarasie nadzalewowym w sąsiedztwie rzeki Świder wśród obfitych lasów sosnowych, zadecydowały o leczniczym wpływie jego lokalnego klimatu na choroby układu krążenia oraz choroby płuc [18, s. 21-22, 36]. Prekursorem wykorzystania atutów środowiska, tj. suchego leśnego klimatu, *balsamicznego* sosnowego powietrza (często nazywanego *mahoniowym* [1, s. 261]) oraz zdrowej czystej wody, w terapii przeciwgruźliczej był dr Józef Marian Geisler, twórca zakładu kąpielowego, a po przebudowie zakładu zdrojowo-leczniczego. *Sanatorium dra Geislera w Otwocku* powstało w jego prywatnej willi w 1890 roku, inicjując tworzenie licznych pensjonatów w ramach infrastruktury uzupełniającej oraz kolejnych sanatoriów w sąsiedztwie jako efekt wzmacniania się funkcji leczniczej, rehabilitacyjnej i sanatoryjnej Otwocka. Od 1898 roku funkcjonowało jako całoroczne nizinne sanatorium przeciwgruźlicze na europejskim poziomie (Ryc. 3). 14 lutego 1924 roku Otwock uzyskał oficjalnie status uzdrowiska posiadającego charakter użyteczności publicznej [14, s. 59], 1 lipca 1952 roku utworzono powiat miejsko-uzdrowiskowy Otwock, który zniesiono i przekwalifikowano na powiat miejski 1 stycznia 1958 roku. W 1967 roku Otwock nie znalazł się w wykazie miejscowości uznanych za uzdrowiska.

2.4 Styl *świdermajer*

Wspomniany wcześniej Andriolli, sprowadziwszy się nad Świder, samodzielnie projektował drewniane domki letniskowe dla *uciekierów* z ciasnej Warszawy (Ryc. 4). Jego charakterystyczny styl, nazwany w utworze *Wycieczka do Świdra* przez poetę K.I. Gałczyńskiego przewrotnie *świdermajer*, dał podwaliny tzw. *wilegiaturze nadświdrzańskiej* kształtowanej w latach 1880-1939 (Ryc. 5) i ewoluującej już na początku XX wieku w stacje klimatyczne lub letniska.

Styl *świdermajer* różnił się wyraźnie od dotychczasowych domów wznoszonych na opisywanym terenie, nie charakteryzując się przy tym jednym ściśle określonym kanonem architektonicznym. Materiałem budulcowym lokalnych dworców zaprojektowanych przeważnie na planie prostokąta lub ośmioboku było drewno sosnowe. Liczne bogate ornamenty geometryczne oraz roślinne inspirowane architekturą rosyjską oraz szwajcarską zdobiły m.in. ganki, werandy, wieżyczki, okna, balustrady, a także ogrodowe altany na posesjach. W czasach późniejszych projektowano drewniane dobudówki do już istniejących murowanych budynków mieszkalnych [14, s. 49].

Najintensywniejszy rozkwit stylu datuje się na okres międzywojenny, gdy *wilegiatury* linii otwockiej ulegały przekształceniom w popularne uzdrowiska lub gminy letniskowe [3, s. 57-59]. Zabudowa wówczas nie była jednak równie wyrafinowana, jak na przełomie XIX i XX wieku: wykorzystywano materiały gorszej jakości, zdobienia cechowała skromniejsza forma oraz prostota [14, s. 44].

Po II wojnie światowej *świdermajer* stracił na znaczeniu na rzecz politycznie forsowanej idei bloków wielomieszkaniowych promujących socjalizację społeczności lokalnych. Do

opustoszałych drewnianych willi, dostosowanych pierwotnie do letniego ekstensywnego wypoczynku, kierowano liczne grupy lokatorów na pobyt stały [27, s. 367]. Całoroczna intensywna eksploatacja, zaniedbana infrastruktura techniczna, przepełnienie oraz brak wiedzy dotyczącej pielęgnacji *wilegiatury* skutkowały degradacją architektonicznego dziedzictwa Otwocka [4, s. 13].

Obecnie, mimo stopniowego powrotu *mody* na to, co dawne i *swojskie*, duża część obiektów drewnianych [28, s. 165] w stanie opuszczenia, a często i ruiny, nie dorównuje jakością nowoczesnym w pełni wyposażonym budynkom. (Ryc. 6, 7) Nieprecyzyjne przepisy dotyczące zabytków, niewystarczające formy ochrony oraz brak obiektywnych metod oceny wartości architektoniczno-historycznej drewnianych willi z jednej strony [28, s. 167], a brak chęci nowych, często niepochodzących z okolic Otwocka, właścicieli działek z drugiej strony, skutkują niechęcią do inwestowania w przywrócenie nadświdrzańskiej *wilegiaturze* dawnej świetności [4, 15]. Nie wolno pominąć także problemu ekonomicznego. Remont, modernizacja czy adaptacja do nowych funkcji drewnianych obiektów to przedsięwzięcie przede wszystkim bardzo kosztowne, a mimo często realnie wyższych kosztów wzniesienia inwestycji od podstaw, informacja ta nadal jest jeszcze nieuświadomiona, co dodatkowo potęguje zjawisko niszczenia lub wyburzania zabytków drewnianej architektury [26].

3. KIERUNKI ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO A DZIEDZICTWO HISTORYCZNE I KULTUROWE MIASTA

W 1893 roku E. Diehl podkreślał funkcję leczniczą terenów otwockich jako wiodącą [5]. W 1935 roku C. Jellenta w swojej monografii wyróżnia wspieranie działalności handlowej w mieście, co sprzyja pogorszeniu jakości powietrza, postulując jednocześnie zachowanie równowagi między nieuniknionym rozrostem terytorialnym a pielęgnacją unikatowych walorów klimatycznych miasta [11 s. 133-147]. W 1967 roku w czasach deglomeracji Warszawy M. Wójcik wskazuje poza handlową funkcję turystyczno-wypoczynkową jako wiodące czynniki miastotwórcze [18, s. 35]. Rok 1987 to powrót do wizji Otwocka jako wypoczynkowego ośrodka lecznictwa, strefy klimatycznej i wypoczynkowo-turystycznej ze szczególnym uwzględnieniem ochrony mikroklimatu, kompleksu leśnego oraz zielonego pasa wokół rzeki Świder. Ponadto zakazano budowy infrastruktury uciążliwej, jeżeli nie zaspokajała potrzeb mieszkańców w sposób bezpośredni [12].

Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Otwocka z roku 2004 określa cztery priorytetowe obszary tematyczne wymagające inwestycji. Cele strategiczne ustalone w ramach nadmienionych obszarów i wpisujące się w koncepcję ratowania dziedzictwa historycznego i kulturowego miasta, to m.in. rozwój funkcji medycznej dzięki powstawaniu nowych specjalistycznych placówek, zwiększanie atrakcyjności turystycznej i estetyki zamieszkania, ochrona podupadłych najcenniejszych budynków, poprawa czystości środowiska naturalnego, wzrost roli turystyczno-rekreacyjnej Otwocka dzięki współpracy z sąsiednimi gminami [28].

Także *Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Otwocka 2009-2015* wskazuje szereg historycznych aspektów, na których jednostka powinna oprzeć kompleksową strategię rozwojową. Do celów rewitalizacji wymienionych w dokumencie zaliczone zostały odbudowa historycznego unikalnego charakteru miasta, zachowanie dziedzictwa kulturowego i tożsamości subregionu, zachowanie ładu przestrzennego i wzrost estetyki miasta, rewaloryzacja zabytków oraz odbudowa utraconych walorów turystyczno-rekreacyjnych z poszanowaniem środowiska przyrodniczego oraz oryginalnego stylu architektonicznego terenów nadświdrzańskich [23].

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka z roku 2014 opiera potencjał rozwojowy na wykorzystaniu mocnych stron oraz historycznych unikatowych cech regionu. Pożądane funkcje dominujące w mieście to: funkcja medyczna i rehabilitacyjna z profesjonalnym zapleczem badawczym w zakresie medycy-

ny specjalistycznej, funkcja mieszkaniowa reprezentowana przez zabudowę jednorodzinną dla średniej i wyższej klasy pracującej w aglomeracji warszawskiej, funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa upatrywana w intensyfikacji usług typu spa oraz wzmocnieniu roli Otwocka jako wypoczynkowego ośrodka weekendowego, a także funkcja turystyczna. W dokumencie podkreśla się znaczenie ład i czytelności struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta [2].

Największe znaczenie zabytkowej architektury drewnianej oraz uzdrowskiej przeszłości Otwocka dla jego przyszłego rozwoju gospodarczego podkreśla *Strategia zrównoważonego rozwoju turystyki miasta Otwocka na lata 2012-2022*. Mocne strony jednostki upatruje się w stworzeniu produktu marketingowego dopasowanego do spersonalizowanych potrzeb wyróżnionych segmentów odbiorców (np. turyści kulturowi, turyści weekendowi, kuracjusze, dzieci i młodzież) [26, s. 81-91]. Jednocześnie za niezbędne uznano angaż społeczności lokalnej oraz sektora pozarządowego w kreacji marki miasta opierającej się na unikatowych przewagach konkurencyjnych jednostki [26, s. 95-98]. Zadania wymienione w dokumencie i nawiązujące bezpośrednio do tematyki artykułu, to przede wszystkim ochrona krajobrazu naturalnego i kulturowego poprzez rewitalizację i promocję zdegradowanej architektury w stylu *świdermajer* i jej otoczenia oraz stworzenie mody na taki rodzaj architektury, estetyzacja przestrzeni publicznej miasta dzięki nawiązaniom do doświadczeń uzdrowskich, ponownie typowej dla regionu architektury drewnianej oraz popularyzacji idei turystyki weekendowej, stworzenie bazy noclegowej, , tworzenie i rozbudowa już istniejących tematycznych szlaków turystycznych, prowadzenie działań proinwestycyjnych [26, s. 98-112].

4. ODRODZENIE PENSJONATU GUREWICZA

Flagowym przykładem unikatowej zabudowy nadświdrzańskiej, wpisującej się w trend wypoczynkowo-sanatoryjny, jest największy z zachowanych drewnianych otwockich *świdermajerów* – ekskluzywny przedwojenny pensjonat *Uzdrowsko Gurewicza* z roku 1906. Po okresie przebudowywania i rozbudowy swój ostateczny wygląd zyskał w roku 1925 [1, s. 100]. Piętrowy budynek, częściowo podpiwniczony, składał się z siedmiu skrzydeł o łącznej powierzchni użytkowej 2700m², w tym: leżalni, oszklonych werand, trzech otwartych tarasów, czytelnicy, bawialni, jadalni, sali koncertowej wyposażonej w fortepian, był podłączony pod bieżącą wodę, do kanalizacji i linii telefonicznej. Zakład otaczał rozległy kompleks parkowy urządzony w stylu angielskim z licznymi rzadkimi gatunkami drzew i krzewów. [27]

Uzdrowsko Gurewicza zmieniało właścicieli i przeznaczenie aż do przejścia przez skarb państwa pod koniec XX wieku [27, s. 367-368]. Budynek stał opuszczony i nieużytkowany aż do roku 2014, kiedy (w wyniku rozpisanej przetargu) próby rewitalizacji zrujnowanego *świdermajera* w centrum Otwocka podjęła się spółka *Carolina Car Company* [16].

4.1 Nowy Gurewicz

Celem inwestycji jest modernizacja obiektu z zachowaniem dziedzictwa kulturowego i przekształcenia w wysokiej klasy klinikę ortopedyczną z rozbudowaną diagnostyką ciężką oraz w przyszłości nawiązanie współpracy z innymi specjalistycznymi jednostkami medycznymi miasta, m.in. Szpitalem Specjalistycznym im. Prof. A. Grucy. [20] Po uzyskaniu niezbędnych zezwoleń oraz zgody konserwatora zabytków projekt rewitalizacji zlecono w 2016 roku firmie *Grupa 5 Architekci*. W założeniach znajdują się prace remontowe mające polegać na wymianie elementów nienadających się do dalszej eksploatacji, ochrona wartości historycznej obiektu, tj. autentyczności formy, materiału oraz dotychczasowej funkcji, w szczególności dbałość o ażurowe detale dekoracyjne charakterystyczne dla lokalnego stylu, a także oryginalne wyposażenie wnętrza. Centrum medyczne ma zostać połączone z otaczającym bujnym ogrodem za pomocą otwartych altan, przesklonionych werand i tarasów, a na działce sąsiadować z dwoma pawilonami: rekreacyjnym

oraz technicznym. Pawilon rekreacyjny dzięki lekkiej konstrukcji będzie stanowił integralną część kompleksu parkowego okalającego budynek główny, nie zakłócając przy tym bezpośredniego kontaktu z naturą oraz estetyki krajobrazu działki.

Nowy Gurewicz to przykład obiektu reprezentującego każdą z cech uzdrowskiego Otwocka, dlatego może być krokiem przybliżającym miasto do powrotu historycznej funkcji. Użytkownik takiej shumanizowanej i oswojonej przestrzeni doceni nie tylko specjalistyczne usługi medyczne, ale również wartości kompozycyjne, kulturowe, rekreacyjne, które dopełnią realizację potrzeby odpoczynku i spokoju. Tak skonstruowany nowoczesny produkt turystyczny wzbogacony o emocjonalną domieszkę wartości niematerialnych z przeszłości ma szansę wyróżnić Otwock w regionie w zakresie wzmocnienia pozycji lidera i dynamicznego rozwoju społeczno-gospodarczego [10].

Mimo obaw mieszkańców dotyczących wiarygodności obietnic powrotu pensjonatu do dawnej świetności architektonicznej i wykorzystania możliwie największej liczby oryginalnych elementów inwestor udziela zainteresowanym wyczerpujących informacji dotyczących realizacji kolejnych etapów rewitalizacji i uzasadnienia podejmowanych na bieżąco decyzji, zawsze konsultowanych z specjalistami oraz W. Lachem, Społecznym Opiekunem Zabytków [10]. Stały nadzór konserwatorski, autorski oraz specjalistyczny umożliwi wprowadzanie niezbędnych zmian w projekcie i dostosowanie czynności do niespodziewanych znalezisk, zdarzeń lub niezgodności danych planistycznych czy geodezyjnych ze stanem faktycznym [27].

4.2 Pionierski charakter inwestycji

Odrodzenie dawnego otwockiego pensjonatu to pierwsza próba ratowania drewnianych zabytków regionu na tak dużą skalę. Mimo oceny stanu obiektu na podstawie pierwotnych ekspertyz jako fatalny, udało się zachować ok. 10% oryginalnych elementów oraz odnaleźć archiwalne materiały pomocne przy odtwarzaniu ówczesnego wystroju wewnątrz i apartamentów w kanwie różnych stylów: secesyjnego, art deco, modern, biedermeier [20]. Inwestycja ma się zakończyć w 2019 roku.

5. PODSUMOWANIE

Zasoby dziedzictwa kulturowego małych miast stanowią potencjalnie istotny czynnik ich dalszego rozwoju gospodarczego, co na przykładzie podwarszawskiego Otwocka potwierdzają m.in. cele zawarte w przeanalizowanych dokumentach strategicznych. Inwestycja *Nowy Gurewicz* polega na wykorzystaniu obiektu reprezentującego unikatową architekturę drewnianą regionu do rozwinięcia nowoczesnej funkcji specjalistycznej w mieście. Jednocześnie remontowany *świdermajer* przywołuje wspomnienie uzdrowsko-sanatoryjnej przeszłości miasta, tradycje letniskowe i wypoczynkowe, a także integruje społeczność lokalną wokół zagadnienia odnowy wartości kulturowych obszaru.

Ochrona historycznych obiektów drewnianych przez zagospodarowanie i adaptację do nowych funkcji zyskuje na znaczeniu w ostatnich latach. W przypadku Otwocka dowodzi tego fakt włączenia w 2017 roku znacznej części drewnianych willi do wojewódzkiej ewidencji zabytków po długim okresie ich niszczenia i degradacji. Mimo bogatej literatury dotyczącej sposobów ponownego wykorzystywania zabytkowych obiektów drewnianych nadal pojawiają się wątpliwości w zakresie finansowania, przepisów, wymogów formalnych, przebiegu całego procesu oraz opieki konserwatorskiej. *Nowy Gurewicz* do tej pory cechuje się wszystkimi wyznacznikami poprawnie realizowanego projektu – od fazy planowania popartej konsultacjami specjalistycznymi oraz społecznymi, przez część właściwą w terenie pod stałym nadzorem konserwatora zabytków, po element informacyjny budujący pozytywne relacje inwestora ze społecznością lokalną.

Dopiero w długim terminie będzie możliwa ewaluacja efektów inwestycji i jej wpływu na rozwój gospodarczy Otwocka. Należy mieć nadzieję, że finalizacja prac i oddanie obiektu do użytku spowoduje intensyfikację działań promujących idee turystyki weekendowej,

wypoczynkowej, leczniczej i rekreacyjnej w Otwocku, co przełoży się w efekcie na wzrost popularności miasta jako miejsca spędzania wolnego czasu dla mieszkańców większych miast, w tym przede wszystkim aglomeracji warszawskiej.

BIBLIOGRAPHY

- [1] Ajdacki P., *Spacerownik Otwocki*, Otwock, Polskie Towarzystwo Turystyczno-Krajoznawcze Oddział im. M.E. Andriollego w Otwocku 2012, ISBN 978-83-62054-05-3
- [2] ARCHISPLAN STUDIO, *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka*, Otwock, Urząd Miasta Otwocka 2014
- [3] Beiler R. (red.), Wójcik M.T., Zając S., *Soplicowo, Śródborów. Od Łysej Góry do Meranu*, Otwock, Miejska Biblioteka Publiczna w Otwocku 2016, ISBN 978-83-945752-0-5
- [4] Centroni A., *Styl świdermajer. Architektura do zachowania*, Józefów, Wydawnictwo Świdermajer 2011, ISBN 978-83-929130-8-5
- [5] Cieślak A., *Funkcja uzdrowska i dziedzictwo kulturowe jako katalizatory rozwoju małych miast*, Problemy Rozwoju Miast (Zeszyt III/2014), Kraków, Naukowy Instytut Rozwoju Miast 2014, s. 21-28
- [6] Cieślak A., *Historyczne centrum Uniejowa w kontekście rozwoju funkcji uzdrowskiej – rola i znaczenie*, Biuletyn Uniejowski (Tom 4), Łódź, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego 2015, s. 5-24
- [7] Czyżniewska L., *Uwagi dotyczące problemów adaptacji obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji*, w: *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, Warszawa – Lublin, Lubelskie Towarzystwo Naukowe, Międzynarodowa Rada Ochrony Zabytków ICOMOS, Politechnika Lubelska 2009, s. 19-28
- [8] Diehl E., *Wille w Otwocku i warunki pobytu tamże*, Warszawa, Druk Saturnina Sikorskiego 1893
- [9] Genius Loci <http://geniusloci.co/>, dostęp/access 2018-02-20
- [10] Grupa 5 Architekci <http://www.grupa5.com.pl>, dostęp/access 2018-02-20
- [11] Jellenta C., *Sosny otwockie. Obraz miasta uzdrowska*, Otwock, Otwockie Towarzystwo Naukowo-Kulturalne 200
- [12] Kalinowski M., *Otwock u schyłku XX wieku i kierunek dalszego jego rozwoju*, w: *Zarys dziejów miasta Otwocka*, Otwock, Społeczny Komitet Wydania Monografii Otwocka 1996, s. 317-328
- [13] Karbowski K., *Perspektywy rozwoju turystyki uzdrowskiej w Polsce*, EUROPA REGIONUM (Tom XXIV), Szczecin, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego 2015, s. 233-248
- [14] Lewandowski R., *Kronenberg, Andriolli i wilegiatura, czyli podwarszawskie lotniska linii otwockiej*, Józefów, Wydawnictwo Świdermajer 2011, ISBN 978-83-933117-1-2
- [15] Lewandowski R., *Twórcy stylu świdermajer*, Józefów, Wydawnictwo Świdermajer 2012, ISBN 978-83-933117-2-9
- [16] Linia Otwocka <https://linia.com.pl/2015/11/10/gurewicz-odzyje-na-wiosne/>, dostęp/access 2018-02-20
- [17] Linia Otwocka <https://linia.com.pl/2017/08/09/gurewicz-na-polmetku/>, dostęp/access 2018-02-21
- [18] Petryk D., *Uwarunkowania rozwoju terytorialnego Otwocka od początków XV wieku do współczesności*, Otwock, Towarzystwo Przyjaciół Otwocka 2015, ISBN 978-83-914987-4-3
- [19] https://www.facebook.com/pg/Nowy-Gurewicz-875917059119529/posts/?ref=page_internal, dostęp/access 2018-02-19
- [20] Portal Halo Otwock <http://halootwock.pl/wiadomosci/nie-rujnujemy-gurewicza/cid,8284,a>, dostęp/access 2018-02-21
- [21] Portal iOtwock <https://iotwock.info/artukul/nowy-stary-gurewicz/61063>, dostęp/access 2018-02-21
- [22] Portal iOtwock <https://iotwock.info/artukul/stary-gurewicz-w-nowej/270899>, dostęp/access 2018-02-21
- [23] Rada Miasta Otwocka, *Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Otwocka 2009-2015*, Otwock, Urząd Miasta Otwocka 2009

- [24] Rada Miasta Otwocka, *Strategia zrównoważonego rozwoju turystyki miasta Otwocka na lata 2012-2022*, Otwock, Urząd Miasta Otwocka 2011
- [25] Szalygin J., *Styl otwocki, Ochrona Zabytków 51/4 (203)*, Warszawa, Narodowy Instytut Dziedzictwa 1998, s. 361-369
- [26] Szot-Radziszewska E., *Różnorodność współczesnych form ochrony wiejskiej i małomiasteczkowej architektury drewnianej w Polsce*, *Budownictwo i Architektura* 14(3), Lublin, Politechnika Lubelska 2015, s. 161-171
- [27] Turystyczny Otwock <http://www.turystycznyotwock.pl>, dostęp/access 2018-02-24
- [28] UNICONSULT, *Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Otwocka*, Otwock, Urząd Miasta Otwocka 2004
- [29] Warszawa w pigułce <https://warszawapigulce.pl/tak-bedzie-wygladal-nowy-gurewicz-mamy-odpowiedz-inwestora-i-plan-prac/>, dostęp/access 2018-02-28

AUTHOR'S NOTE

mgr Dorota Petryk – economist and geographer, PhD student at University of Warsaw, Faculty of Geography and Regional Studies, Department of Urban Geography and Spatial Organization, graduate from Warsaw School of Economics with a master degree in Corporate Finance. Currently carries out research on revitalizing postindustrial spaces in Warsaw. Additionally interested mostly in development strategies of communities in Warsaw Metropolitan Area, further development of urban spaces and creative industries.

O AUTORZE

mgr Dorota Petryk – ekonomistka i geografka, doktorantka na Wydziale Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego w Zakładzie Geografii Miast i Organizacji Przestrzennej, absolwentka kierunku Finanse i Rachunkowość, specjalizacji Finanse Przedsiębiorstwa w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Obecnie prowadzi badania w zakresie rewitalizacji przestrzeni poprzemysłowych w Warszawie. Pozostałe zainteresowania naukowe to przede wszystkim kierunki rozwoju gmin w obszarze metropolitalnym Warszawy, zagospodarowanie przestrzeni w miastach oraz sektor kreatywny

Contact | Kontakt: d.petryk@uw.edu.pl