

„TURYZM” 1992, z. 2

Andrzej Matczak, Marin Baczwiarow

ORGANIZACJA PRZESTRZENNA UZDROWISKA BANKJA*

L'ORGANISATION SPATIALE DE LA STATION CLIMATIQUE
DE BANKJA

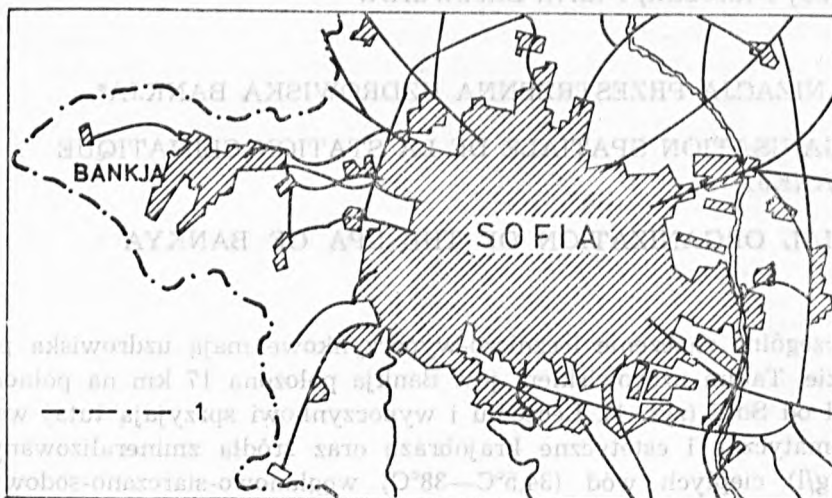
SPATIAL ORGANIZATION OF THE SPA OF BANKYA

Szczególne znaczenie leczniczo-wypoczynkowe mają uzdrowiska podmiejskie. Takim uzdrowiskiem jest Bankja położona 17 km na północny zachód od Sofii (rys. 1). Leczeniu i wypoczynkowi sprzyjają tutaj walory klimatyczne i estetyczne krajobrazu oraz źródła zmineralizowanych (0,28 g/l) ciepłych wód (34,5°C—38°C) węglanowo-siarczano-sodowych o odczynie alkalicznym z domieszką żelaza, miedzi i jodu, o wydajności 26 l/sek. Uzdrowisko położone jest na wysokości 630—750 m n.p.m. na zboczach góry Lulin. Posiada swoisty, bardzo łagodny klimat (*Geografski rečnik...* 1980). Średnia temperatura roku wynosi 9,4°C (średnia stycznia —2°C, a lipca 19,6°C). Przez 114 dni w roku średnia temperatura dobowa nie spada poniżej 15°C. Opady są umiarkowane, rocznie w granicach 670 mm. Powietrze nie zawiera zanieczyszczeń.

O występowaniu źródeł wód mineralnych wiadano już w czasach rzymskich. Sama Bankja powstała jednak dopiero w pierwszej połowie XIX w. jako osada przy tureckim folwarku. W dialekcie zachodniobułgarskim Bankja oznacza „małą łąnię”. Rozbudowa Bankji jako uzdrowiska zaczyna się na początku XX w. W roku 1907 rozpoczęto budowę dużego i nowoczesnego jak na owe czasy zakładu kąpielowego projektu monachijskiego profesora Hohedera, realizowanego przez architekta Neyszewa. W następnych latach połączono Bankję stałą linią kolejową i autobusową z Sofią. W 1910 r. z leczenia i wypoczynku w Bankji skorzystało 25 tys. osób. Pod koniec II wojny światowej uzdrowisko dysponowało 650 łózkami. Dynamiczny rozwój Bankji rozpoczyna się z końcem lat czterdziestych. Duże inwestycje państwowe skierowane zostały na budo-

* Pisownia nazwy uzdrowiska Bankja zgodna z zasadami ortografii polskiej.

wę bazy leczniczo-uzdrowiskowej i wypoczynkowej. W 1947 r. uzdrowisko dysponowało 2000 łóżek i przyjmowało kilkanaście (w 1957 r. 73 tys. osób) tysięcy osób rocznie. Ponowne przyspieszenie rozwoju bazy sanatoryjnej miało miejsce w latach siedemdziesiątych, kiedy to nastąpił pra-



Rys. 1. Położenie uzdrowiska Bankja w obrębie aglomeracji Sofii

1 — granica aglomeracji

Dessin 1. La situation de la station balnéaire de Bankja à l'intérieur de l'agglomération de Sofia

1 — limite de l'agglomération

wie dwukrotny wzrost liczby łóżek — do 4000, a liczba kuracjuszy sięgnęła 160 tys. osób rocznie. W ten sposób Bankja stała się dużym w skali kraju centrum leczenia schorzeń sercowych, wieńcowo-naczyniowych i naczyniowo-mózgowych. Aktualnie funkcjonuje tu 40 obiektów sanatoryjnych. Obok nich zlokalizowano w Bankji 22 domy wypoczynkowe związków zawodowych oraz podmiejską siedzibę byłego I sekretarza BPK T. Żiwkova, którą dziś przekazano przedsiębiorstwu „Interhotel”. W latach osiemdziesiątych znane trudności gospodarcze zahamowały rozwój uzdrowiska i spowodowały spadek liczby kuracjuszy, w roku 1988 do 128,6 tys. osób, przy czym 60% kuracjuszy przybywało tu w celach leczenia układu krążenia, 30% leczyło układ nerwowy, a 10% przybywało na wypoczynek i leczenie ogólne. Stosunkowo mało przyjeżdża cudzoziemców, w 1988 r. zaledwie 1417 osób.

Tabela I

Wzrost liczby ludności stałej w Bankji
w latach 1887—1985

L'accroissement du nombre de la population installée a demeure a Bankja
dans les années 1887—1985

Lata	1887	1905	1910	1934	1941	1965	1975	1985
Liczba mieszkańców	147	280	324	1 012	3 002	4 735	8 285	8 299

Zródło: L. S. Aseňowa 1969.

Uzdrowisko w większości obsługują stali mieszkańcy Bankji (tab. I). W większości są oni zatrudnieni w sanatoriach, domach wczasowych i w pozostałych usługach. Jednak znaczną ich liczba wyjeżdża codziennie do pracy w Sofii, natomiast stosunkowo nieduża liczba personelu medycznego przyjeżdża z Sofii do pracy w sanatoriach Bankji. Specjalistyczne wykształcenie medyczne posiada blisko 30% zawodowo czynnych mieszkańców Bankji.

Położenie Bankji w bezpośrednim sąsiedztwie stolicy powoduje nasilenie ruchu weekendowego. Dla tego ruchu przygotowano bazę noclegową i żywieniową na około 3000 miejsc. Otwarte powierzchnie przygotowane do wypoczynku weekendowego wynoszą blisko 33 tys. m². Są w tym baseny kąpielowe (1250 m²), korty tenisowe (3000 m²), boiska (23 670 m²) i inne tereny sportowe (5000 m²). Zabudowane tereny sportowe mają niewielkie rozmiary, rzędu 1120 m² (w tym baseny 180 m² i salony 940 m²). Szacuje się, że z wypoczynku weekendowego rocznie korzysta około 40 tys. osób (w tym latem 13 tys., a zimą 7 tys. osób, pozostali wiosną i jesienią). Wprowadzenie do uzdrowiska ruchu weekendowego wywołuje szereg konfliktów przestrzennych, przejawiających się zwłaszcza w braku odpowiednich terenów i urządzeń dla tej formy wypoczynku i parkowania samochodów osobowych.

W 1978 r. Bankja została włączona do regionu stołecznego Sofii. Aktualnie jest jedną z 24 gmin metropolitalnych obejmującą uzdrowisko i okoliczne osiedla. Spowodowało to wyraźny wzrost zainteresowania mieszkańców Sofii możliwością nabywania ziemi w Bankji na cele letniskowe i mieszkaniowe. W roku 1985 notowano już w tej gminie 2852 drugie domy (*Žyliszten fond...* 1989). Połowa z nich ma powierzchnię użytkową do 60 m², ale pozostałe są znacznie większych rozmiarów. Wielu właścicieli (zwłaszcza emerytów) drugich domów zamieszkuje je na stałe, dojeżdżając okresowo bądź codziennie do Sofii. Zjawisko to rozwija się nadal.

Dotychczasowy rozwój uzdrowiska oraz pojawienie się w jego obrębie ruchu weekendowego i letniskowego w drugich domach w znacznym stopniu zdeterminowały jego organizację przestrzenno-funkcjonalną. Tereny zagospodarowane uzdrowiska położone na zboczu góry Lulin otaczają w sposób zwarty tereny rolne i leśne, które nie zapewniają jednak wystarczającej izolacji od negatywnych wpływów pobliskiej stolicy. Przestrzeń samego uzdrowiska jest gęsto zabudowana. Na 1 km² obszaru miasta przypada 181 łóżek. Baza noclegowa jest wyraźnie wyspecjalizowana. Blisko połowa łóżek (49⁰/₀) znajduje się w sanatoriach. Są one intensywnie wykorzystywane (w 70⁰/₀). Natomiast prywatna baza noclegowa w uzdrowisku wykorzystywana jest tylko w 40⁰/₀. Jest też ona o dużo niższym standardzie.

Spośród wyróżnionych w uzdrowisku i w najbliższej jego okolicy ośmiu podstawowych form użytkowania ziemi, największą powierzchnię zajmują tereny użytkowane rolniczo (tab. II), które otaczają Bankję (rys. 2). Właściwie od strony Sofii brak jest wysokiej zieleni izolacyj-

Tabela II

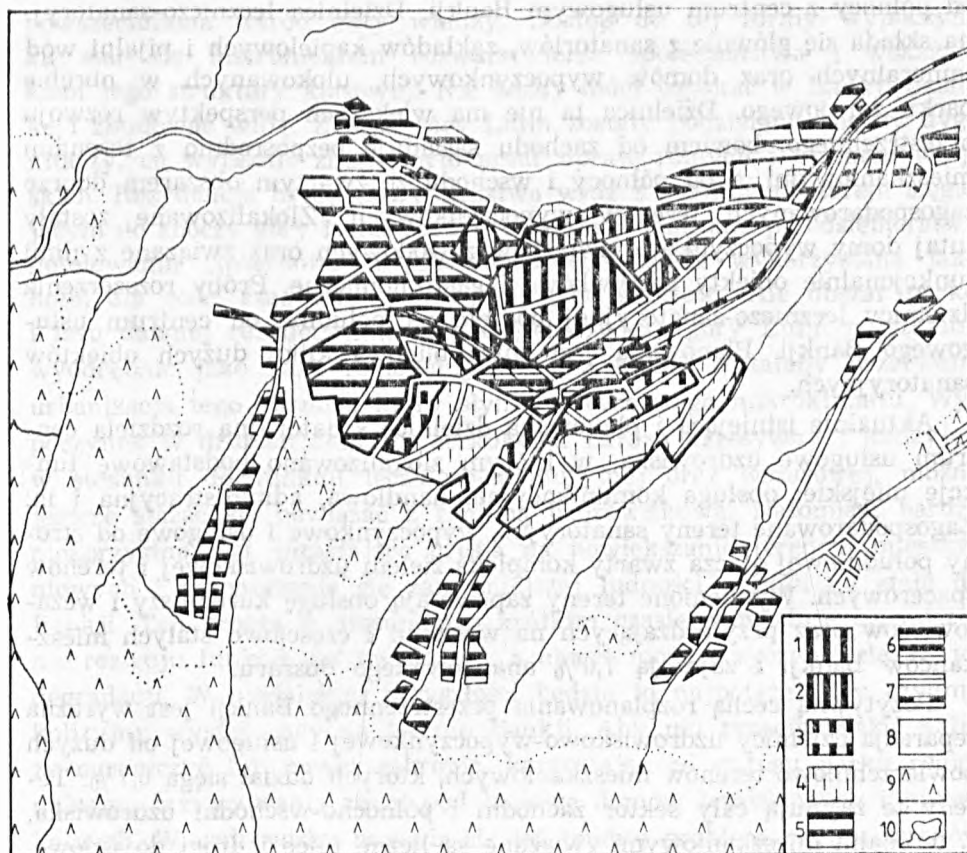
Struktura użytkowania ziemi w podmiejskim uzdrowisku
Bankja (stan z 1990 r.)

La structure de l'exploitation de la terre
dans la station balnéaire de Bankja (en 1990)

Formy użytkowania ziemi	Udział w powierzchni (⁰ / ₀)
Tereny uzdrowiskowe ogółem	3,1
aktualnie istniejące tereny	
sanatoryjne i wypoczynkowe	1,8
planowane powiększenie terenów sanatoryjno-leczniczych	0,6
planowane powiększenie terenów wypoczynkowych	0,7
Tereny zieleni uzdrowiskowej	3,9
Tereny usługowe	0,6
Tereny komunikacyjne	7,1
Tereny osiedleńcze	6,7
Użytki rolne (grunty orne i łąki)	53,9
Lasy	22,8
Wody	1,9
Ogółem	100,0

Zródło: Obliczenia autorów wykonane na podstawie mapki 2 pokazującej strukturę przestrzenno-funkcjonalną Bankji i obszarów otaczających.

nej, co niekorzystnie wpływa na warunki środowiskowe uzdrowiska. Sytuację dodatkowo pogorszyło ujęcie małej rzeki Bankinska w podziemny kolektor, co pozbawiło jej dolinę zarośli i możliwości wykorzystania przez kuracjuszy jako terenu spacerowego. Pojawiły się objawy stepowienia tego obszaru. Warunki ekologiczne Bankji, choć jeszcze dobre, to jednak zostały już wyraźnie naruszone. Zwartym pierścieniem otaczające uzdrowisko tereny użytkowane rolniczo zajmują 53,9% całej powierzchni przedstawionej na rys. 2.



Rys. 2. Struktura przestrzenno-funkcjonalna uzdrowiska Bankja

1 — tereny leczniczo-sanatoryjne; 2 — tereny czasowo-wypoczynkowe; 3 — planowane powiększenie terenów leczniczo-sanatoryjnych i czasowo-wypoczynkowych; 4 — tereny zieleni uzdrowskiej; 5 — tereny mieszkaniowe; 6 — tereny centrum usługowego; 7 — tereny komunikacyjne (drogi, ulice, koleje); 8 — użytki rolne; 9 — lasy liściaste; 10 — wody powierzchniowe

Dessin 2. La structure spatiale et fonctionnelle de la station balnéaire de Bankja

1 — terrains de thérapeutique et de sanatoriums; 2 — terrains de loisirs et de récréation; 3 — augmentation planifiée des terrains de thérapeutique et de sanatoriums, de loisirs et de récréation; 4 — terrains de verdure dans la station balnéaire; 5 — terrains d'habitation; 6 — terrains du centre des services; 7 — terrains de communication (routes, rues, chemins de fer); 8 — terres arables; 9 — forêts des arbres feuillus; 10 — eaux de surface

Wyższe partie góry Lulin zajmują lasy liściaste. Ich udział w powierzchni uzdrowiska i okolic dochodzi do 22,8%. Jest to druga co do wielkości grupa terenów otaczających od zachodu i południa uzdrowisko. Lasy te służą celom spacerowym. Są one też wyraźnym czynnikiem klimatotwórczym.

W obrębie samego uzdrowiska można wyróżnić pięć form użytkowania ziemi. Funkcjonalnie pierwszoplanową rolę pełnią tereny leczniczo-sanatoryjne i wypoczynkowe. Tworzą one zwartą dzielnicę sąsiadującą od północy z centrum usługowym Bankji. Dzielnicza leczniczo-sanatoryjna składa się głównie z sanatoriów, zakładów kąpielowych i pijalni wód mineralnych oraz domów wypoczynkowych, ulokowanych w obrębie parku zdrojowego. Dzielnicza ta nie ma większych perspektyw rozwoju przestrzennego, bowiem od zachodu sąsiaduje bezpośrednio z terenami mieszkaniowymi, a od północy i wschodu ze zwartym obszarem dobrze zagospodarowanych terenów wypoczynkowych. Zlokalizowane zostały tutaj domy wypoczynkowe związków zawodowych oraz związane z nimi funkcjonalnie obiekty rozrywkowe i gastronomiczne. Próby rozszerzenia dzielnicy leczniczo-sanatoryjnej podjęto na południe od centrum usługowego Bankji. Planowana jest tutaj budowa kilku dużych obiektów sanatoryjnych.

Aktualnie istniejącą i planowaną dzielnicę sanatoryjną rozdziela centrum usługowe uzdrowiska, w którym zlokalizowano podstawowe funkcje miejskie: obsługa komunikacyjna, handlowa, administracyjna i in. Zagospodarowane tereny sanatoryjne, wypoczynkowe i usługowe od strony południowej otacza zwarty kompleks zieleni uzdrowskiej i terenów spacerowych. Wymienione tereny zapewniają obsługę kuracjuszy i wczasowiczów oraz przyjeżdżających na weekend i częściowo stałych mieszkańców Bankji i zajmują 7,6% analizowanego obszaru.

Pozytywną cechą rozplanowania przestrzennego Bankji jest wyraźna separacja dzielnicy uzdrowsko-wypoczynkowej i usługowej od dużych powierzchniowo terenów mieszkaniowych, których udział sięga 6,7%. Tereny te zajmują cały sektor zachodni i północno-wschodni uzdrowiska. Z terenami mieszkaniowymi związane są liczne ulice i drogi dojazdowe, natomiast z dzielnicami leczniczo-sanatoryjną, wypoczynkową i usługową ulice przelotowe i ciągi spacerowe. Skutkiem tego jest wysoki udział terenów komunikacyjnych, wynoszący 7,1%, przy silnie odczuwanym niedoborze terenów przeznaczonych do parkowania samochodów osobowych.

Przedstawiony układ przestrzenno-funkcjonalny uzdrowiska jest zeterminowany wieloma czynnikami działającymi niejednokrotnie w przeciwnych kierunkach. Położenie topograficzne i występowanie źródeł wód

mineralnych oraz dotychczasowy rozwój i decyzje administracyjne władz umożliwiły wyodrębnienie się, a następnie rozwój dzielnic: leczniczo-sanatoryjnej, wypoczynkowej i usługowej. Pomimo to w Bankji narastają konflikty pomiędzy funkcją leczniczą a wczasową i zwłaszcza weekendową. Bliskość Sofii stwarza silny nacisk na rozwój w Bankji funkcji związanej z obsługą wypoczynku weekendowego i budową drugich domów.

Do niedawna moda na budowę drugich domów była bardzo rozpowszechniona wśród elity władzy. Dostęp do tej formy wypoczynku stał się instrumentem rozwarstwienia społeczeństwa i wskaźnikiem jego struktury klasowej. Nie każdy mógł uzyskać w Bankji działkę i zbudować willę. Zbocza góry Lulin zostały podzielone między dygnitarzy, co wyraźnie zmniejszyło areał upraw rolnych i terenów wiejskich. Rezydencja byłej głowy państwa wraz z wielkim obszarem sięgającym do zboczy góry Lulin została ostatnio przekazana przedsiębiorstwu hotelowemu „Interhotel” i prawdopodobnie będzie wykorzystana jako hotel dla gości rządowych przybywających do Sofii. Ale obszar parku i lasu dawnej rezydencji wraz z częścią zboczy góry Lulin należałoby wyodrębnić jako park regionalny. W ten sposób zostałaby przerwana urbanizacja tego obszaru, który słynie z leczniczego mikroklimatu. Wypoczynek w drugich domach, aczkolwiek bardzo agresywny i kolizyjny w stosunku do funkcji leczniczo-sanatoryjnej oraz wczasowej, można jeszcze starać się powiązać z funkcją uzdrowską. Natomiast bardzo niekorzystna jest narastająca presja na powiększanie terenów mieszkaniowych i przenoszenie się zamożniejszej ludności z Sofii na stałe do Bankji. Ten proces w stosunkowo krótkim czasie spowoduje ograniczenie rozwoju funkcji uzdrowskiej, a nawet może przyczynić się do jej degradacji. W niedalekiej przyszłości będzie to najpotężniejszy czynnik kolizyjny występujący na terenie Bankji. Aby mu przeciwdziałać należy ograniczyć lub nawet zabronić, korzystając ze statusu parku regionalnego, przejmowania ziemi pod budowę domów letniskowych i mieszkalnych. W uzdrowsku pojawia się też trudny problem zwrotu terenów zajętych przez państwo byłym właścicielom, tak aby tereny te zwrócić bez szkody dla organizacji przestrzennej Bankji.

PIŚMIENNICTWO

Asenowa L. S., 1989, *Osnowni turisticzeski funkcji na kurortno-turisticzeskata lokalizacija Bankja—Lulin, Sofia (maszynopis).*

Geografski recznik na Bylgarija, 1980, red. N. Miczew i in. Nauka i Izkustwo, Sofia.

Zyliszten fond i žylisztini uslowija na naseleneto m. Sofii, 1989, t. 2, Sofia.

Dr Andrzej Matczak

Wpłynęło:

Katedra Geografii Miast i Turyzmu

16 marca 1992 r.

Uniwersytet Łódzki

al. Kościuszki 21

90-418 Łódź

Doc. dr Marin Baczworow

Katedra Geografija na Turizma

Sofijski Universitet

„Kliment Ohridsky”

15, Ruski Boul

Sofia (Bulgaria)