

TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH

ZAKŁAD

PLANOWANIA

PRZESTRZENNEGO

Pracownia w Bydgoszczy,

Al. 1 Maja 25

Opracowanie Pasma uzdrowiskowo-wypoczynkowo-
turystyczne NIESZAWA-CIECHOCINEK-OTŁOCZYN
III etap badań
Analiza możliwości rozwoju funkcji
uzdrowiskowej, wypoczynkowej i turystycznej

Zleceniodawca

Nr umowy

A-361

TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH

Stowarzyszenie Wyższej Użyteczności

Zakład Planowania Przestrzennego

PRACOWNIA W BYDGOSZCZY

CPBP 08.06-II-9.3

Tytuł opracowania Pasma uzdrowiskowo-wypoczynkowo-turystyczne

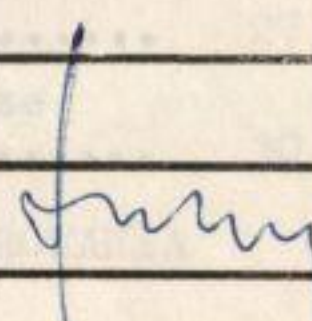
NIESZWA - CIECHOCINEK - OTŁOCZYN

III etap badań

Analiza możliwości rozwoju funkcji uzdrowiskowej,
wypoczynkowej i turystycznej

Zleceniodawca

Nr umowy

Pracownia	Imię i Nazwisko	Podpis
Główny projektant	dr Stefan Iwicki	
Autorzy	dr Maciej Drzewiecki	
	mgr Jan Pronobis	
	inż arch Jan Kociołowicz	
Konsultant	mgr inż arch Stefan Miller	
Kierownik Pracowni	mgr Maria Bałachowska	

Bydgoszcz, dnia sierpień 1988 r.

SPIS TREŚCI

	Str.
W S T Ę P	1
1. WIELKOŚĆ I ROZMIESZCZENIE FUNKCJI LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO	1
1.1. Szpitale uzdrowiskowe	1
1.2. Sanatoria uzdrowiskowe	3
1.3. Prewentoria uzdrowiskowe	5
1.4. Stan i charakterystyka bazy zabiegowej i diagnostycznej	5
1.5. Stan urządzeń kulturalnych i rekreacyjnych	6
1.6. Ilościowe i przestrzenne potrzeby i możliwości rozwoju funkcji uzdrowiskowej	8
2. WIELKOŚĆ I ROZMIESZCZENIE FUNKCJI WYPOCZYNKOWEJ	10
2.1. Stan istniejący	10
2.2. Ilościowe i przestrzenne możliwości rozwoju funkcji wypoczynkowej	11
3. WIELKOŚĆ I ROZMIESZCZENIE FUNKCJI TURYSTYCZNEJ	12
3.1. Walory turystyczne	12
3.2. Stan istniejący turystycznej bazy noclegowej	14
3.3. Stan i charakterystyka bazy usługowej turystyki .	14
3.4. Ilościowe i przestrzenne potrzeby i możliwości rozwoju funkcji turystycznej	19
4. KONCEPCJA ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH	21
4.1. Miasto Ciechoćinek	21
4.2. Pasma Nieszawa-Ciechocinek-Otłoczyn	24
5. CHARAKTERYSTYKA GESTORÓW BAZY UZDROWISKOWO-WYPOCZYNKOWO- -TURYSTYCZNEJ	26
6. PROPOZYCJE ZMIAN ORGANIZACYJNYCH ZAPEWNIAJĄCYCH PRA- WIDŁOWĄ EKSPLOATACJĘ I ROZWÓJ PASMA	27
6.1. Obecna struktura organizacyjna zarządzania	27
6.2. Propozycje zmian organizacyjnych w strukturze zarządzania	30
7. WYTYCZNE DO ZAŁOŻEŃ REGIONALNEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	33
8. WYTYCZNE DO ZAŁOŻEŃ PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEN- NEGO NAJWAŻNIEJSZYCH MIEJSKOWOŚCI PASMA 66666.....	

	Str.
9. WNIOSKI KOŃCOWE	38

Spis rysunków

	Po str.
1. Ciechocinek - rozmieszczenie podstawowych obiektów uzdrowiskowych i usługowych	7
2. Otloczyn - Białe Błota. Koncepcja układu przestrzennego	9
3. Ciechocinek - układ przestrzenny 2000 r.	21
4. Pasma Nieszawa - Ciechocinek - Otloczyn. Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna	25

W S T Ę P

W II etapie prac nad pasmami uzdrowiskowo-wypoczynkowo-turystycznymi dokonano ogólnej charakterystyki pasma Nieszawa-Ciechocinek-Otłoczyn oraz przeanalizowano koncepcje dotyczące rozwoju tego pasma zawarte w planach zagospodarowania przestrzennego. Zwrócono przede wszystkim uwagę na podstawowe konflikty przestrzenne utrudniające prawidłowy rozwój pasma. Na podstawie analizy zebranych materiałów przedstawiono wnioski dotyczące dalszego funkcjonowania pasma uzdrowiskowo-wypoczynkowo-turystycznego Nieszawa-Ciechocinek-Otłoczyn.

III etap prac wykonywany w 1988 roku ma na celu zbadanie możliwości rozszerzenia działalności profilaktycznej w wybranych pasmach uzdrowiskowo-wypoczynkowo-turystycznych, w tym m.in. w paśmie Nieszawa-Ciechocinek-Otłoczyn.

Dla skonstruowania prawidłowych wniosków w tym zakresie niezbędne było pogłębienie badań w obrębie pasma, w tym szczególnie dotyczących najważniejszych miejscowości pasma-Ciechocinka, w którym koncentruje się cała baza uzdrowiskowa oraz prawie cała baza czasowa i turystyczna. Zbadanie sytuacji w samym Ciechocinku dało podstawę do wysunięcia pewnych sugestii co do rozwoju funkcji uzdrowiskowej, wypoczynkowej i turystycznej na pozostałym obszarze pasma.

1. WIELKOŚĆ I ROZMIESZCZENIE FUNKCJI LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO

1.1. Szpitala uzdrowiskowe

Rozmieszczenie podstawowych obiektów uzdrowiskowych i usługowych przedstawiono na rys. 1. W Ciechocinku jest 5 szpitali

uzdrowiskowych /w tym jeden dziecięcy/. Mają one łącznie /poza wojskowym szpitalem uzdrowiskowym, dla którego nie uzyskano danych/ 408 łóżek. Są to następujące obiekty:

1. Szpital Uzdrowiskowy Nr 1, ul. Nieszawska 6, gestor:

PP Uzdrowisko Ciechocinek, profil leczniczy: rehabilitacja narządów ruchu dla dorosłych. Liczba łóżek: 108

51 pokoi - 2 osobowych

2 pokoje - 3 osobowe

Szpital dysponuje basenem kąpielowym /wymiały: 8 x 10 m, głęb.: 1,10 - 2,10 m/ oraz salą gimnastyczną o pow. 106 m².

Przyległy, ogrodzony park zajmuje pow. 7900 m².

2. Szpital Uzdrowiskowy Nr 2 "Pionier", ul. Mickiewicza 11,

gestor: PP Uzdrowisko Ciechocinek, profil leczniczy: reumatologia dziecięca . Liczba łóżek: 120

6 pokoi - 2 osobowych

9 pokoi - 3 osobowych

9 pokoi - 4 osobowych

9 pokoi - 5 osobowych

Zakład usytuowany jest w 3 budynkach szpitalnych i 2 gospodarczych. Posiada plac zabaw o pow. 1160 m² oraz ogrodzone tereny zielone o pow. 890 m².

3. Szpital Uzdrowiskowy Nr 3 "Markiewicz", ul. Staszica 5, profil

leczniczy: rehabilitacja dziecięcych narządów ruchu, gestor:

PP Uzdrowisko Ciechocinek. Liczba łóżek: 110

7 pokoi - 2 łóżkowych

3 pokoje - 3 łóżkowe

13 pokoi - 4 łóżkowych

2 pokoje - 5 łóżkowe

Zakład dysponuje basenem kąpielowym o pow. 120 m², salą gimna-

styczną o pow. 144 m². Dla celów dydaktycznych wydzielone zostały: 3 świetlice, 5 klas szkolnych oraz pokój nauczycielski. Powierzchnia terenu zakładu obejmuje 9744 m².

4. Szpital Uzdrawiskowy Nr 4 "Janek Krasicki", ul. I Armii Wojska Polskiego 7, gestor PP Uzdrawisko Ciechocinek, profil leczniczy: ośrodki naukowo-badawcze klinik położniczych, ginekologicznych oraz chorób wewnętrznych, choroba wibracyjna. Liczba łóżek: 70

pawilon I 6 pokoi - 2 osobowych

 7 pokoi - 3 osobowych

pawilon II 2 pokoje - 2 osobowe

 11 pokoi - 3 osobowych

Zakład składa się z 2 budynków 3 kondygnacyjnych. Przyległe tereny zielone obejmują 4960 m². Znajduje się w nim także sala gimnastyczna.

5. 22 Wojskowy Szpital Uzdrawiskowy w Ciechocinku . gestor: Zarząd

1.2. Sanatoria uzdrawiskowe

W Ciechocinku znajduje się 21 sanatoriów uzdrawiskowych. W przeciwieństwie do szpitali uzdrawiskowych gdzie cztery spośród pięciu należały do PPU Ciechocinek, sanatoria w większości należą do różnych gestorów branżowych. 4 sanatoria PPU Ciechocinek mają 641 łóżek, a 16 sanatoriów branżowych 2090 łóżek /dla sanatorium MSW brak danych/. Wszystkie sanatoria uzdrawiskowe mają profil leczniczy ogólnouzdrowiskowy.

Są to następujące obiekty:

1. Sanatorium Uzdrawiskowe "Dom Zdrojowy", ul. Leśna 3, gestor: PP Uzdrawisko Ciechocinek. Liczba łóżek: 260.

2. Sanatorium Uzdrawiskowe "Janówka", ul. Szmurły 4, gestor:
PP Uzdrawisko Ciechocinek. Liczba łózek: 67.
3. Sanatorium Uzdrawiskowe "Pomorzanka", ul. Kościuszki 20,
gestor: PP Uzdrawisko Ciechocinek. Liczba łózek: 157.
4. Sanatorium Uzdrawiskowe "Młoda Gwardia", ul. Traugutta 6,
gestor: PP Uzdrawisko Ciechocinek. Liczba łózek: 157.
5. Kolejowe Sanatorium Uzdrawiskowe, ul. Zdrojowa 17, gestor:
Północna Dyr. OKP w Gdańsku. Liczba miejsc: 210.
6. Sanatorium Uzdrawiskowe Pracowników Budownictwa Nr 1, ul. Sta-
szica 8. Liczba łózek: 172.
7. Sanatorium Uzdrawiskowe Pracowników Budownictwa Nr 2, ul. Mic-
kiewicza 20. Liczba łózek: 69.
8. Sanatorium Uzdrawiskowe "Julianówka", ul. Świerczewskiego 8,
gestor: Zarząd Okręgu FWP Ciechocinek /4 budynki hotelowe
przy ul. Świerczewskiego, 1 budynek przy ul. Widok/. Łączna
liczba miejsc: 170.
9. Sanatorium Uzdrawiskowe ZNP, ul. Lorentowicza 6, gestor: Zarząd
Główny ZNP. Liczba łózek: 183.
10. Sanatorium Uzdrawiskowe Centralnego Związku Spółdzielni
Inwalidzkich "Wrzos", ul. Leśna 2, gestor: CZSI. Liczba
łózek 150m
11. Sanatorium Uzdrawiskowe - Ośrodek CZSP, ul. Lorentowicza 8.
Liczba miejsc: 165.
12. Sanatorium Uzdrawiskowe MSW, ul. Warzełniana 1.
13. Sanatorium Uzdrawiskowe Z w. Zaw. Prac. Państw. i Społ.,
ul. I Armii Wojska Polskiego 5. Liczba łózek: 145.
14. Sanatorium Uzdrawiskowe "Gracja" Zw. Zaw. Transportowców
i Drogowców i Prac. Służby Zdrowia, ul. Wojska Polskiego 5.
Liczba łózek: 166.
15. Sanatorium Uzdrawiskowe "Chemik", ul. Widok 13, gestor: Zakłady

Chemiczne "Zachem" w Bydgoszczy. Liczba miejsc: 155.

16. Sanatorium Uzdrawiskowe RSW "Prasa-Książka-Ruch", ul. Lorentowicza 4. Liczba łóżek : 121.

17. Sanatorium Uzdrawiskowe Zw. Zaw. Prac. Łączności, ul. Warzełniana 4. Liczba łóżek: 116.

18. Sanatorium Uzdrawiskowe PR i TV, ul. Wojska Polskiego 10. Liczba łóżek: 49.

19. Sanatorium Uzdrawiskowe Centr. Zw. Spółdz. Mlecz. "Pod Tężniami, ul. Warzełniana 7. Liczba łóżek: 155.

20. Sanatorium Uzdrawiskowe "Krystynka", ul. Polna 16, gestor: Mazowieckie Zakłady Rafineryjne i Petrochemiczne w Płocku, liczba łóżek: 100.

21. Sanatorium Uzdrawiskowe "Promień", ul. Nieszawska 22, liczba łóżek: 130.

1.3. Prewentoria Uzdrawiskowe

W Ciechocinku, poza wymienionym w rozdziale 1.1. dziecięcym szpitalem uzdrawiskowym znajduje się tylko jedno prewentorium uzdrawiskowe. Jest to Prewentorium Uzdrawiskowe "Rzemieślnik", ul. Warzełniana 10, gestor: Centralny Związek Rzemiosła, liczba miejsc: 120.

1.4. Stan i charakterystyka bazy zabiegowej i diagnostycznej

Urządzenia zabiegowe i diagnostyczne znajdują się w szpitalach uzdrawiskowych i niektórych sanatoriach dla pacjentów i kuracjuszy tych placówek.

Poza tym usługi zabiegowe i diagnostyczne są wykonywane w:

- Zakładzie Przyrodoleczniczym Nr 1, ul. Nieszawska 13 wodolecznictwo /natrysa/

- Zakładzie Przyrodoleczniczym Nr II A
płukanie jamy ustnej, inhalacje, kąpiele pereżkowe.
 - Zakładzie Przyrodoleczniczym Nr II B
pasta borowinowa, fasony dla mężczyzn i kobiet, fizykoterapia.
- Niektóre zabiegi i usługi diagnostyczne dla pacjentów spoza własnych placówek świadczą:

- Sanatorium Uzdrowskie "Dom Zdrojowy":
 - baseny solankowe
 - EKG, rentgen, inhalacje.
- Szpital Uzdrowski Nr 1:
 - baseny solankowe, mechanoterapia.

Główną placówką diagnostyczną jest Przychodnia Uzdrowska z Laboratorium Analityczno-Diagnostycznym, ul. Świerczewskiego 4.

Do urządzeń i usług leczniczych zaliczyć należy:

- Pijalnię Wód Mineralnych w Parku Zdrojowym, ul. Traugutta 1.
- Basen termosolankowy między tężniami w gestii PP Uzdrowisko Ciechocinek.
- Park Tężniowy.

1.5. Stan urządzeń kulturalnych i rekreacyjnych

Poszczególne szpitale uzdrowskie i sanatoria uzdrowskie dysponują własnymi urządzeniami kulturalnymi i rekreacyjnymi, przede wszystkim w formie: świetlic, bibliotek, salek telewizyjnych /z video/, placów zabaw dla dzieci, urządzonych terenów zielonych.

Wśród ogólnodostępnych urządzeń kulturalnych i rekreacyjnych, wykorzystywanych przez uczestników leczenia uzdrowskiego, form wypoczynkowych, turystycznych i stałych mieszkańców miasta Ciechocinka, wymienić należy:

- kino "Zdrój", ul. Żelazna 5.

- kino "Warszawianka", w obiekcie Szpitala Wojskowego, ul. I Armii WP 16.
- kino "Miniatura" w "Domu Zdrojowym" PP Uzdrowisko Ciechocinek, ul. Leśna 3.
- Teatr Letni, ul. Kopernika 3 /w remoncie/
- Muszla koncertowa
- Sala koncertowa
- Biblioteka Publiczna, ul. Traugutta 1
- Klub Zw. Zaw. Prac. Służby Zdrowia "Promień", Park Zdrojowy
- czytelnia dziecięca Biblioteki Publicznej, ul. Mickiewicza 14
- basen termosolankowy z urządzeniami rekreacyjnymi /boiska do gier małych/ oraz basen dziecięcy z urządzeniami zabaw dla dzieci.
- stadion sportowy /boisko do gier wielkich/ i korty tenisowe KS "zdrój", ul. Tężniowa
- Klub Sportowy "Kawalkada" /możliwość jazdy konnej/.

Stan urządzeń kulturalnych, a zwłaszcza rekreacyjnych uznać należy za niewystarczający, zarówno pod względem ilości i pojemności urządzeń, jak i zakresu rodzajów rekreacji ruchowej. Uwzględnić trzeba również fakt wykorzystywania części urządzeń /basen termosolankowy i inne/ przez masowy ruch tzw. wypoczynku świątecznego z Torunia, Włocławka, Aleksandrowa Kujawskiego i innych miejscowości. Szacunkowa wielkość tego ruchu dochodzi do ok. 8 tys. osób dziennie (por. s. 19).

Powyższą ocenę potwierdza planowana organizacja przez PP Uzdrowisko Ciechocinek dużego rejonu w pobliżu tężni z licznymi urządzeniami rekreacji ruchowej.

W zakresie urządzeń kulturalnych sytuacja ulegnie poprawie po oddaniu do użytku Miejskiego Domu Kultury przy ul. Świerczewskiego. Z obiektu tego korzystać będą oprócz stałych mieszkańców -

CIECHOCINEK

ROZMIESZCZENIE PODSTAWOWYCH OBIEKTÓW UZDROWISKOWYCH I USŁUGOWYCH

1: 5000



1. GŁÓWNA STREFA
UZDROWISKOWA

2. GŁÓWNA STREFA
UZDROWISKOWA
3. DOM ZDROWIA
4. DOM ZDROWIA
5. DOM ZDROWIA
6. DOM ZDROWIA
7. DOM ZDROWIA
8. DOM ZDROWIA
9. ZNP
10. WŁOCZA
11. CZEP
12. M+H
13. ZD PRAC. PAŃSTW.
14. GŁÓWNA
15. GŁÓWNA
16. GŁÓWNA
17. ZD PRAC. PAŃSTW.
18. PR. IV
19. PR. TEŻNIAMI
20. KRZYŻYCA
21. PROWIEK

22. NR 1
23. NR 2
24. NR 3
25. NR 4
26. WŁOCZA

27. WŁOCZA

28. GŁÓWNA STREFA
UZDROWISKOWA
29. GŁÓWNA STREFA
UZDROWISKOWA
30. GŁÓWNA STREFA
UZDROWISKOWA
31. GŁÓWNA STREFA
UZDROWISKOWA

32. DW. FWP. KUJAWIANKA
33. DW. FWP. LEONIA
34. DW. FWP. WŁOCZA
35. DW. FWP. WŁOCZA

36. DOM KULTURY
37. KLUB JEZDZIECKI
38. KLUB JEZDZIECKI
39. KLUB JEZDZIECKI

40. DOM KULTURY

PARKING CENTRALNY

STACJA CPN

REGION KONCENTRACJI
KWAŁY PRYWATNYCH

TEJNIE

- LEGENDA
- 20-100
 - 100-150
 - 150-200
 - POWYŻEJ 200

również kuracjusze oraz uczestnicy form uzdrowiskowo-wypoczynkowych /obiekt znajduje się w centrum uzdrowiskowej strefy A/.

1.6. Ilościowe i przestrzenne potrzeby i możliwości rozwoju funkcji uzdrowiskowej

W przypadku miasta Ciechocinka krytycznym punktem analizy potrzeb i możliwości jest prawie całkowite wyczerpanie przestrzennych możliwości rozwoju funkcji uzdrowiskowej. Na wyczerpanie to składają się:

- przekroczenie ogólnej, optymalnej liczby miejsc /łóżek/ w obszarze strefy "A",
- brak jakichkolwiek rezerw przestrzennych na lokalizację nowych obiektów leczniczo-profilaktycznych /poza drobnymi korektami układu przestrzennego/.

Centralny obszar strefy "A" tworzy /w dużym przybliżeniu/ układ przestrzenny w kształcie kwadratu o bokach długości około 1 km. Funkcjonalne i geometryczne centrum tego obszaru znajduje się w rejonie dawnych łązienek /obecnie szpitale uzdrowiskowe/ i zakładów przyrodoleczniczych w rejonie ul. Kościuszki i przyległych. Promień dojścia do tych zakładów przekracza 500 m, a rozległość całego obszaru jest zbyt duża. Trzeba pamiętać, że z ogólnodostępnych zakładów przyrodoleczniczych korzysta ponadto około 4000 kuracjuszy zamieszkujących w kwaterach prywatnych, z których droga dojścia jest jeszcze większa.

Do obszaru centralnego przylega ogólnomiejski ośrodek usługowy oraz dwa bardzo ważne dla lecznictwa tereny zielone: Park Zdrojowy i Park Tężniowy, pomiędzy którymi położony jest zespół obiektów uzdrowiskowych w rejonie ul. Staszica. Dojście do tych zespołów z przeciwległego krańca uzdrowiska, gdzie znajduje się m. in. nowy

Dom Zdrojowy, wynosi ponad 1 km, a do najważniejszych części /basen solankowy/ blisko 2 km.

Opisany kwadratowy układ przestrzenny jest otoczony zespołami budownictwa mieszkaniowego i wyjście poza ten układ jest praktycznie niemożliwe. Stąd też powstała koncepcja budowy nowego zespołu uzdrowskiego "Otkoczyn", położonego w odległości ok. 6 km od centrum obecnego uzdrowiska /rys.2/.

Wewnątrz analizowanego układu istnieją - jak wspomniano pewne możliwości korekty i doinwestowania. Te możliwości wykorzystywane są obecnie przez budowę sanatorium górniczego w rejonie ulicy Skowackiego. Ponadto pewne rezerwy kryją się w enklawach budownictwa mieszkaniowego, pozostałego w strefie "A". Możliwe jest nawet wykorzystanie części substancji mieszkaniowej o cechach stylowych.

Poszukując nowych terenów pod ewentualną lokalizację obiektów sanatoryjnych przeanalizowano dwa rejony położone w sąsiedztwie tężni. Są one jednak dość odległe od obecnego centrum uzdrowiska.

Pierwszy z nich, położony pomiędzy zespołem sanatoryjnym w rejonie ul. Staszica i wałem przeciwpowodziowym posiada niezbyt korzystne warunki dla posadowienia budynków oraz mało korzystny mikroklimat dla przebywania całodobowego. Przewidziany jest zresztą w planie miasta jako teren rehabilitacji ruchowej.

Drugi z terenów, położony na zachód od tężni, ma korzystniejsze warunki gruntowe i lepszy mikroklimat, chociaż położony jest po stronie nawietrznej w stosunku do tężni. To położenie sprawiło, że wariant ten przewidywany w planach z początku lat 70, tych upadł, gdyż stwierdzono, że powstanie nowego zespołu budynków na kierunku przeważających wiatrów odkałabiłoby ich siłę, a tym samym zmniejszyłoby korzystne oddziaływanie tężni na całe uzdrowisko Ciechocinek.

W tej sytuacji stwierdzić można, że ewentualny rozwój funkcji uzdrowskiej Ciechocinka wymagać będzie lokalizacji nowych obiektów

OTĘCZYN – BIAŁE BRZOTA

SKALA 1:10.000

KONCEPCJA UKŁADU PRZESTRZENNEGO



OBJAŚNIENIA

- | | |
|--|----------------------------------|
| | LAŚ |
| | WODY |
| | DROGI |
| | TERENY KOLEJOWE |
| | TERENY SANATORYJNE |
| | BUDOWNICTWO PENSYONATOWE |
| | TERENY Z OBIEKTAMI REKREACYJNYMI |
| | ZESPOŁY WOLNOGOWY |

sanatoryjnych poza obecnymi granicami miasta. W strefie centralnej Ciechocinka realne możliwości wzrostu podaży usług uzdrowiskowych z tytułu nowych rozwiązań przestrzennych ocenia się na niewiele więcej niż kilka procent /poniżej 10 %/.

2. WIELKOŚĆ I ROZMIESZCZENIE FUNKCJI WYPOCZYNKOWEJ

2.1. Stan istniejący

Pobyty wypoczynkowe w Ciechocinku łączone są z reguły z praktyką leczniczą, dlatego wyodrębnienie obiektów czasowych i profilaktyki leczniczej jest - z nielicznymi wyjątkami niemożliwe.

Do obiektów bazy noclegowej łączących obie funkcje zaliczyć należy:

- Pensjonat PBP "Orbis", ul. Nieszawska 15, m. kn. 137 /poza sezonem letnim obiekt ten wynajmowany jest przez PP Uzdrowisko Ciechocinek/,
- DW FWP "Kujawianka", ul. Słowackiego 15, m. n. 106,
- DW FWP "Leśna", ul. Nieszawska 23, m. n. 46.
- DW FWP "Mazowsze", ul. Szmurły 15, m. n. 140.
- Hotel KS "Zdrój", ul. Tężniowa, m. n. 28 /w obiekcie organizowane są wczasy dla matek z dziećmi przez resort górnictwa/.

Łącznie w obiektach stałych znajduje się 457 m. n. Większość poby-
tów wypoczynkowych organizowana jest w kwaterach prywatnych. zesta-
wienie poszczególnych zespołów kwater jest następujące:

- PTTK, Zarząd Oddziału w Ciechocinku, 12 kwater - 76 m. n.
- OST "Gromada" - 11 kwater - 87 m. n.
- Naczelna Rada Prywatnego Handlu i Usług, Ośrodek Waczsowo-Lecz-
niczy w Ciechocinku, 6 kwater - 55 m.n.
- PTTK, Biuro Zakwaterowań, 15 kwater - 145 m. n.

- PBP "Orbis", 30 kwater - 225 m. n.
- FWP Ciechocinek, 53 kwatery - 291 m. n.
- SBT "Turysta", 45 kwater - 312 m. n.
- Przeds. Turystyczne "Wisła", 106 kwater - 697 m. n.

Łącznie w kwaterach prywatnych zarejestrowanych jest 1888 m. n.

Część miejsc w kwaterach prywatnych, zwłaszcza w zespołach Przeds. Turystycznego "Wisła", SBT "Turysta" wykorzystywana jest w okresach poza lipcem i sierpniem przez uczestników wycieczek turystycznych.

Oprócz miejsc w w/w zespołach kwater, na terenie miasta Ciechocinka znajdują się kwatery prywatne niezarejestrowane w biurach turystycznych. Urząd Miejski szacuje liczbę miejsc na ok. 2000. Łącznie zatem Ciechocinek dysponuje liczbą ok. 4000 miejsc w kwaterach prywatnych. Kwatery znajdują się na terenie całego m. Ciechocinka. Rejony szczególnej koncentracji tych obiektów wskazane zostały na mapie. Baza usługowa oraz urządzenia kulturalne i rekreacyjne została w części dotyczącej funkcji uzdrowskiej oraz turystycznej, w związku z faktem wykorzystywania urządzeń przez uczestników różnych form pobytu.

2.2. Ilościowe i przestrzenne możliwości rozwoju funkcji wypoczynkowej

Jak już zaznaczono, pobyty wypoczynkowe w Ciechocinku łączone są najczęściej z profilaktyką leczniczą. Uwzględniając ograniczone możliwości rozwoju przestrzennego uzdrowska niecelowe byłoby rozwijanie w nim funkcji wypoczynkowej kosztem funkcji uzdrowskiej. Tak więc prawie cały przyrost bazy noclegowej w Ciechocinku dotyczyć powinien potrzeb profilaktyki leczniczej. Przez rozwój funkcji wypoczynkowej w mieście rozumieć należy w tym wypadku wyłącznie zapewnienie możliwości wypoczynku poza terenami zurbanizowanymi dla mieszkańców Ciechocinka i jego gości. Służyć tam będą głównie projektowane tereny rekreacyjne nad Wisłą posiadające również pola namiotowe

oraz w pewnym stopniu również sąsiednia wyspa.

W skali całego pasma Nieszawa-Ciechocinek-Otłoczyn, udział funkcji wypoczynkowej będzie większy. Wiazać się to będzie m. in. z projektowanymi podpiętrzeniami rzek. Podpiętrzenie rzeki Tażyny w rejonie miejscowości Białe Błota-Otłoczyn, stworzy możliwości dla powstania dużego zespołu wypoczynkowego, poza projektowanym zespołem uzdrowiskowym. Pojemność tego zespołu wypoczynkowego projektowanego na około 4000 miejsc, ocenia się realnie na ca 2,5 tys. osób, z uwagi na ochronę środowiska leśnego. Całość przedsięwzięcia przekreślić jednak może wytyczenie autostrady po przebiegu drogi E-75 /dawnej E-16/. Znaczne zwiększenie udziału funkcji wypoczynkowej wiazać się będzie również z podpiętrzeniem Wisły na stopniu wodnym "Ciechocinek". Wykorzystując przyszłe zaplecze mieszkalne dla budowniczych stopnia, przewiduje się lokalizację na prawy brzegu Wisły, w sąsiedztwie terenów leśnych, dużego zespołu wypoczynkowego. Również tereny zawarte pomiędzy wałem /na wschód od Ciechocinka/ i Nieszawą oraz pomiędzy skarpą na południu i Wisłą na północy przewiduje się wykorzystać dla celów wypoczynkowych. Stałyby się one swego rodzaju zielonym łącznikiem łączącym Ciechocinek z Nieszawą.

3. WIELKOŚĆ I ROZMIESZCZENIE FUNKCJI TURYSTYCZNEJ

3.1. Walory turystyczne

W Ciechocinku znajdują się liczne walory turystyczne, zarówno dóbr kultury, jak i techniki oraz przyrody. Podkreślić należy, iż - z nielicznymi wyjątkami - zabytki budownictwa i techniki pełnią w dalszym ciągu swoje pierwotne funkcje. Fakt ten podnosi znaczenie krajoznawcze, w tym dydaktyczne, a tym samym atrakcyjność turystyczną walorów. Ocenę tę potwierdza bardzo duże zainteresowanie walorami Ciechocinka nie tylko uczestników leczenia uzdrowiskowego i wypo-

czynku pobytowego lecz także masowego ruchu krajoznawczego: krajowego i zagranicznego. Pomijając w tym miejscu konflikt funkcji podkreślić trzeba atrakcyjność walorów turystycznych Ciechocinka dla uczestników trzech w/w rodzajów pobytu.

Do ważniejszych walorów zaliczono:

- 3 tężnie budowane w latach 1827-1828 i 1859,
- basen termosolankowy z otoczeniem, z okresu międzywojennego, budowany wg projektu R. Gutta i A. Szniolisa,
- Park Źrójowy z obiektami: pawilonem pijalni wód mineralnych /1882 r. - proj. Cichockiego/, muszla koncertowa, budynek klubowy, palmiarnia i kawiarnia,
- budynek teatru letniego, drewniany, z 1890 r.,
- budynek Zakładu Przyrodoleczniczego nr 1, zbudowany w latach 1845-1849, wg projektu H. Marconiego,
- budynek Zakładu Przyrodoleczniczego nr 2, z 1898 r.,
- budynek Szpitala Uzdrowskiego Nr 1, z 1903 r.,
- dywany kwiatowe, założone w 1932 r.
- Park Tężniowy i Park Sosnowy,
- liczne pensjonaty i budynki dawnych hotelików z XIX w. i pocz. XX w.
- rezerwat halofitów, w pobliżu III tężni.

Ogółem w Ciechocinku zarejestrowanych zostało 106 obiektów zabytkowych.

Walory turystyczne poza Ciechocinkiem:

Nieszawa - kościół gotycki z 1468 r., przebudowa barokowa, ratusz neoklasyczny z 1821 r.

domy barokowe i neoklasyczne XVIII i XIX w.

Raciążek - kościół późnogotycki i późnorenesansowy /1597-1612/
wystrój barokowy

- fragmenty zamku biskupów kujawskich, gotycki z 1323-1364.

3.2. Stan istniejący turystycznej bazy noclegowej

Do noclegowych obiektów turystycznych zalicza się:

- Hotel Domu Rolnika Spółdzielcy - 150 m. n.
- pole namiotowe, przy parkingu centralnym - 100 m. n.

Jak już wyżej zaznaczono, część kwater prywatnych w gestii WPT "Wisła" i SBR "Turysta" wykorzystywana jest również przez uczestników przyjazdów turystycznych.

Nieszawa

- Schronisko Szkolne, Sezonowe, ul. Kościuszki 6, 25 m. n.

Otłoczyn

- Schronisko Szkolne, Sezonowe, 22 m. n.

3.3. Stan i charakterystyka bazy usługowej turystyki

Baza żywieniowa - ogólnodostępna

W Ciechocinku znajdują się następujące zakłady i punkty gastronomiczne:

1. bar, kat. IV, 56 mk, ul. Kopernika, dworzec PKP
2. smażalnia, kat. IV, 12 mk, ul. Kopernika, plac przy dworcu PKP
3. bar samoobsługowy, kat. III, 150 mk, ul. Kopernika 2
4. lody, ul. Kopernika
5. bar - kawiarnia, kat. III, 44 mk, ul. Leśna 3, Dom Zdrojowy
6. Kawiarnia "Kameralna", kat. I, 35 mk, ul. Mickiewicza 15
7. restauracja "Zdrojowa", kat. I, 136 mk, 30 mk sezonowych,
ul. Nieszawska 1
8. kawiarnia "Zdrojowa", kat. I, 20 mk, ul. Nieszawska 1

9. Kawiarnia "Pod Kasztanami", kat. I, 60 mk., sezonowych - 80,
ul. Nieszawska 15
10. kawiarnia "Bristol", kat. III, 216 m.k., sezonowych - 24,
Park Zdrojowy
11. lody, Plac Gdański
12. napoje, Plac Gdański
13. smażalnia, Plac Gdański
14. kawiarnia "Tulipan", kat. II, 120 mk, ul. Traugutta
15. kawiarnia "Pod Tężniami", kat. III, 24 mk, ul. Tężniowa 2
16. kawiarnia "Uroczą", kat. II, 140 mk, ul. Widok 8
17. kawiarnia "Relax", kat. III, 36 mk, sezon 16, ul. Wożuszeńska
18. restauracja "Pod Grzybem" 160 mk, kat. II, ul. Zdrojowa
19. bar-bistro "Pizzeria", kat. III, 24 mk, ul. Zdrojowa 2
20. restauracja "Kujawianka", kat. II, 80 mk, ul. Żelazna 7
21. bar kawowy, kat. IV, 20 mk, 28 sezonowych, ul. Żelazna 1.

W sumie Ciechocinek dysponuje 21 placówkami gastronomicznymi z 1353 mk stałymi i 178 mk sezonowymi.

Struktura rodzajowa bazy, obejmująca 17 zakładów, bez sezonowych punktów "małej gastronomii" jest następująca:

3 restauracje	- 376 stałych mk	- 28,0 %
3 bary	- 194 "	- 15,0 %
8 kawiarni	- 651 "	- 48,5 %
3 bary-kawiarnie	- 120 "	- 8,5 %
razem	-1341 stałych miejsc konsumpcyjnych	100 %

Stołówki

Sieć ogólnodostępnych placówek gastronomicznych uzupełniają stołówki, obsługujące uczestników zorganizowanych pobytów wypoczynkowych i leczniczych.

Zestawienie stożówek

Adres	Ilość posiłków	Rotacja	Gestor
1. Chopina 7	120	2 - 3	WPT "Wisła"
2. Chopina 8	120	2- 3	"Orbis"
3. Dębickiego 6	120	2 - 3	WPT "Wisła"
4. Wierzbowa 14	120	1 - 2	"Orbis"
5. Wołoszewska 15	120	1 - 2	WPT "Wisła"
6. Zielona 10	100	1 - 2	"
7. Nieszawska 15	120	1 - 2	"Orbis"
razem:	820 posiłków		

Baza żywieniowa poza Ciechocinkiem

W Nieszawie znajdują się następujące zakłady gastronomiczne:

- bar, ul. 1 Maja, kat. IV, mk 20
- restauracja "Jagiellonka", kat. II, ul. Narutowicza 3, mk 80
- bar-kawiarnia, pl. Jagiellończyka, kat. III, mk. 40.

Handel detaliczny

Na terenie miasta Ciechocinka znajduje się:

- 75 sklepów o pow. użytkowej 6165 m² i pow. sprzedaży 3346 m²
- 1 apteka o pow. użytkowej 296 m²
- 34 punktów sieci drobnodetalicznej, w tym 20 kiosków "Ruch"
- 9 klubokawiarni

Sieć handlu detalicznego w układzie branżowym przedstawia poniższa tabela.

Rodzaj sklepu branża	Liczba jednostek	Pow. w cm ² użytkowa	sprzedaży
1. art. żywnościowe	27	3063	1602
supersamy	1	839	402
ogólnospożywcze	10	1026	570
piekarniczo-nabiał.	1	12	12
mięsne	3	114	88
warzywno-owocowe	4	428	228
garnieryjne	2	391	142
rybne	1	55	22
cukiernicze	4	178	118
alkoholowe	1	20	20
2. art. nieżywnościowe	8	324	191
chemiczno-drog.	3	131	74
gospod.-domowe	1	90	50
kwiaciarnie	4	103	67
3. w zakresie ubioru	16	830	541
włóknienne	1	66	40
odzieżowe	2	193	126
dziewiarstwo	4	243	154
różne	4	174	114
obuwnicze	5	154	107
4. wyposażenie mieszkań	4	712	276
sprzęt domowy	1	90	53
meblowe	2	514	160
art. rtw. i elektr.	1	108	63
5. art. w zakresie kultury, turystyki i sportu	17	986	554

księgarnie	1	180	120
zabawki	1	45	36
sport-turyst.	3	279	130
motoryzacyjne	2	219	86
fotoopt.-jubil.	1	96	62
upominki	7	138	96
muzyczny	1	12	12
rzemiosła artyst.	1	17	12
6. art. do prod. rolnej	2	152	124
7. p-pty drobno detal.	34		
kioski z art. żywn.	8		
" " nieżywn.	6		
" " "Ruch"	20		
8. klubokawiarni	9		

Biura podróży, punkty informacyjne

- Centralne Biuro Zakwaterowań WPT "Wisła", budynek dworca PKP
- BORT - PTTK, budynek dworca PKP
- PBP "Orbis"
- OST "Gromada", ul. Wierzbowa 14
- Oddział WPT "Wisła", ul. Szmurły 5a
- Nieszawa, pkt IT, ul. Kościuszki 6

Usługi motoryzacyjne:

- Stacja benzynowa, ul. Bema 9
- Stacja Obsługi "Polmozbyt", ul. Bema
- Parking Centralny, ul. Krajowa 1
- 9 prywatnych punktów obsługi samochodów

3.4. Ilościowe i przestrzenne potrzeby i możliwości rozwoju funkcji turystycznej

Miasto Ciechocinek stanowi ośrodek bardzo atrakcyjny dla turystyki krajoznawczej. W studiach Instytutu Turystyki dotyczących wszystkich miejscowości o znaczeniu krajoznawczym w skali kraju określone zostało jako ośrodek krajoznawczy II rangi atrakcyjności.

Szczególne znaczenie posiada położenie Ciechocinka w rejonie, w którym oprócz pobliskiego Torunia brak jest ciekawych miejscowości krajoznawczych, zwłaszcza na najważniejszym w tym regionie szlaku Łódź-Wybrzeże.

Unikalność Ciechocinka, o której decydują jedyne w kraju tężnie, posiadające długą historię, związaną z osobami tak znakomitych postaci, jak S. Staszic i ks. K. Drucki-Lubecki, parki zdrojowe z różnymi atrakcyjnymi drzewostanami, basen solankowy i zabytkowe obiekty sanatoryjne - powoduje wielki napływ turystów. Autorzy planu ogólnego m. Ciechocinka oceniają obecną wielkość "turystyki świątecznej" latem jak następuje:

- publicznymi środkami komunikacji	- 1.600 osób
- autokarami wycieczkowymi	- 1.500 "
- samochodami prywatnymi	- 5.100 "
- innymi środkami	- 300 "
razem:	8.500 "
- osoby zakwaterowane w Ciechocinku	2.500 "
ogółem:	11.600 " dziennie

Wg oceny Wydziału KFSiT Urzędu Wojewódzkiego rocznie przewija się przez Ciechocinek 650-850 tysięcy osób.

Dla zaspokojenia potrzeb tego ruchu już dziś brak jest odpowiedniej ilości miejsc parkingowych oraz urządzeń gastronomicznych i noclegowych, a także w mniejszym stopniu innych urządzeń usługowych. Obiekty te - poza parkingami - nie wymagają znacznych rezerw terenowych i w obrębie zarówno strefy "A" jak i pozostałych terenów miejskich istnieją możliwości ich rozbudowy. Szczególnie obiektem, który jest strefa nadwiślańska, powiązana z projektowaną przystanią żeglugi pasażerskiej oraz proponowanym w planie ogólnym schroniskiem turystycznym.

Trudnym do rozwiązania problemem jest skorekta układu komunikacyjnego. Trzeba z góry stwierdzić, że nie istnieje możliwość bezkonfliktowego jego rozwiązania, nawet przy zastosowaniu śmiałych i kosztownych inwestycji. Układ kolejowy rozcinający strefę uzdrowiskową i dość intensywna zabudowa mieszkaniowa otaczająca uzdrowisko nie stwarzają szans na skuteczną modernizację komunikacji. Można rozważać wprowadzenie komunikacji miejskiej, ale zarówno liczba mieszkańców i rozległość miasta jak i możliwości finansowe nie uzasadniają tego rozwiązania. Wskazane zresztą byłoby zastosowanie nietypowych środków komunikacji, mało uciążliwych, ale bardzo kosztownych. Budżet miasta nie jest przystosowany do takich wydatków.

Generalnie należy stwierdzić, że z punktu widzenia potrzeb uzdrowiska rozwój funkcji turystycznej jest niepożądany, ale nie można też drogą administracyjną ruchu turystycznego ograniczyć. Można natomiast poprzez odpowiednie rozwiązania organizacyjne ograniczyć jego uciążliwość. Służyć temu powinny przede wszystkim rozwiązania komunikacyjne /dobrze zlokalizowane parkingi, ograniczenie i eliminacja ruchu w strefie uzdrowiskowej/ oraz skierowanie ruchu turystycznego na tereny ogólnodostępne, położone

poza głównymi skupiskami budownictwa sanatoryjnego, które najczęściej posiadają własne tereny zielone. Nie uniknie się z pewnością koncentracji ruchu turystycznego i sanatoryjnego na najpopularniejszych terenach spacerowych /park, rejon tężni/, ale dotyczyć to będzie w głównej mierze jedynie dni wolnych od pracy.

Podobnie, jak w przypadku funkcji wypoczynkowej, Ciechocinek posiada zbyt małe rezerwy terenowe i zbyt duże potrzeby. w zakresie obsługi funkcji uzdrowiskowej, aby rozwijać turystykę w oparciu o rozwój turystycznej bazy noclegowej. Pobyty o charakterze turystycznym nie powinny tu z zasady trwać dłużej niż kilkanaście godzin lub ewentualnie 1 dobę, gdy obecna i niewielka projektowana baza noclegowa na to pozwoli.

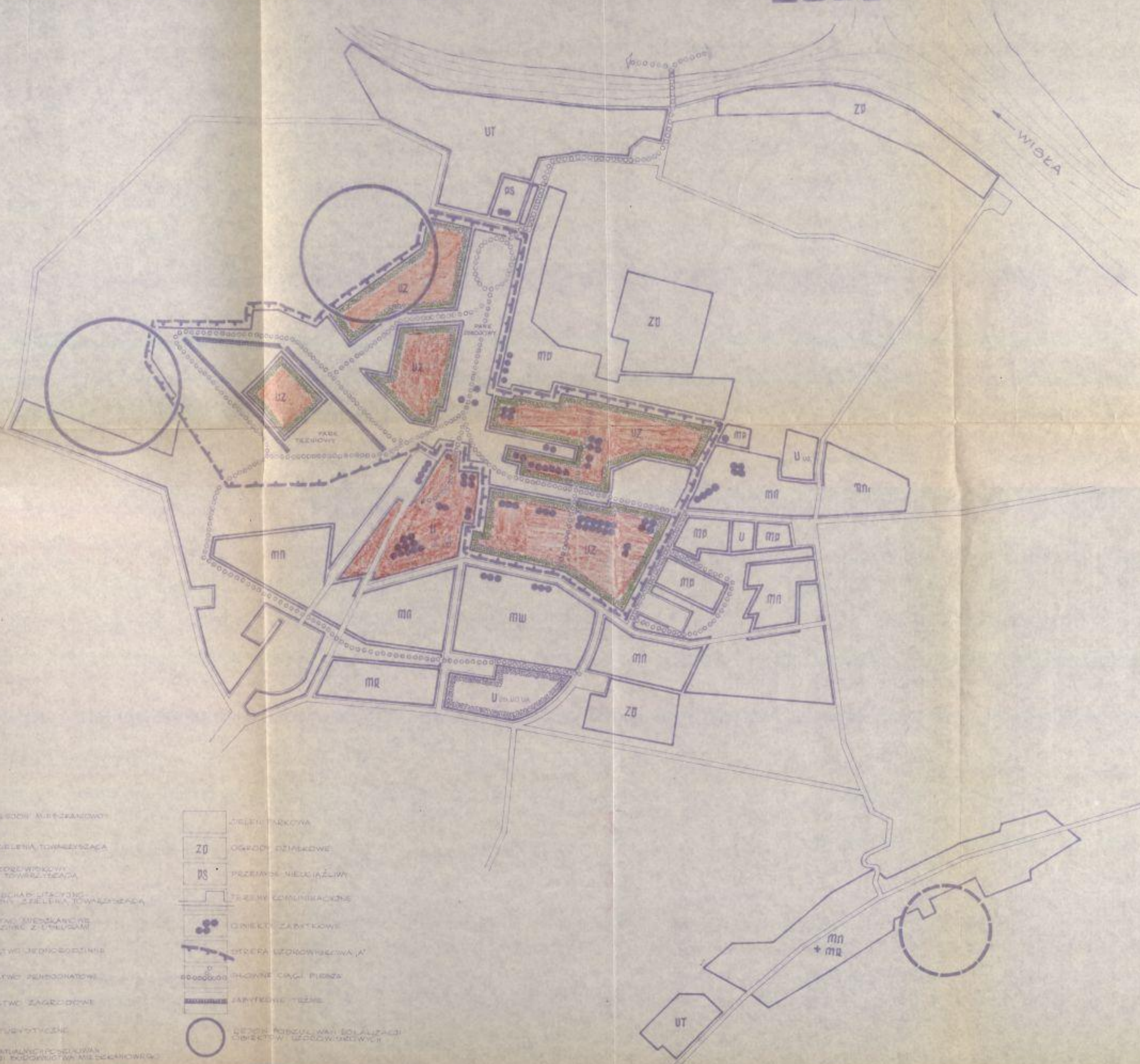
4. KONCEPCJA ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH

4.1. Miasto Ciechocinek

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Ciechocinka zatwierdzony na początku 1982 roku opracowany został w sposób poprawny, z maksymalnie możliwym w danych warunkach stopniem modernizacji i korekty istniejącego układu przestrzennego. Plan ten ma cechy realizmu i w zasadzie rozwiązuje podstawowe problemy funkcjonalno-przestrzenne uzdrowiska i miasta, aczkolwiek pewne konflikty nie są możliwe do rozwiązania przy pomocy środków dostępnych obecnie i w najbliższej przyszłości. Prawidłowość tego planu oraz fakt, że wnioski do aktualizacji planu zbierane w lipcu 1988 roku nie wniosły zasadniczych poprawek i tym samym potwierdzona została jego ^{przydatność} powodują, że w niniejszym opracowaniu przyjęto główne założenia planu ogólnego. Zostały one scharakteryzowane w pierwszym etapie niniejszego opracowania wykonanym w 1987 roku.

CIECHOCEINER

UKŁAD PRZESTRZENNY 2000



- | | | |
|--|----|---|
| | U | CENTRALNY WZROST MIEJSCOWOŚCI |
| | U | USŁUGI Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ |
| | UZ | ZIELONA (WZROSTOWA) ZIELENIA TOWARZYSZĄCA |
| | UZ | ZIELONA (WZROSTOWA) ZIELENIA TOWARZYSZĄCA |
| | MW | WZROSTOWA WZROSTOWA WZROSTOWA |
| | MN | BUDOWNICTWO WZROSTOWA |
| | MP | BUDOWNICTWO WZROSTOWA |
| | MR | BUDOWNICTWO WZROSTOWA |
| | UT | USŁUGI TURYSTYCZNE |
| | | STOJAŁOBY WZROSTOWA WZROSTOWA |

- | | | |
|--|----|-------------------------------|
| | ZP | OGRODY DZIAŁKOWE |
| | PS | PRZEMYSŁ NIECIĄŻLIWY |
| | | TERENY KOMUNIKACJE |
| | | OBIEKTY ZABYTKOWE |
| | | STOJAŁOBY WZROSTOWA WZROSTOWA |
| | | STOJAŁOBY WZROSTOWA WZROSTOWA |
| | | STOJAŁOBY WZROSTOWA WZROSTOWA |
| | | STOJAŁOBY WZROSTOWA WZROSTOWA |
| | | STOJAŁOBY WZROSTOWA WZROSTOWA |
| | | STOJAŁOBY WZROSTOWA WZROSTOWA |
| | | STOJAŁOBY WZROSTOWA WZROSTOWA |

W stosunku do obecnie obowiązującego planu /rys. 3/ można jednak wysunąć pewne zastrzeżenia i wątpliwości oraz przedstawić propozycje innych rozwiązań. Zastrzeżenia te dotyczą przede wszystkim:

1. braku rezerw mieszkaniowych

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ciechocinku liczy około 1100 członków od dawna oczekujących na mieszkania, ponadto drugie tyle lub więcej jest kandydatów, którzy nie mogą zapisać się - tymczasem rezerwy zapewnione w planie ogólnym dają możliwość budowy ok. 300 mieszkań.

Podany przykład nie oddaje jednak całej złożoności i zarazem ważności zagadnienia, jakim są potrzeby mieszkaniowe Ciechocinka. Szacuje się, że dla prawidłowej obsługi uzdrowiska potrzeba około 5 tys. mieszkań /przy założeniu, że przeciętnie 1 osoba pracuje w uzdrowisku/. Tych potrzeb nie można zaspokoić na terenie samego Ciechocinka, gdyż brak odpowiednich terenów, a po-za tym wzrost liczby mieszkańców stworzyłby dalsze zapotrzebowanie na usługi, dla których z kolei trzeba by terenów itd. Jednym słowem jest to bariera nie do pokonania, przy założeniu, że uzdrowisko będzie dalej prawidłowo funkcjonować. Proponuje się w związku z tym, że 4 tys. mieszkań zostanie zlokalizowanych w pobliskim Aleksandrowie Kujawskim, który ma dobre warunki dla rozwoju przestrzennego i jest dobrze skomunikowany z Ciechocinkiem, 500 w Nieszawie - na nowym terenie w kierunku na Ciechocinek i pozostałe 500 w samym Ciechocinku.

Proponowana lokalizacja budownictwa mieszkalnego dla Ciechocinka w pobliskim Raciążku upadła z uwagi na występujące tam dobre gleby i brak zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.

2. braku rezerw na budownictwo sanatoryjne

Obecna całkowita liczba łóżek we wszystkich formach lecznictwa i w bazie pensjonatowej wynosi ok. 8,0 tys. miejsc. Plan ogólny

zakłada, że liczba łózek ma utrzymywać się na poziomie 6,0 tys. miejsc, z czego 4,0 tys. miejsc w bazie sanatoryjnej, a więc na poziomie zbliżonym do obecnego. Założenie to jest wzajemnie sprzężone z postulowaną, optymalną chłonnością dostępnych terenów w strefie centralnej uzdrowiska. Przyjęto go z braku terenów, a nie szukano nowych rejonów lokalizacji zakładając, że ogólna liczba łózek winna być tylko nieznacznie większa /mowa o okresie opracowania planu tj. na początku lat 80-tych/ od ówczesnej.

Taka konstrukcja myślowa nie wydaje się całkowicie poprawna.

Chociaż można zakładać sukcesywną wymianę istniejącej substancji budowlanej w bazie uzdrowiskowej i osiąganie lepszych efektów leczniczych nie przez wzrost liczby łózek, lecz lepsze ich wykorzystanie, to jednak życie wskazuje, że pewien nieznaczny wzrost i pewne na ten cel rezerwy przestrzenne są konieczne. Stąd też wydaje się konieczne, aby zachowując bardzo skuteczną zasadę powstrzymania żywiołowego rozwoju uzdrowiska, już choćby tylko dla zachowania pewnej kameralności i nie przekraczania ogólnej liczby miejsc, studiować możliwości przestrzenne i szukać pewnych rezerw na wypadek konieczności ^{Budowy} nowych obiektów. Rezerwy te winny jednak być uruchamiane wyjątkowo, po specjalnym uzasadnieniu takiej potrzeby. Tryb taki winien być określony i zastrzeżony obligatoryjnie w ewentualnym nowym planie ogólnym.

3. kolizje funkcjonalno-przestrzenne miasta, uzdrowiska i funkcji turystycznej

Kolizje, o których będzie mowa, w niewielkim stopniu mogą być rozwiązane w planie ogólnym miasta, jednakże pewne możliwości ich korygowania istnieć będą w planach szczegółowych i bieżącej polityce realizacyjnej.

Należą do nich:

- ograniczenie ruchu kołowego w uzdrowisku.

Plan przeciwdziała tej kolizji przez lokalizację dużej liczby parkingów w różnych rejonach miasta, częściowo przyległych do strefy "A". Realizacja parkingów w bardzo wyraźny sposób może wpłynąć na zwiększenie wielkości wypoczynku świątecznego dla mieszkańców Aleksandrowa, Torunia, Włocławka a nawet Kutna, Łodzi i Bydgoszczy /tendencje takie już obecnie występują/.

- rozwój ruchu turystycznego.

Funkcja turystyczna koliduje z założeniem, że w uzdrowisku powinna istnieć atmosfera spokoju, ciszy oraz niewielkiego natężenia ruchu we wszystkich jego rodzajach. W związku z tym funkcje te powinny być w miarę możliwości ^{izolowane} ~~widoczne~~. Plan ogólny spełnia ten wymóg lokalizując funkcje turystyczne nad Wisłą, gdzie obok pozostawionej w stanie naturalnym wyspy wiślanej, przewiduje się zespół usługowo-noclegowy i wypoczynkowy, w skład którego wchodzi obiekty gastronomiczne, ośrodek turystyki konnej, przystań żeglugi pasażerskiej itp. Ponadto lokalizuje się zespół gastronomiczno-noclegowy w rejonie szosy Włocławek-Toruń, blisko wsi Raciążek. Działania te nie mogą w pełni izolować obu funkcji. Nie rozwiąże konfliktu ewentualna lokalizacja bazy noclegowo-usługowej w odległym o 6 km nowym zespole w Otkoczynie nad Tażyną. W tej sytuacji możliwość wzrostu ruchu turystycznego w Ciechocinku należy ocenić dość ostrożnie i do pewnej granicy warunkowany on będzie wzrostem dobrze zorganizowanego systemu parkingów i powiązania ich atrakcyjnymi ciągami z centrum, a po jej przekroczeniu ulegnie zahamowaniu.

4.2. Pasma Nieszawa-Ciechocinek-Otłoczyn

Na koncepcję rozważań funkcjonalno-przestrzennych pasma w dużym stopniu wywierają wpływ ograniczone możliwości rozwoju funkcji uzdrowiskowej, wypoczynkowej i turystycznej w samym Ciechocinku. Wobec dużych potrzeb w zakresie rozwoju tych funkcji i zarazem braku rezerw terenowych oraz występowaniem zagrożeń dla efektów profilaktyki leczniczej związanych z nakładaniem się różnych form ruchu w Ciechocinku, zachodzi konieczność deglomeracji wymienionych wyżej funkcji na inne tereny pasma uzdrowiskowo-wypoczynkowo-turystycznego. Sprawa jest o tyle trudna, że głównym ośrodkiem zainteresowania kuracjuszy, osób udających się na wypoczynek i turystów-krajoznawców jest i pozostanie Ciechocinek. Deglomeracja wspomnianych wyżej funkcji musi zapewniać więc zbliżony poziom leczenia sanatoryjnego i podobne warunki wypoczynku oraz dobre powiązania komunikacyjne z miastem.

Atrakcyjność Ciechocinka oraz potrzeby w zakresie obsługi uzdrowiska rzutują również na bardzo duży popyt na mieszkania w tym mieście. Jak już wspomniano wcześniej potrzeby te w samym Ciechocinku mogą być zaspokojone tylko w niewielkim zakresie i zachodzi konieczność szukania innych terenów pod budownictwo mieszkaniowe na obszarze pasma lub też nawet poza jego granicami.

Innym ważnym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej pasma jest układ komunikacyjny, a w tym konkretnym wypadku nie tyle układ dróg lokalnych wewnątrz pasma, ile decyzja co do przebiegu projektowanej autostrady.

Przy uwzględnieniu wcześniej omówionych zagadnień dotyczących potrzeb i możliwości rozwoju poszczególnych funkcji, koncepcja rozwoju funkcjonalno-przestrzennego pasma przedstawia się następująco /rys. 4/:

- Główną miejscowością pasma posiadającą najbardziej rozbudowaną funkcję uzdrowiskową, wypoczynkową i turystyczną, a także mieszkaniową i usługową pozostanie Ciechocinek.
- Nieszawa będzie miejscowością krajoznawczą z rozbudowaną funkcją mieszkaniową dla potrzeb Ciechocinka.
- Raciążek pozostanie wsią gminną o pewnych walorach krajoznawczych z niewielkim zwiększeniem funkcji mieszkaniowej dla potrzeb Ciechocinka. Lokalizowanie tu większego programu budownictwa mieszkaniowego jest niewskazane z uwagi na występowanie dobrych gleb.
- W rejonie wsi Białe Błota i Otkoczyn projektuje się spiętrzenie rzeki Tażyny i nad utworzonym w ten sposób zbiornikiem zlokalizowanie zespołu uzdrowiskowego na około 3600 łóżek oraz zespołu czasowego dla około 2,5 tys. użytkowników.
- W rejonie projektowanego stopnia wodnego na Wiśle, przewiduje się zespół rekreacyjny na około 2000 użytkowników.
- Przewiduje się, że funkcję rekreacyjną będzie miał również teren pomiędzy skarpą wyspoczynny a Wisłą na północ od Nieszawy. Program ilościowy i funkcjonalny nie został jeszcze sprecyzowany. Wzdłuż skarpy poprowadzone zostaną ciągi spacerowe. W ten sposób nastąpiłoby silniejsze związanie Nieszawy z Ciechocinkiem.
- Podstawową część mieszkalnictwa powinien przejąć Aleksandrów Kujawski, położony ~~na~~ w bezpośrednim sąsiedztwie pasma i dobrze powiązany komunikacyjnie z Ciechocinkiem.
- Warunkiem prawidłowego funkcjonowania pasma jest niedopuszczenie do przeprowadzenia projektowanej autostrady wzdłuż trasy E-75 /dawnej E-16/. Zagroziłaby ona samemu Ciechocinkowi oraz przekreśliłaby możliwość stworzenia nowego zespołu sanatoryjno-wypoczynkowego w rejonie wsi Otkoczyn-Białe Błota.

**PASMO
NIESZAWA - CIECHOCINEK - OTŁOCZYN
KONCEPCJA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA**

1 : 100 000



5. CHARAKTERYSTYKA GESTORÓW BAZY UZDROWISKOWO-WYPOCZYNKOWO-TURYSTYCZNEJ

Gestorem największej bazy uzdrowiskowej jest Przedsiębiorstwo Państwowe Uzdrowisko Ciechocinek. W jego gestii znajdują się 4 szpitale uzdrowiskowe posiadające 408 łóżek, oraz 4 sanatoria posiadające 641 łóżek. PPU Ciechocinek dysponuje też zakładami przyrodolecznictwami oraz wykonuje dla pacjentów spoza własnych placówek różnego rodzaju zabiegi w "Domu Zdrojowym" i w Szpitalu Uzdrowiskowym Nr 1. Posiada również basen termosolankowy - zlokalizowany pomiędzy tężniami. Na obszarze całego miasta PP Uzdrowisko Ciechocinek jest koordynatorem działalności zdrowotnej.

Pozostałe sanatoria należą do różnych resortów, urzędów i związków centralnych, instytucji oraz związków zawodowych. Szczegółowy ich wykaz podano w rozdziale 1, a rozmieszczenie przedstawiono na rys. nr 1. Są to obiekty o różnym standardzie i zróżnicowanym wyposażeniu w urządzenia zabiegowe. Przeważają jednak budynki nowe i dobrze zagospodarowane, często ze starannie urządzonym terenem przyległym. Część sanatoriów rozbudowuje się. Przystąpiono również do budowy nowego sanatorium dla górników. przy ul. Słowackiego.

Większość noclegowej bazy wypoczynkowej mieści się w kwaterach prywatnych, w których wynajmie pośredniczą różni gestorzy tacy jak: PTTK, OST "Gromada", PBP "Orbis", FWP, SBT "Turysta", Przedsiębiorstwo Turystyczne "Wisła" oraz Naczelna Rada Prywatnego Handlu i Usług. Oprócz tych kwater na terenie Ciechocinka jest około 2 tys. kwater prywatnych, niezarejestrowanych.

Pozostała baza wypoczynkowa znajduje się w gestii FWP - 3 domy wczasowe o łącznej liczbie miejsc noclegowych 292 oraz w gestii "Orbisu" dysponującego pensjonatem o 137 miejscach noclegowych. Obiektem noclegowym na 150 m.n. dysponują też rolnicy-spółdzielcy.

Polskie Towarzystwo Schronisk Młodzieżowych posiada jedynie dwa schroniska: w Nieszawie i w Otkoczynie /25 i 22 m.n./.

Również baza gastronomiczna ma różnych gestorów, w tym szczególnie w odniesieniu do punktów gastronomicznych, także prywatnych. Na uwagę zasługuje sieć stołówek obsługujących uczestników zorganizowanych pobytów wypoczynkowych i leczniczych. 4 spośród nich należą do WPT "Wisła", a 3 do "Orbąsu".

6. PROPOZYCJE ZMIAN ORGANIZACYJNYCH ZAPEWNIAJĄCE PRAWIDŁOWĄ EKSPLOATACJĘ I ROZWÓJ PASMA

/z uwzględnieniem wzrostu znaczenia rad narodowych i samorządu terytorialnego/

6.1. Obecna struktura organizacyjna zarządzania

a/ na szczeblu pasma

Współcześnie nie istnieje pasmo uzdrowiskowe, jednakże niektóre elementy uzdrowiska usytuowane są poza granicami miasta Ciechocinka, np. filia sanatorium kolejowego w Aleksandrowie, niektóre urządzenia techniczne /ujęcie wody, oczyszczalnia ścieków w budowie/ itp. Na obszarze miast i gmin położonych poza granicami miasta nie działają jednak ograniczenia czy wskazania w polityce inwestycyjnej, zmierzające do respektowania funkcji uzdrowiskowej w skali pasma, mimo że w planie regionalnym i przyjętej strategii rozwoju Niziny Ciechocińskiej są one zawarte. Brak uregulowań prawnych, bądź doraźnych rozwiązań organizacyjnych w sferze zarządzania oraz pewne niedostatki i w transmisji skłusnych założeń planu regionalnego i rozwoju Niziny Ciechocińskiej na szczebel planów gmin powoduje, że działania inwestycyjne zachodzące tuż za granicą miasta-prawie nie respektują potrzeb uzdrowiska a Naczelnik miasta nie ma na nie żadnego wpływu.

Jaskrawym tego przykładem jest jednostronna zabudowa drogi - ulicy Wołuszewskiej leżącej w gminie, podczas gdy przeciwległa strona, leżąca w mieście jest zamrożona. Podobnie zjawiska występują we wsi Raciążek, przylegającej do granic miasta. Gospodarka przestrzenna we wsi Raciążek nie uwzględnia bliskości uzdrowiska, nie ma też możliwości jej koordynacji z rozwojem miasta.

b/ na szczecblu miasta-uzdrowiska

Poszczególne zakłady lecznictwa uzdrowiskowego działające na terenie Ciechocinka, stanowiące własność różnych gestorów, są całkowicie niezależne i prowadzą własną gospodarkę i politykę zdrowotną, stąd też poziom leczenia i ekonomiczne efekty ich działania są odmienne. Oczywiście z punktu widzenia gospodarki przestrzennej podlegają one obowiązującemu trybowi postępowania w zakresie inwestycji i ich samodzielność ogranicza się do wewnętrznych spraw danego zakładu, uniemożliwia ona jednak działania wspólne i ogranicza wyrażenie efektywności gospodarczą. Nie można wreszcie pominąć faktu, że jaskrawe różnice standardu budowlanego i zagospodarowania terenu kłóć się z zasadami choćby ograniczonego egalitaryzmu i znajdują swoje odbicie zewnętrzne w postaci zróżnicowania, a niekiedy nawet rażących kontrastów formy architektonicznej i wyposażenia terenów. Żaden szczebel zarządzania nie ma wpływu na te zjawiska i choć intencją autorów nie jest ocena tego stanu rzeczy, należy jednak go wykazać.

Naczelnny lekarz uzdrowiska ma bardzo wąskie kompetencje ograniczone do nadzoru medycznego i doradztwa w sprawach gospodarki zasobami naturalnymi. Zasięganie jego opinii zależy raczej od dobrej woli władz administracyjnych niż uregulowań prawnych.

Przedsiębiorstwo Państwowe "Uzdrowisko Ciechocinek" jest gospodarzem niektórych obiektów leczniczych i nie spełnia funkcji koordy-

nacyjnych w stosunku do pozostałych gestorów bazy uzdrowskiej. Szerokie Kompetencje Miejskiej Rady Narodowej i wynikające z nich możliwości wpływu na rozwój uzdrowiska gwarantowane teoretycznie przez Ustawę są w praktyce ograniczone z wielu powodów. Po pierwsze ograniczenia stwarza skład Rady, której członkowie zwykle nie są w stanie sprostać wymaganiom, jakie stawia im rozstrzyganie o trudnych sprawach specjalistycznych. Po drugie interesy społeczności lokalnych reprezentowanych przez radnych stoją często w kolizji z interesami uzdrowiska. W tej sytuacji trudno wymagać od radnych popierania działań, skierowanych przeciw nim samym. W ostatnim okresie ujawniły się w ostry sposób dwa zasadnicze problemy przestrzenne wywołujące sprzeciw radnych. Pierwszym z nich jest zawarta w planie decyzja zamrożenia i stopniowej likwidacji nowego osiedla budownictwa jednorodzinnego w bezpośrednim zapleczu tężni /ul. Tężniowa, Wesoła, Wokuszewska/. Została ona podważona w czasie zbierania wniosków do aktualizacji planu ogólnego. Drugim jest odrzucenie koncepcji ograniczenia ruchu kołowego w strefie uzdrowskiej "A" przez dopuszczenie w niej wyłącznie pojazdów uprzywilejowanych. Jest to koncepcja niezgodna z interesami mieszkańców, gdyż uzdrowisko rozdziela miasto i komunikacja między obu częściami prowadzi przez projektowany obszar wyłączony z ruchu. Trzecią grupą działań ze sfery przestrzennej powodujących stałe konflikty radnych z przedstawicielami uzdrowiska i Naczelnikiem stojącym na straży przepisów ustawy o uzdrowiskach jest sposób zagospodarowania usługowego. Radni w interesie mieszkańców dążą do lokalizacji w strefie "A" lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie obiektów gastronomicznych i rozrywkowych, czemu w imię zachowania spokoju przeciwstawia się Naczelnik. Jaskrawym przykładem nieżyczliwości przepisów jest niemożność organizacji działalności gastronomiczno-roz-

rywkowej w istniejącym i bardzo atrakcyjnym obiekcie na basenie solankowym w parku tężniowym. Zabraniają tego przepisy uzdrowiska, a taka działalność byłaby korzystna tak dla wypoczywających jak i dla przedsiębiorstw usługowych państwowych czy prywatnych, poprawiłaby też rentowność całego zespołu basenowego.

6.2. Propozycje zmian organizacyjnych w strukturze zarządzania

a/ na szczeblu pasma uzdrowiskowego

Wydaje się nie ulegać najmniejszej wątpliwości, że powinna istnieć pewna forma zarządzania i koordynacji gospodarki na obszarze Niziny Ciechocińskiej. Nie należy oczywiście "mnożyć bytów bez potrzeby", ale również kiedy potrzeba taka wyraźnie istnieje, warto szukać rozwiązań mieszczących się w ramach obecnej struktury prawno-administracyjnej, co więcej - w ramach przyszłej, mocno uproszczonej zapewne struktury zarządzania.

Jeżeli w przyszłości dojdzie do utworzenia trzeciego szczebla administracji, o czym dyskutuje się od dłuższego czasu, ale wprowadzenie go w życie odsuwa się orientacyjnie na późne lata 90-te, to sprawa będzie automatycznie rozwiązana w sposób jaknajbardziej korzystny dla koordynacji gospodarki w obrębie pasma.

Wśród rozwiązań bazujących na obecnej strukturze prawno-administracyjnej najkorzystniejsze wydaje się utworzenie organizmu gospodarczego o charakterze spółki, przedsiębiorstwa państwowego lub jakiegokolwiek innego, dowolnego związku własnościowo-dzierżawnego, którego forma prawna może się wykształcić w sposób trudny dziś do przewidzenia. Przedsiębiorstwo takie, pozostawiając tytuły własności dotychczasowych gestorów, lub wykupując od nich urządzenia i obiekty lecznicze z gwarancją ^{piętnastoletnia} ~~przedsiębiorstwa~~ dla pracowników dawnych właścicieli, powinno zarządzać i gospodarzyć:

- obiektami i urządzeniami leczniczymi,
- parkami położonymi w strefie uzdrowiskowej,
- obiektami pomocniczymi o charakterze gospodarczym.

Aby wymóc na samodzielnych organach samorządu terytorialnego o umocnionej w przyszłości funkcji, jakiekolwiek koncesje na rzecz rozwoju pasma uzdrowiskowego, o ile nie będą one leżały w interesie danej rady narodowej - konieczne byłyby nowe rozwiązania prawne. Trzeba przy tym zwrócić uwagę, że zmaleje bardzo rola planu, bo wobec postępującego procesu uspołecznienia planowania, coraz częściej mogą występować przypadki braku zgody na zatwierdzenie przez sąsiednią gminę planu zagospodarowania przestrzennego niezgodnego z jej interesami /np. blokada zabudowy wobec przeznaczenia terenu na urządzenia techniczne dla Ciechocinka może być odrzucona przez ^{gminę} radę narodową/.

Tak więc możliwości koordynacji gospodarki przestrzennej pasma w warunkach zwiększonej samodzielności samorządów terytorialnych nie wydają się być dużymi. Należy zwrócić uwagę, że różne koncepcje tworzenia dobrowolnych ciał zbiorczych, nie opartych o wzajemne korzyści ekonomiczne, różnych porozumień, czy związków gmin są obecnie raczej utopijne. Istnieją zatem dwie realne możliwości koordynacji gospodarki przestrzennej pasma:

- nowe uregulowania prawne, wymuszające drogą administracyjną obowiązek koordynacji /rozwiązanie sprzeczne z obecnymi tendencjami reformistycznymi w sferze gospodarki/,
- utworzenie organizmu gospodarczego, opartego o wzajemne korzyści ekonomiczne /patrz poprzednie uwagi/.

Wariantowym sposobem nowej regulacji prawnej byłoby wprowadzenie takiego systemu podatków i opłat /gruntowych, dzierżawnych, za usługi techniczne, za uzbrojenie terenu, za oczyszczanie itd./, który wymuszałby pożądane zachowania przestrzenne drogą środków

ekonomicznych.

b/ na szczeblu miasta - uzdrowiska

Analiza stanu istniejącego wskazuje wyraźnie, że efektywność obecnej struktury zarządzania jest niska. Tak więc również na szczeblu miasta konieczna jest korekta sposobu zarządzania uzdrowiskiem, jeżeli chce się uzyskać lepsze efekty tak lecznicze, jak przestrzenne. Wydaje się, że nie uda się tego dokonać w ramach istniejących przepisów. Prawdopodobnie najlepszym rozwiązaniem byłoby utworzenie - być może w ramach struktury samorządowej - jakiegoś ciała przedstawicielskiego, w którym reprezentowane byłyby od strony merytorycznej wszystkie jednostki gospodarcze, istotne dla działania uzdrowiska: zakłady lecznicze wszystkich gestorów, przedsiębiorstwa obsługujące leczenie od strony technicznej, instytucje kulturalne, zakłady noclegowe wszystkich typów /w tym przedstawiciele kwaterodawców prywatnych/. Byłaby to swego rodzaju Komisja Zdrojowa, Rada Uzdrowiskowa czy ciało o zbliżonej nazwie. Podstawową jego kompetencją byłoby opiniowanie wszystkich działań istotnych dla uzdrowiska. Zgoda Rady /Komisji/ winna być obligatoryjna dla Naczelnika przed rozpoczęciem realizacji działań. Obejmować winna m. in. zatwierdzenie planów zagospodarowania przestrzennego i planów rozwoju społeczno-gospodarczego /a w przyszłości kompleksowych planów rozwoju miasta/, projektów ważniejszych inwestycji itp.

Drugą ważną kompetencją Komisji /Rady/ byłoby prawo **zatrądcenia** od Naczelnika wykonania pewnych opracowań, ekspertyz lub badań naukowych oraz zalecenie wykonania pewnych działań inwestycyjnych, które Naczelnik realizowałby w miarę posiadanych środków.

Jednym z organów Komisji /Rady/ byłby Naczelny Lekarz Uzdrowiska. Jego kompetencje powinny być w zasadniczy sposób rozszerzone.

Naczelny lekarz powinien być odpowiedzialny za organizację i realizację procesu leczenia w całym uzdrowisku. W tym celu powinien dysponować środkami finansowymi wszystkich gestorów przeznaczonymi na cele leczniczo-profilaktyczne /fundusz płac na personel medyczny, środki lecznicze, sprzęt medyczny, wyżywienie itd./ oraz mieć prawo do dysponowania personelem, sprzętem i urządzeniami. Gospodarowanie obiektami w sensie budowlano-eksploatacyjnym pozostałoby w rękach gestorów dotychczasowych.

Pozostaje do oceny sprawa niezależności gospodarczej zakładów leczniczo-profilaktycznych różnych gestorów. Niewątpliwie w stosunku do obecnego, partykularnego sposobu rozwiązywania spraw eksploatacji połączenie zakładów mogłoby przynieść pewne oszczędności np. w zakresie transportu, jednak działaniom takim groziłoby zwiększenie biurokracji i znaczna inercja dużych, wyspecjalizowanych jednostek gospodarczych /np. kolumna transportowa/. Wydaje się więc, że w obecnym stanie rzeczy nie należałoby postulować zmian. Należy spodziewać się, że po pewnym czasie, w ramach działań reformatorskich wykształcą się sprawne przedsiębiorstwa usługowe, co rozwiąże sprawę.

7. WYTYCZNE DO ZAŁOŻEŃ REGIONALNEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

7.1. Propozycje alternatywne

Dyskusyjną sprawą jest potrzeba opracowania regionalnego planu szczegółowego. Jeżeli plany regionalne kolejnej generacji opracowywane będą w dostatecznym stopniu szczegółowości, tak pod względem skali załączników kartograficznych jak też pod względem zakresu ~~terytor~~ ^{merytorycznego} - potrzeba taka nie wystąpi. Przeciwnie przemawia również niezbyt wielka intensywność zagospodarowania pasma i zakres projektowanych inwestycji.

Jednakże ważność prawidłowej gospodarki przestrzennej w obrębie pasma oraz stwierdzone w toku badań niedostatki w transmisji założeń planu regionalnego na szczebel planu gminy wskazują na potrzebę opracowania szczegółowego planu regionalnego. Mógłby on być opracowany w postaci "planu zespołu gmin" z odstępieniem od obowiązku opracowania planów ogólnych poszczególnych gmin, z zachowaniem obowiązku opracowania planów ogólnych głównych miejscowości pasma. Założenie to korelowałoby z propozycją powstania organu współzarządzającego zespołem miast i gmin pasma uzdrowiskowego.

7.2. Propozycje o znaczeniu obligatoryjnym

1. Wyznaczyć, zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami studialnymi Biura Planowania Przestrzennego we Włockawku, granice obszaru funkcjonalnego Niziny Ciechocińskiej, a dodatkowo wyznaczyć zespół gmin, dla którego plany zagospodarowania przestrzennego winny być opracowywane wspólnie /prawdopodobnie miasta Aleksandrów, Ciechocinek i Nieszawa oraz gminy Aleksandrów, Raciążek i Nieszawa/.

2. Określić ograniczenia i priorytety rozwoju przestrzennego w ramach obszaru funkcjonalnego Niziny Ciechocińskiej, a mianowicie:

a/ stopień podporządkowania rozwoju obszaru funkcjom rekreacyjnym /uzdrowiskowym, turystycznym i czasowym/. Należałoby określić jakie działania planistyczne, inwestycyjne, organizacyjne i eksploatacyjne winny być uzgodnione wzajemnie względnie powinny uzyskać akceptację organu zarządzającego Niziną /por. s. 30-31/,

Uwaga! W niniejszym punkcie mówi się o działaniach pozaplanistycznych, mimo że dotyczy on planu regionalnego, w przekonaniu, że muszą być w nim zapisane także zasady realizacji założeń planu, które następnie winny być wprowadzone w życie zgodnie ze strategią przyjętą w jednolitym planie gospodarczo-przestrzennym,

b/ sposób wykorzystania niektórych, ważnych dla rozwoju uzdrowiska terenów, zwłaszcza bezpośrednio przylegających do granic miasta i zapewnienia rezerw niezbędnych dla funkcji deglomerowanych z Ciechocinka,

c/ sposób rozwiązania problemów gospodarki komunalnej z lokalizacją zbiorczych urządzeń centralnych dla zespołu miejscowości Niziny Ciechocińskiej /oczyszczalnia ścieków, z-d utylizacji/ odpadów, bazy techniczno-transportowe itd./,

Uwaga! wskazane byłoby rozważenie ekonomicznej celowości lokalizacji centralnej "dzielnicy technicznej" położonej bardziej korzystnie w stosunku do miejscowości Niziny niż Aleksandrów i dostatecznie izolowanej od uzdrowiska,

d/ niezbędne działania zapewniające poprawę i ochronę środowiska przyrodniczego /eliminacje źródeł emisji, budowa systemów

technicznych, zakaz lokalizacji nowych uciążliwych obiektów produkcyjnych, eliminacja i zakaz intensywnych form hodowli i rolnictwa, organizacja i tworzenie nowych terenów zielonych, przebudowa lasów, modernizacja systemu hydrotechnicznego koryta Wisły i terenów przyległych/,

e - ograniczenia dla rozwoju funkcji transportowej.

Uwaga! Niezbędne wydaje się przeprowadzenie analizy ekonomiczno-ekologicznej celowości docelowego wprowadzenia specjalnych środków komunikacji publicznej w obrębie pasma wraz z komunikacją wewnętrzną w Ciechocinku.

3. Określić lokalizację w obrębie zespołu gmin instytucji, obiektów i urządzeń deglomerowanych z terenu Ciechocinka /bazy, składy, obiekty komunalne i techniczne/.

4. Zapewnić możliwość lokalizacji budownictwa mieszkaniowego w Aleksandrowie i Nieszawie dla osób pracujących w uzdrowisku.

5. Zaprojektować zbiorowe systemy infrastruktury technicznej dla miejscowości Niziny /ujęcia wody, oczyszczalnie, wodociągi, kanalizacja, utylizacja odpadów, gazyfikacja, uciepłownienie, energetyka/ oraz regulację stosunków wodnych, z zastosowaniem rozwiązań mało agresywnych dla mikroklimatu i krajobrazu.

8. WYTYCZNE DO ZAŁOŻEŃ PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NAJWAŻNIEJSZYCH MIEJSCOWOŚCI PASMA

Ciechoninek

1. Utrzymać ograniczenie liczby mieszkańców do 12 tysięcy oraz liczby łóżek do 6 tysięcy, zgodnie z obowiązującymi planem ogólnym miasta.

2. Zapewnić zachowanie walorów przyrodniczych i kulturowych uzdrowiska przez:
 - a - ograniczenie wzrostu miasta i uzdrowiska, jak w pkt. 1,
 - b - uciepłownienie i zgazyfikowanie miasta,
 - c - ograniczenie funkcji komunikacyjnych, zwłaszcza w strefie uzdrowiskowej, optymalizację układu komunikacyjnego i stosowanych środków w transportowych,
 - d - ochronę wartości kulturowych /obiekty budowlane, tężnie, park zdrojowy/,
 - e - rozwój terenów zielonych,
 - f - zachowanie kameralnej skali zabudowy i rozwiązań technicznych /por. pkt. 6/,
 - h - maksymalny rozwój ciągów pieszych.
3. Rozwijać budownictwo pensjonatowe prywatne i uspołecznione w granicach wielkości określonych w obowiązującym planie ogólnym.
4. Zastosować deglomerację czynną i bierną wobec instytucji, obiektów i urządzeń technicznych, kameralnych, baz i składów oraz produkcyjnych - uciążliwych dla funkcji uzdrowiskowej.
5. Ograniczyć rozwój funkcji turystycznej, czasowej i wypoczynku świątecznego w centralnej części miasta /strefa A/, przenosząc część urządzeń i terenów do strefy nadwiślańskiej, zapewniając jednocześnie niezbędną obsługę ruchu wypoczynkowego w centrum usługowym miasta oraz eliminując obiekty noclegowe.

potrzeb i możliwości inwestycyjnych w ogólnokrajowym bilansie. Stąd też w planie regionalnym trudno programować ilościowo rozwój zespołu w Otkoczynie.

6. Wśród czynników zewnętrznych ograniczających możliwości rozwoju tak Ciechocinka, jak Otkoczyna decydujące znaczenie ma przebieg autostrady oraz ewentualna lokalizacja elektrowni jądrowej. Niekorzystny przebieg autostrady może całkowicie uniemożliwić rozwój zespołu Otkoczyn-Białe Błota. Z uwagi na wagę problemu sprawa winna być przedmiotem dalszych rozważań na najwyższym szczeblu, mimo daleko posuniętego procesu decyzyjnego i projektowego.

7. Dzielnice uzdrowiskowe winny być izolowane od ruchu turystycznego i weekendowego, biorąc zaś pod uwagę dość znaczną intensywność użytkowania terenów centralnych Ciechocinka i brak rezerw powierzchniowych nie należy programować wzrostu tego ruchu w mieście, jedynie w zespole Otkoczyn-Białe Błota oraz w rejonie nadwiślańskim. Powinien to być głównie ruch beznoclegowy.

A-961