



Gmina Miejska Lidzbark Warmiński



Gmina Lidzbark Warmiński

Wykonawca opracowania:

**Pracownia Usług Projektowych Inwestycyjnych
Konservacji Zabytków „HOT” Tomasz Ołdytowski
ul. Wiewiórcza 2, 16-030 Supraśl**

Zespół w składzie:

*dr inż arch Tomasz Grzegorz Ołdytowski
mgr inż arch Szymon Ołdytowski
inż arch krajobrazu Mateusz Ołdytowski
mgr Agnieszka Romankiewicz – Heck
mgr Magdalena Florek*

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I.	Koncepcja zagospodarowania w aspekcie przestrzennym.....	3
1.	Opis założeń do planu zagospodarowania strefy A	3
2.	Stan istniejącej infrastruktury uzdrowskiej.....	7
3.	Polityka budowy uzdrowiska.....	10
4.	Planowanie zagospodarowania strefy A i B, budowy zakładów i urzędzeń lecznictwa uzdrowskiego	13
5.	Parametry techniczne projektowanego uzdrowiska	22
6.	Wstępny kosztorys i harmonogram działań inwestycyjnych	23
II.	Koncepcja uzdrowiska – aspekt społeczny i gospodarczy	26
III.	Koncepcja uzdrowiska – aspekt społeczny i gospodarczy część finansowa.....	28

I.KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA W ASPEKTCIE PRZESTRZENNYM

1. OPIS ZAŁOŻEŃ DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA STREFY „A”,

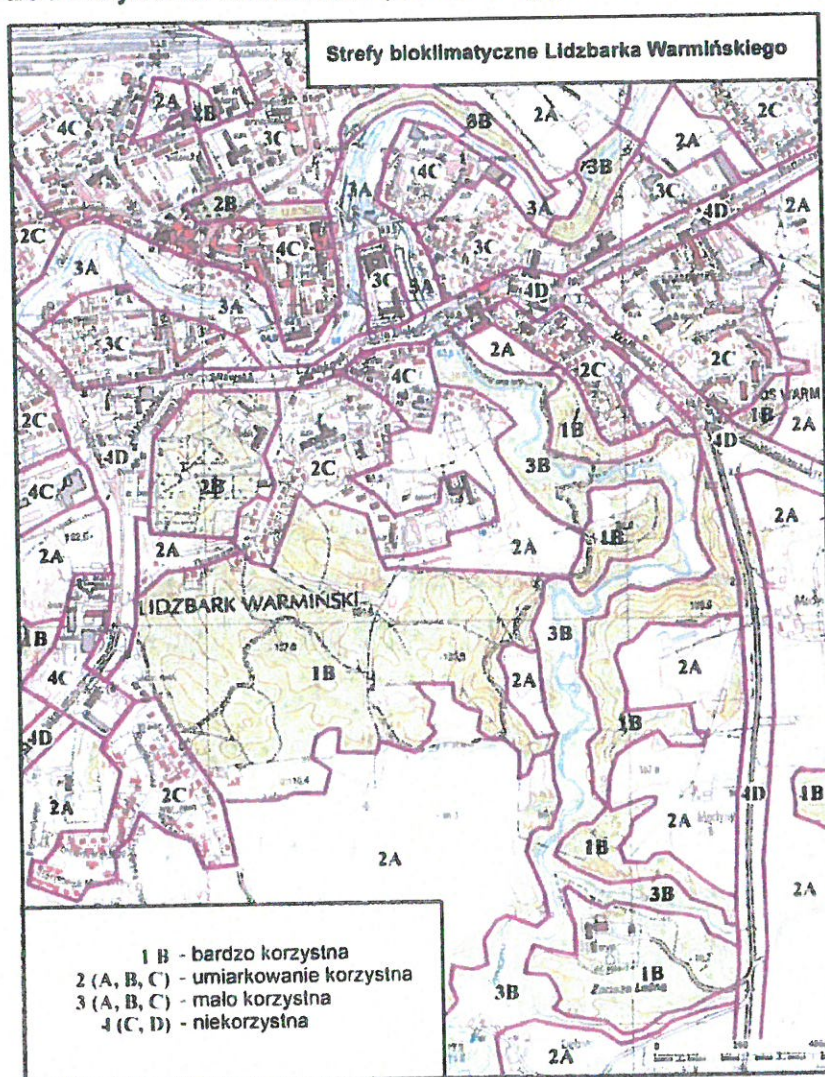
Współczesny Lidzbark Warmiński to uroczne miasto z „duchem historii”, usytuowane na skrzyżowaniu szlaków turystycznych Warmii. To miejsce, gdzie czas wydaje się płynąć wolniej, a lasy porastające zbocza doliny rzeki Łyny i Symsarny, kształtuje mikroklimat posiadający lecznicze właściwości.

- Miejscowość ta ma również swoje wyjątkowe w tym regionie Polski surowce lecznicze, są nimi wody termalne, które w 2014 roku uzyskały świadectwo potwierdzające właściwości lecznicze wody z odwiertu GT-1 w Lidzbarku Warmińskim, w województwie warmińsko-mazurskim, wydane przez Narodowy Instytut Zdrowia Publicznego PZH – Zakład Tworzyw Uzdrawiskowych w Poznaniu z dnia 20 maja 2014r. – nr. HU-01/WL/2014
- Gmina Miejska Lidzbark Warmiński w 2013 roku uzyskała również świadectwo potwierdzające właściwości lecznicze klimatu nr DI-070-31/2013 wydane przez Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyńskiego Polskiej Akademii Nauk w Warszawie).
- W dniu 10.09.2014r. Minister Zdrowia decyzją nr 80, potwierdził:
 - a) możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na obszarze uznanym za Obszar Ochrony Uzdrawiskowej „Lidzbark Warmiński” obejmujący część gminy miejskiej – Osiedle Uzdrawiskowe miasta Lidzbark Warmiński i część gminy wiejskiej Lidzbark Warmiński w obszarze 2 sołectw Medyny i Łabno.
 - b) Ustalił dla Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej Lidzbark Warmiński w oparciu o świadectwa potwierdzające właściwości lecznicze naturalnych surowców i właściwości lecznicze klimatu, kierunki lecznicze: choroby kardiologiczne i nadciśnienie, choroby ortopedyczno-urazowe, choroby układu nerwowego i choroby reumatologiczne.
- W dniu 17 maja 2016r. Rozporządzeniem Rady Ministrów nadano status Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej „Lidzbark Warmiński”.

Położony na trasie nr 51, Olsztyn – Bezledy, w odległości 39 km od Olsztyna i 83 km od Kaliningradu (Rosja), Lidzbark Warmiński jest jednym z najmłodszych polskich uzdrowisk i kolejnym obok Goldapi i Fromborka oraz Miłomłyna i Górowa Iławeckiego powstającym kurortem na Warmii i Mazurach.

Coraz silniejszym magnesem przyciągającym do Lidzbarka Warmińskiego są nie tylko jego walory historyczne, krajobrazowe i przyrodnicze, ale również lecznicze właściwości klimatu i występujące tu naturalne surowce lecznicze – wody termalne.

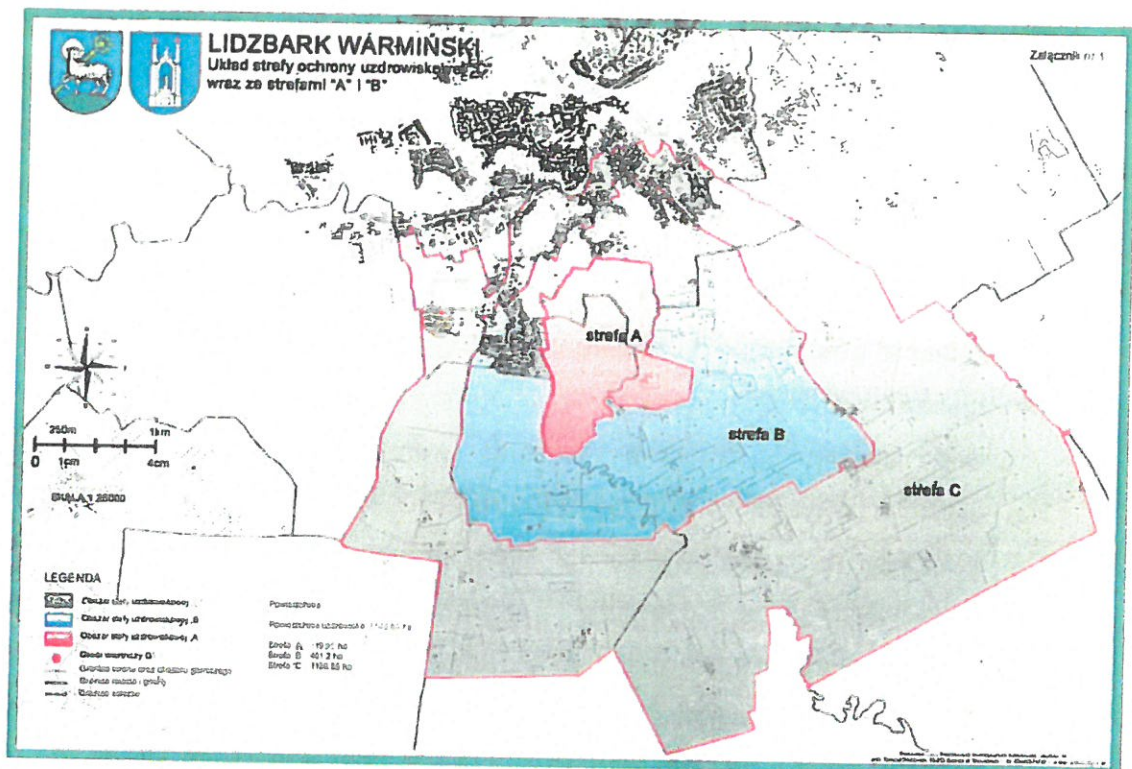
Do opracowania dokumentacji niezbędnej do ubiegania się o status uzdrowiska przystąpiono już w 2011 roku. Wówczas to rozpoczęto badania składu wody z otworu GT-1 (z pokładu utworów dolnojurajskich z głębokości 1035m), a w roku 2014 uzyskano świadectwo potwierdzające wartości lecznicze solanki



Mapa klimatyczna projektowanego uzdrowiska

W roku 2013 wykonano badania klimatu, które dały w efekcie świadectwo klimatu leczniczego.

Opracowanie klimatyczne wykonane na potrzeby operatu uzdrowskiego jest doskonałym materiałem analitycznym prozdrowotnych uwarunkowań Lidzbarka Warmińskiego. Należy podkreślić, że najbardziej preferowane do lokalizacji zakładów i urządzeń z zakresu lecznictwa uzdrowskiego są obszary leśne i stoki południowe w centralnej części strefy „A” ochrony uzdrowskiej.



Układ funkcjonalno-przestrzenny projektowanego uzdrowskiego z granicami stref ochrony uzdrowskiej „A”, „B” i „C”.

W wyniku opracowania operatu uzdrowskiego zatwierdzonego decyzją nr 80 z dnia 10.09.2014r. Ministra Zdrowia w uzdrowsku Lidzbark Warmiński wyodrębniono obszar ochrony uzdrowskiej Lidzbark Warmiński o łącznej pow. 1722,96 ha, z czego powierzchnie stref ochrony uzdrowskiej przedstawiają się następująco:

- Strefa „A” – 119,95 ha
- Strefa „B” – 486,77 ha
- Strefa „C” – 1116,24 ha

Strefa „A” jest przeznaczona do lokalizacji bazy zabiegowej w zakładach lecznictwa uzdrowiskowego takich jak szpitale uzdrowiskowe, sanatoria uzdrowiskowe, zakłady przyrodolecznicze, przychodnie uzdrowiskowe oraz pomocniczą bazę noclegową i żywieniową takie jak pensjonaty i hotele oraz bazy usługowej, głównie obiektów gastronomicznych, sportowych, parkingów itp.

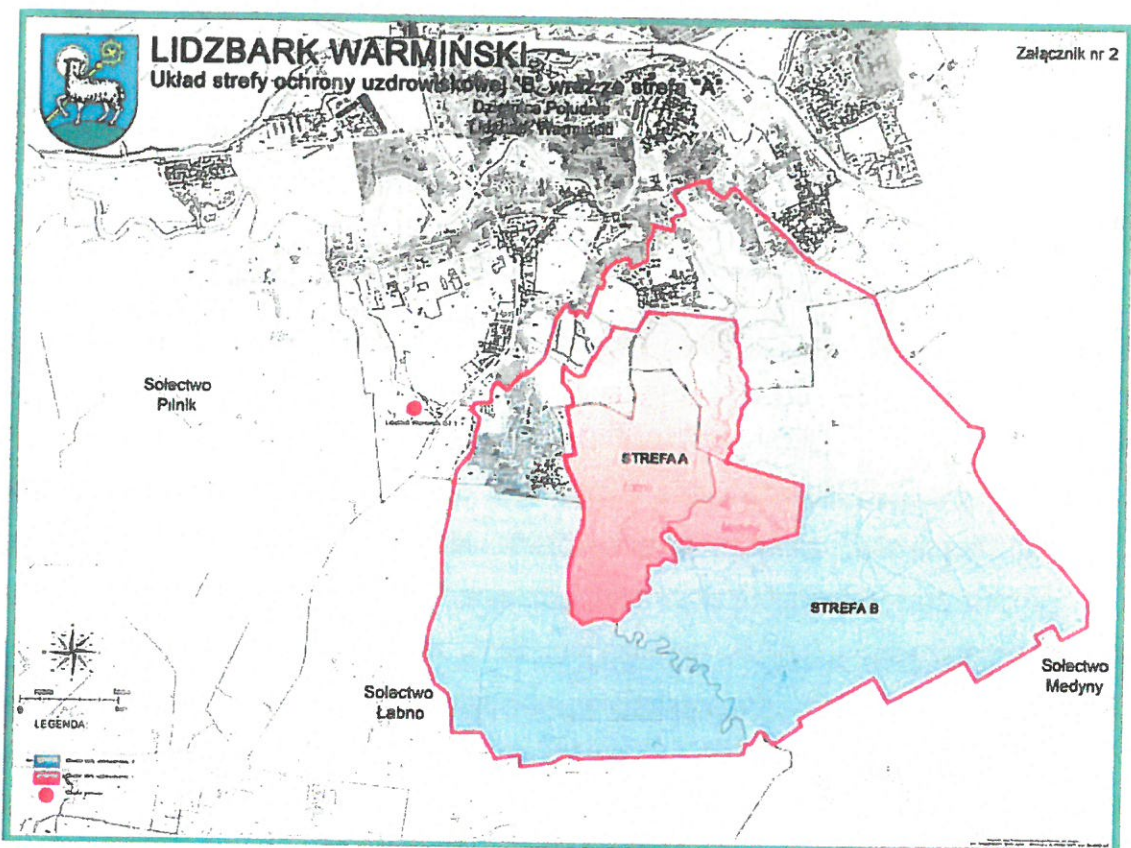
Baza ta powinna powstać na terenach prywatnych, gminnych i Skarbu Państwa. Proponowane lokalizację wymagają indywidualnej analizy pod kątem nasłonecznienia, inwersji termicznych oraz przewietrzania. Stąd propozycja ulokowania części stref ochronnych nie tylko na obszarze południowej dzielnicy Lidzbarka Warmińskiego (w oddaleniu od centrum miasta) poza obszarem oddziaływania uciążliwych usług i przemysłu lecz również na obszarze sołectwa Łabno i Medyny w gminie Lidzbark Warmiński.

Poniżej przedstawiono wstępną analizę uwarunkowań, które wpływają na funkcjonalno-przestrzenne ukształtowanie i zagospodarowanie stref „A” i „B” ochrony uzdrowiskowej.

1. Dla rozwoju uzdrowiska, w tym zakładów i urzędzeń lecznictwa uzdrowiskowego, należy zarezerwować maksymalnie duże tereny, aby nie dopuścić do powstawania na nich zabudowy nie związanej z funkcją uzdrowiskową, a szczególnie zabudowy mającej negatywny wpływ na właściwości lecznicze uzdrowiska, która mogłaby uniemożliwić jego rozwój w przyszłości. Wynika to również z faktu, iż być może zasoby wód leczniczych są większe niż wynika to z dotychczasowych badań;
2. Tereny zakładów i urzędzeń lecznictwa uzdrowiskowego, winny być oddzielone strefą przejściową od działalności uciążliwych i szkodliwych dla lecznictwa oraz od gwaru miasta. Sposób zagospodarowania strefy przejściowej zlokalizowanej w strefie „B”, poprzez zaadaptowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, umożliwi odizolowanie zakładów i urzędzeń lecznictwa uzdrowiskowego i od rozwijającej się po zachodniej stronie w/w drogi strefy usługowo – mieszkaniowej i gospodarczej.
3. Wielkość uzdrowiska i wielkość zakładów lecznictwa uzdrowiskowego zależy od wielkości udokumentowanych zasobów surowców, a w szczególności wód leczniczych. Natomiast wielkość bazy noclegowej, winna uwzględnić

również funkcje hotelowe istniejące i projektowane, rekreacyjne oraz bazę dla profilaktyki i opieki społecznej;

4. Zabudowa uzdrowiskowa (zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego) winna powstawać nie tylko na terenie otwartym, wokół terenów leśnych, przekształconych i użytkowanych jako zespół zieleni urządzonej, ale również w Leśnym Parku Uzdrawiskowym Doliny Symsarny. Główne zakłady lecznictwa uzdrowiskowego, winny być usytuowane na południowych i zachodnich stokach połaďdowań , z uwagi na korzystne nasłonecznienie.



Mapa stref „A” i „B” ochrony uzdrowiskowej

2. STAN ISTNIEJĄCEJ INFRASTRUKTURY UZDROWISKOWEJ (surowców leczniczych)

Powiat Lidzbarski, w partnerstwie z Gminą Miejską Lidzbark Warmiński, zrealizował za kwotę ok. 93,60 mln zł, projekt „Termy Warmińskie”, w ramach projektu na lata 2007 – 2013 współfinansowanego ze środków RPO Warmia i Mazury. Kompleks

basenowo – rekreacyjny jest zlokalizowany na terenie miasta Lidzbark Warmiński, przy drodze krajowej nr 51 przy ul. Olsztyńskiej, w bliskim sąsiedztwie Góry Krzyżowej, która stanowi doskonale tło oraz otoczenie tego miejsca.



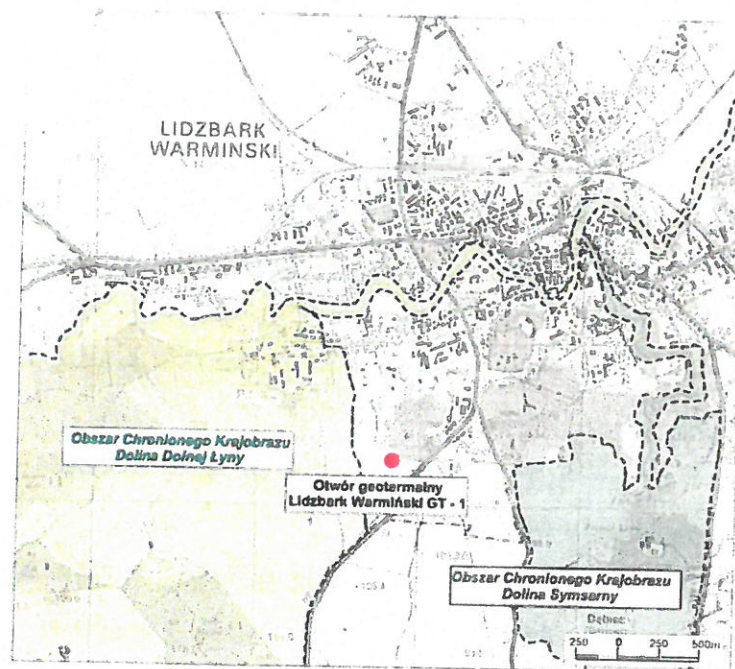
Termy Warmińskie

Termy zostały zlokalizowane w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej w bezpośredniej lokalizacji otworu wód termalnych (otwór Lidzbark Warmiński GT-1). Ze względów i mimo, że wykorzystują złożę certyfikowanej wody leczniczej i posiadają doskonale zorganizowaną funkcję rekreacyjną, SPA, zabiegową i hotelową, nie mogą być jednak zaliczone do zakładów lecznictwa uzdrowiskowego w planowanym uzdrowisku, ze względu na usytuowanie poza strefą „A” ochrony uzdrowiskowej. Niemniej posiadane złożę solanki leczniczej termalnej z otworu stanowi główne źródło surowca leczniczego projektowanego uzdrowiska.

Otwór Lidzbark Warmiński GT-1 położony jest na południowo – zachodnich obrzeżach miasta, na działce nr 45/7 obręb 9 (będącej własnością Powiatu Lidzbarskiego), w odległości 70 m od drogi 51 Olsztyn – Bartoszyce.

- Zasoby eksploatacyjne ujęcia wód termalnych w Lidzbarku Warmińskim w wysokości 120 m³/h i temperaturze na wypływie 20,7°C, ustalone i zatwierdzone decyzją Ministra Środowiska w dniu 21.02.2012 r. (DGiKGhg-4731-6/6935/7089/12/MJ)

- Ujmowana otworem Lidzbark Warmiński GT-1 część warstwy wodonośnej znajduje się na głębokości 828,5 – 966,38 m p.p.t.
- Powierzchnia obszaru zasobowego wynosi 71 km².
- Powierzchnia terenu górniczego (równoznaczna z powierzchnią obszaru górniczego) wynosi 11,54 km²;
- Zasoby nieprzemysłowe złoża wynoszą 1 042 816,9 m³/rok;
- Racjonalna eksploatacja ujęcia powinna odbywać się w sposób płynny, umożliwiając korzystanie ze złoża nie tylko w obiekcie Term Warmińskich lecz również w projektowanych zespołach sanatoryjnych lokalizowanych w strefie „A” ochrony uzdrowskiej (odległość odwiertu od planowanych lokalizacji sanatoriów S2 i S3, to 1,0 – 1,2 km - w linii prostej).



Obróżnienia

- Wykonany geotermalny otwór badawczo-eksploatacyjny Lidzbark Warmiński GT 1
- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Dolnej Łyny
- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Symasany

Lokalizacja otworu geotermalnego GT-1 w sąsiedztwie Obszarów Chronionych

Otwór Lidzbark Warmiński GT-1, znajduje się w sąsiedztwie (pomiędzy obszarami) Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny, utworzonego Rozporządzeniem nr 54 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 10.11.2005r.

oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarn,y utworzonego Uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko Mazurskiego nr VIII/204/15 z dnia 24.07.2015r.

3. POLITYKA BUDOWY UZDROWISKA

Powstanie i rozwój nowej funkcji gminy jest procesem długofalowym wymagającym skoordynowanych działań planistycznych samorządów (tj. gminy miejskiej i wiejskiej Lidzbark Warmiński)

Wykonanie odwiertu termalnego oraz budowa obiektu rekreacyjnego – Term Warmińskich, był świadomą decyzją dwóch samorządów (powiatu i miasta Lidzbark Warmiński) zmierzających do powołania uzdrowiska. Zakładał on wyodrębnienie dwóch etapów utworzenia Uzdrowiska Lidzbark Warmiński.

Pierwszy, to utworzenie Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej.

Zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem na podstawie przeprowadzonej analizy gminnej przestrzeni kulturowej i przyrodniczej, z uwzględnieniem aktualnej infrastruktury turystyczno-uzdrowiskowej, aktualnych uwarunkowań planistyczno-przestrzennych, posiadania surowców leczniczych i klimatu leczniczego potwierdzonych stosownymi certyfikatami, gmina Lidzbark Warmiński spełniła łącznie 4 następujące warunki:

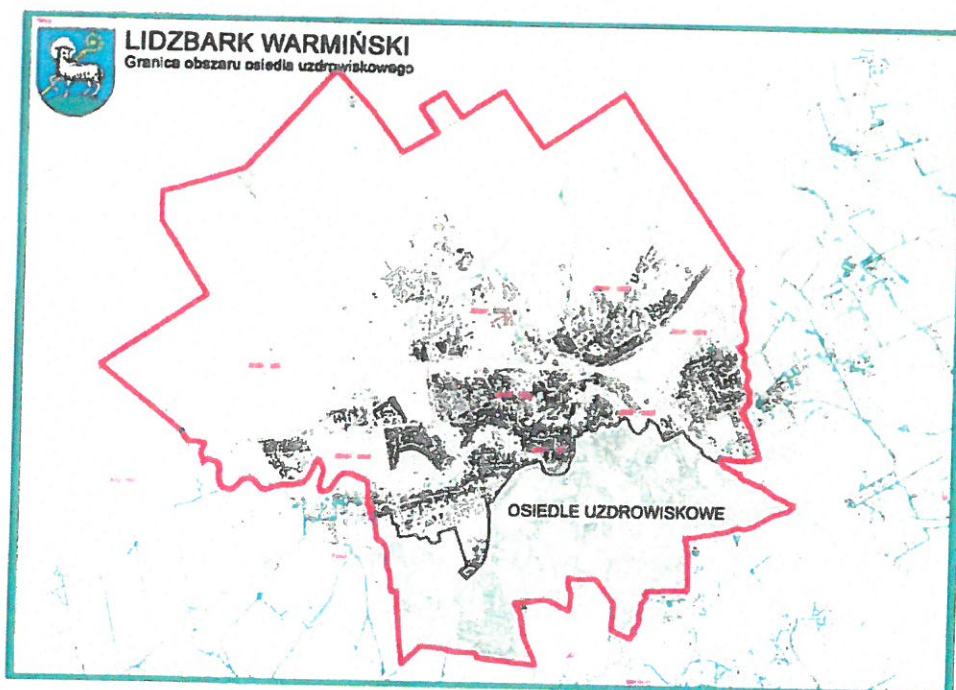
- 1) posiada złoża naturalnych surowców leczniczych o potwierdzonych właściwościach leczniczych;
 - Gmina Miejska Lidzbark Warmiński w 2014 roku uzyskała świadectwo potwierdzające właściwości lecznicze wody z odwiertu GT-1 w Lidzbarku Warmińskim, województwie warmińsko-mazurskim, wydane przez Narodowy Instytut Zdrowia Publicznego PZH – Zakład Tworzyw Uzdrowiskowych w Poznaniu z dnia 20 maja 2014r. – nr. HU-01/WL/2014
- 2) posiada klimat o potwierdzonych właściwościach leczniczych
 - Gmina Miejska Lidzbark Warmiński w 2013 roku uzyskała świadectwo potwierdzające właściwości lecznicze klimatu nr DI-070-31/2013 wydane przez Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyńskiego Polskiej Akademii Nauk w Warszawie).
- 3) spełnia określone w przepisach o ochronie środowiska wymagania w stosunku do środowiska;

4) posiada infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, w zakresie transportu zbiorowego, oraz prowadzi gospodarkę odpadami; charakterystyka poszczególnych elementów infrastruktury technicznej zawarta została w rozdziale niniejszego opracowania.

Spełnienie powyższych założeń dało podstawę do wydania przez Ministra Zdrowia decyzji nr 80w dniu 10.09.2014r., potwierdzającej

a) możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na obszarze uznanym za Obszar Ochrony Uzdrowiskowej „Lidzbark Warmiński” obejmujący część gminy miejskiej – Osiedle Uzdrowiskowe miasta Lidzbark Warmiński i część gminy wiejskiej Lidzbark Warmiński w obszarze 2 sołectw Medyny i Łabno.

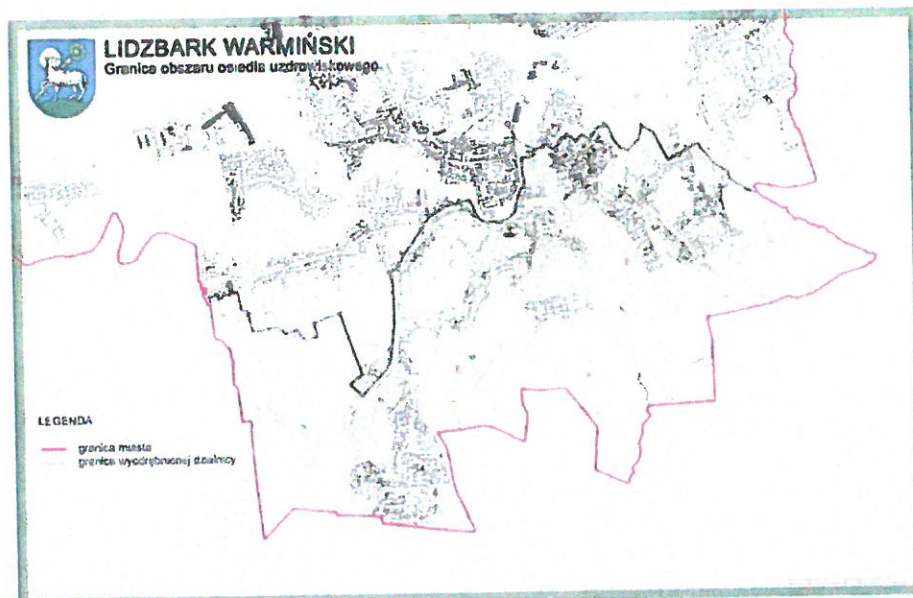
b) ustalenie dla Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Lidzbark Warmiński w oparciu o świadectwa potwierdzające właściwości lecznicze naturalnych surowców i właściwości lecznicze klimatu, kierunki lecznicze: choroby kardiologiczne i nadciśnienie, choroby ortopedyczno-urazowe, choroby układu nerwowego i choroby reumatologiczne.



Mapa podziału miasta na dwie jednostki administracyjne

Ukoronowaniem realizacji pierwszego etapu „budowy uzdrowiska”, było opublikowanie w dniu 17 maja 2016r. Rozporządzeniem Rady Ministrów o nadaniu statusu **Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej „Lidzbark Warmiński”**.

Należy pamiętać, że część północna uzdrowiska to wyodrębnione z obszaru miasta, Osiedle Uzdrowskie (ze wszystkimi strefami ochrony uzdrowskiej „A”, „B”, „C”).



Osiedle Uzdrowskie z granicami stref ochrony uzdrowskiej

Realizacja pierwszego etapu budowy uzdrowska Lidzbark Warmiński nie byłaby możliwa bez wspólnego działania samorządów miasta i gminy Lidzbark Warmiński. W dniu 18.08.2014r. zawarto Międzygminne Porozumienie Gminy Miejskiej i Gminy Wiejskiej Lidzbark Warmiński w celu nadania dla cz. obszaru gminy (sołectwo Łabno i sołectwo Medyny) i cz. miasta (osiedle uzdrowskie) statusu obszaru ochrony uzdrowskiej. w/w dokument został umocowany stanowiskiem rad obu gmin tj. uchwałą nr. OR.BR;0007.56.2014.AR z dnia 27.06.2014r. Rady Miasta Lidzbark Warmiński i uchwałą nr. XLII/339/2014 z dnia 25.07.2014r. Rady Gminy Lidzbark Warmiński.

Na Obszar Ochrony Uzdrowskiej Lidzbark Warmiński, składa się teren Osiedla Uzdrowskiego (wyodrębniony z południowego obszaru miasta) oraz dwóch sołectw Łabno i Medyny wchodzące w skład Gminy Lidzbark Warmiński.

W projektowanym obszarze wyznaczono strefy ochrony uzdrowskiej „A”, „B” i „C”.

Ze względu na brak zlokalizowanych w strefie „A” ochrony uzdrowskiej zakładów i urządzeń lecznictwa uzdrowskiego w chwili obecnej, uzdrowska gmina

Miejska Lidzbark Warmiński nie mogła ubiegać się o status uzdrowiska statutowego. Dopiero rozwój infrastruktury lecznictwa uzdrowiskowego w tym budowa zakładów i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego sytuowanych w projektowanej strefie „A” ochrony uzdrowiskowej może dać uzdrowiskowej gminie Lidzbark Warmiński podstawy do uzyskania statusu uzdrowiska statutowego i w połączeniu z intensywnym rozwojem turystyki leczniczej dalszy rozwój jako jedyne w regionie warmińsko-mazurskim termalnego ośrodka uzdrowiskowego.

Dругi etap to uzyskanie statusu uzdrowiska po zrealizowaniu inwestycji budowy zakładów i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego usytuowanych w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej.

4. PLANOWANIE ZAGOSPODAROWANIA STREFY A i B, BUDOWY ZAKŁADÓW I URZĄDZEŃ LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO

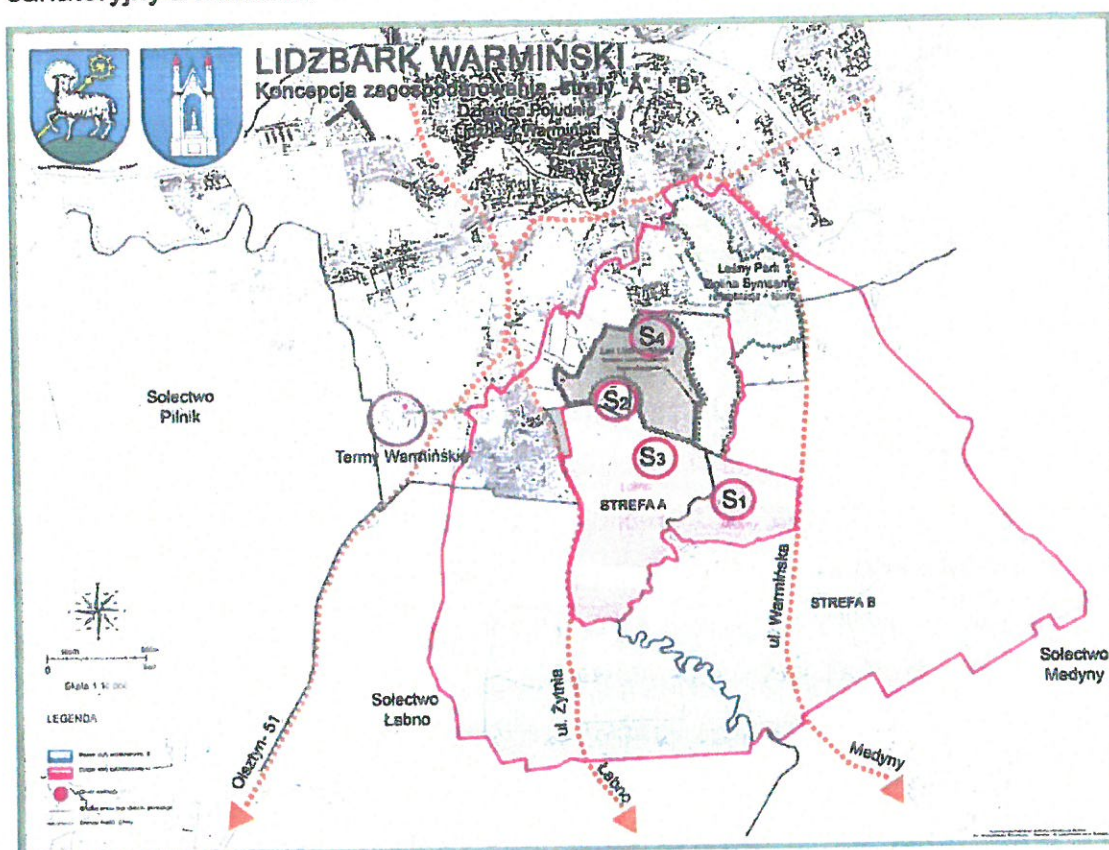
Niniejsze opracowanie jest propozycją zagospodarowania strefy „A”, wyznaczeniem strategii planistycznej i inwestycyjnej poprzez wskazanie lokalizacji zakładów lecznictwa uzdrowiskowego (zespołów sanatoryjnych) i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego (leśnego parku uzdrowiskowego), wraz z analizą powiązań infrastruktury technicznej i komunikacyjnej projektowanej i istniejącej, związanych z funkcjonowaniem uzdrowiska.

Z uwagi na położenie i bliskość TERM WARMIŃSKICH do strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, ta część uzdrowiska winna być rozwijana głównie jako zespół obiektów uzdrowiskowych przeznaczonych dla funkcji lecznictwa uzdrowiskowego pobytowego i ambulatoryjnego. To rozwiązanie umożliwi tym samym korzystanie z zabiegów przeprowadzanych w zakładach przyrodoleczniczych, osobom przebywającym zarówno w Termach Warmińskich (strefa „C” ochrony uzdrowiskowej) jak i innych obiektach pensjonatowych i hotelowych znajdujących się na obszarze całego uzdrowiska i taką rolę winna pełnić docelowo. Również tu powinien powstać kompleks leśny „nasycony” urządzeniami do aktywnego wypoczynku i zabiegów leczniczych z zakresu kinezyterapii.

Projekt budowy Uzdrowiska Lidzbark Warmiński zakłada wyodrębnienie trzech zespołów sanatoryjnych (S1, S2 i S3) zlokalizowanych w strefie „A” ochrony

uzdrowiskowej odizolowanych od miasta, a jednocześnie powiązanych z miastem nie tylko istniejącymi, ale i projektowanymi ciągami komunikacyjnymi, infrastrukturą techniczną jak również trasami turystycznymi przebiegającymi przez kompleks leśny i dolinę rzeki Symsarny.

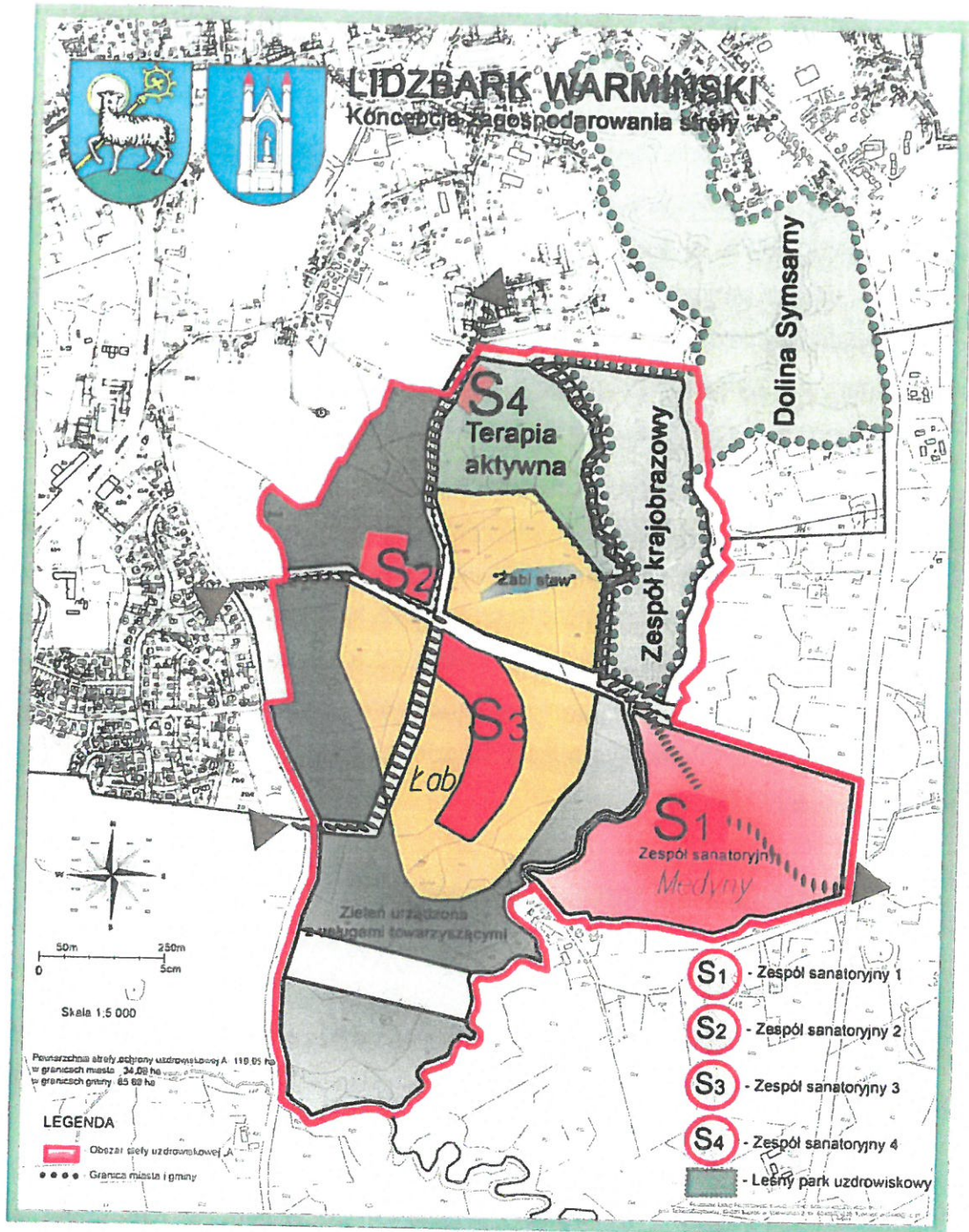
Poza zespołami sanatoryjnymi proponuje się również lokalizację zakładu przyrodoleczniczego (oznaczonego na mapie symbolem S4) świadczącego usługi z zakresu zabiegu ambulatoryjnych leczenia uzdrowiskowego, usytuowanego na obrzeżach strefy „A”, na ciągu komunikacji pieszej i pieszo jezdnej łączącej zespół sanatoryjny z miastem.



Powiązania komunikacyjne strefy „A” ochrony uzdrowiskowej,

Koncepcję ogólną funkcjonalno – przestrzenną uzdrowiska Lidzbark Warmiński skonstruowano, przyjmując następujące zasady:

Utworzenie w pierwszej kolejności zespołu sanatoryjnego S1, usytuowanego na terenie sołectwa Medyny w gminie wiejskiej, na działce nr 37/1, o powierzchni do zainwestowania ok. 1,58 ha. To istniejący na prawym – wschodnim wysokim brzegu rzeki Symsarny ośrodek „Zacisze Leśne”, który



Konceptcja zagospodarowania strefy „A” ochrony uzdrowiskowej,

posiada dogodne połączenie komunikacyjne z miastem za pośrednictwem ul. Warmińskiej oraz istniejącą infrastrukturę techniczną. W oparciu o ten obiekt zakłada się utworzenie zespołu sanatoryjnego (na ok. 200 łóżek), który w pierwszej kolejności może stanowić podstawę do ubiegania się o nadanie statusu uzdrowiska.

Kolejne obiekty to **zespół sanatoryjny S2** usytuowany na działce nr 100 obręb 10 w mieście Lidzbark Warmiński o powierzchni do zainwestowania ok. 1,35 ha (na ok. 300 łóżek).

Kolejna trzecia lokalizacja to trzeci **zespół sanatoryjny S3** zlokalizowany na dz. nr 47/9 w sołectwie Łabno w gminie Lidzbark Warmiński, o powierzchni do zainwestowania ok. 4,43 ha, (na ok. 500 łóżek).

Nowo projektowane kompleksy sanatoryjne będą stanowiły główny trzon funkcjonowania przyszłego uzdrowiska. Nieopodal od w/w zespołów na komunikacyjnym ciągu łączącym uzdrowisko z miastem na dz. nr 124, proponuje się budowę **zespołu sanatoryjnego S4** świadczącego usługi w systemie zabiegów ambulatoryjnych - Zakładu Przyrodoleczniczego.

Budowa infrastruktury uzdrowiskowej to nie tylko zakłady lecznictwa uzdrowiskowego takie jak sanatoria uzdrowiskowe, szpitale uzdrowiskowe, zakłady przyrodolecznicze, ale również to urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego takie jak tężnie, ścieżki terapeutyczne (np. Leśny Park Uzdrowiskowy z urządzeniami do kinezyterapii). Podstawowym urządzeniem lecznictwa uzdrowiskowego w Uzdrowisku Lidzbark Warmiński będzie **Leśny Park Uzdrowiskowy „Doliny Symsarny”**.

Opis projektowanych zespołów sanatoryjnych

S1 –ZESPÓŁ SANATORYJNY

Planuje się budowę zespołów sanatoryjnych na bazie istniejącego ośrodka „Leśny Zakątek”. Utworzenie zespołu terapeutycznego, usytuowanego na działce nr 37/1, o powierzchni do zainwestowania ok. 1,58 ha. składającego się z:

1. Sanatorium uzdrowiskowe na ok. 200 łóżek.
2. Leśny zespół w otoczeniu sanatorium wyposażony w park kinezyterapii i pawilony inhalacyjne i relaksacyjne .

Ad. 1.

Przewiduje się budowę (sanatorium) obiektu zabiegowo – leczniczo – rehabilitacyjnego, wyposażonego w część – balneologiczną, komory inhalacyjne i inne urządzenia lecznicze i rehabilitacyjne.

Przewidywana ilość pacjentów - 200 osób na turnus.

Przewidywana powierzchnia użytkowa obiektu - 7000 – 9000 m².

Wyposażenie : urządzenia i sprzęt medyczno – rehabilitacyjny.
Ilość osób bezpośrednio zatrudnionych - ok. 50 osób personelu.

Ad. 2.

Budowa Leśnego Parku Uzdrawiskowego wyposażonego w zespoły do terapii ruchowej – kinezyterapii. Wkomponowany w istniejący kompleks leśny usytuowany na wysokim brzegu doliny rzeki Symsarny. Pomocniczym elementem wspomagającym proces leczenia uzdrawiskowego będą leśne pawilony do inhalacji oraz ścieżki piesze w tym ścieżki edukacji leśnej oraz ścieżki sensoryczne.

S2 – ZESPÓŁ SANATORYJNY

Planuje się budowę zespołu sanatoryjnego usytuowany na działce nr 100 w o powierzchni do zainwestowania ok. 1,35 ha, składającego się z:

1. Sanatorium uzdrawiskowe na ok. 300 łóżek.
2. W sąsiedztwie sanatorium zespół leśny i zespół tężni solankowych

Ad. 1.

Przewiduje się budowę (sanatorium) obiektu zabiegowo – leczniczo – rehabilitacyjnego, wyposażonego w część – balneologiczną, komory inhalacyjne i inne urządzenia lecznicze i rehabilitacyjne.

Przewidywana ilość pacjentów - 300 osób na turnus.

Przewidywana powierzchnia użytkowa obiektu - 8000 – 12000 m².

Wyposażenie : urządzenia i sprzęt medyczno – rehabilitacyjny.

Ilość osób bezpośrednio zatrudnionych - ok. 80 osób personelu.

Ad. 2.

Budowa tężni solankowych na sąsiedniej działce nr 47/9 (w północnej części działki) poniżej tzw. „Żabiego stawu”. Nieopodal wejścia do Leśnego Parku Uzdrawiskowego „Doliny Symsarny”. wyposażonego w stacje terapeutyczne i ścieżki do kinezyterapii oraz pawilony inhalacyjne i relaksacyjne oraz ścieżki rowerowe i piesze.

S3 – ZESPÓŁ SANATORYJNY

Planuje się budowę zespołu sanatoryjnego usytuowanego na działce nr. 47/9, o powierzchni do zainwestowania ok. 4,43 ha, składającego się z:

1. Sanatorium uzdrowskawe na ok. 300 łózek.
2. Szpitala uzdrowskawe na ok. 200 łózek.
3. Basenu rehabilitacyjnego,
4. Przychodni uzdrowskawej,

Ad. 1.

Przewiduje się budowę (sanatorium) obiektu zabiegowo – leczniczo – rehabilitacyjnego, wyposażonego w część – balneologiczną, komory inhalacyjne i inne urządzenia lecznicze i rehabilitacyjne.

Przewidywana ilość pacjentów - 300 osób na turnus.

Przewidywana powierzchnia użytkowa obiektu - 8000 – 14000 m².

Wyposażenie : urządzenia i sprzęt medyczo – rehabilitacyjny.

Ilość osób bezpośrednio zatrudnionych - ok. 80 osób personelu.

Ad. 2.

Przewiduje się budowę szpitala uzdrowskawe z częścią – leczniczo – rehabilitacyjną,

Przewidywana ilość pacjentów - 200 osób na turnus.

Przewidywana powierzchnia użytkowa obiektu - 7000 – 10000 m².

Wyposażenie : urządzenia i sprzęt medyczo – rehabilitacyjny.

Ilość osób bezpośrednio zatrudnionych - ok. 70 osób personelu.

Ad. 3.

Przewiduje się budowę basenu rehabilitacyjnego połączonego z zespołem sanatoryjnym,

Przewidywana powierzchnia użytkowa obiektu - 1000 – 2000 m².

Wyposażenie : urządzenia i sprzęt medyczo – rehabilitacyjny.

Ilość osób bezpośrednio zatrudnionych - ok. 20 osób personelu.

Ad. 4

Przewiduje się budowę przychodni uzdrowskawej jako samodzielnego obiektu lub połączonego funkcjonalnie z obiektami sanatoryjnymi i szpitalnymi,

Przewidywana ilość pacjentów - 200 osób na turnus.

Przewidywana powierzchnia użytkowa obiektu - 1000 – 1500 m².

Wyposażenie : urządzenia i sprzęt medyczo – rehabilitacyjny.

Ilość osób bezpośrednio zatrudnionych - ok. 30 osób personelu.

S4 – ZESPÓŁ SANATORYJNY– Zakład przyrodolecznicy

Planuje się budowę Zakładu Przyrodoleczniczego nr. 124, o powierzchni do zainwestowania ok. 0,5 ha, składającego się z:

1. Zakładu Przyrodoleczniczego

Ad. 1.

Przewiduje się budowę Zakładu Przyrodoleczniczego – „Dom Zdrojowy” jako samodzielny obiekt, w którym to wykonywane będą zabiegi balneologiczne z użyciem własnych surowców leczniczych (solanka). Planowana ilość zabiegów to około 1000 zabiegów dziennie, w tym zabiegi z zakresu hydroterapii, fizykoterapii, kinezyterapii, światłolecznictwa, krioterapii.

Przewidywana powierzchnia użytkowa obiektu - 1000 – 1500 m².

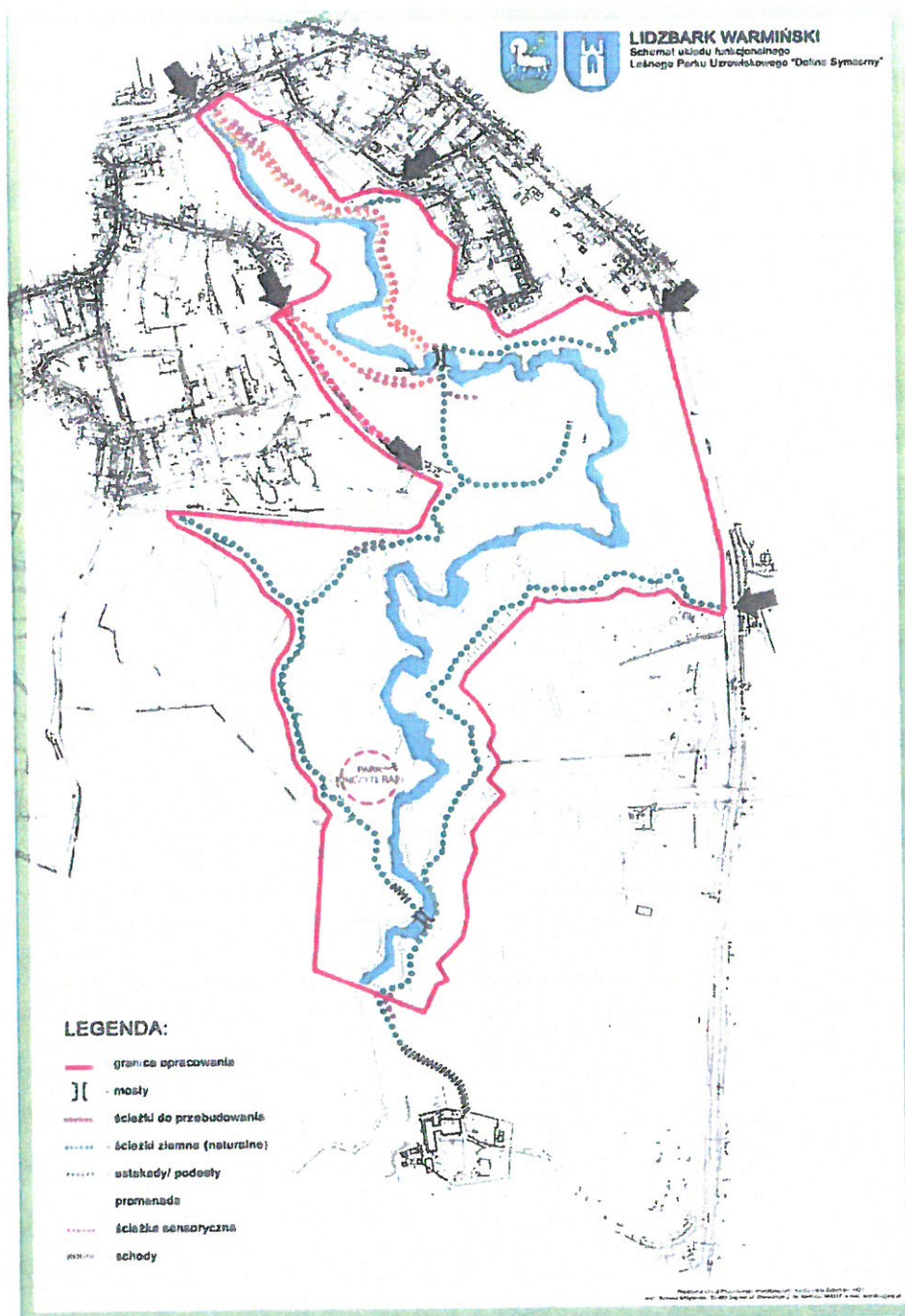
Wyposażenie : urządzenia i sprzęt medyczo – zabiegowy i rehabilitacyjny.

Ilość osób bezpośrednio zatrudnionych - ok. 30 osób personelu.

Należy podkreślić, że strefa funkcjonalna „A” ochrony uzdrowiskowejwinna być powiązana ze strefą funkcjonalną „B”w wielu miejscach. Nie tylko poprzez ciągi komunikacji pieszej i rowerowejprzechodzące poprzez kompleks leśny, ale również poprzez zespół krajobrazowy doliny rzeki Symsarny, jako znakomita forma ekologicznej komunikacji w oparciu o zrewitalizowane i zaprojektowane trasy służące terapii ruchowej - kinezyterapii. Te związki wzmacniają założenia kompozycji urbanistycznej, obejmujące: otwarcie osi łączącej obiekty zlokalizowany w obszarze zabudowy sanatoryjnej z obszarami istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej historycznej części Lidzbarka Warmińskiego. Podstawowym projektowanym urządzeniem lecznictwa uzdrowiskowego w Uzdrowisku Lidzbark Warmiński będzie **Leśny Park Uzdrowiskowy Doliny Symsarny** (wg odrębnego opracowania).

KONCEPCJA ZAGOSPODROWANIA

„Leśnego Parku Uzdrowiskowego - Dolny Symsarny”



Koncepcja zagospodarowania Leśnego Parku Uzdrawiskowego na projektowanym terenie strefy „A” i „B” ochrony uzdrawiskowej,

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ARCHITEKTURY

Szczegółowe zasady kształtowania architektury powinny być opracowane przed przystąpieniem do fazy realizacji zamierzenia i zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uzdrawiska (strefy „A”). Opracowanie takie powinno zawierać uszczegółowienia w formie koncepcji zagadnień krajobrazowych,

architektonicznych, programowych, infrastrukturalnych. Szczególnie problem ten dotyczy strefy funkcjonalnej A, gdzie konieczne jest opracowanie studium architektoniczno-krajobrazowe wraz z koncepcją programowo-przestrzenną (funkcjonalno-architektoniczną zespołów zagospodarowania). Opracowanie to, będące merytorycznie oddzielnym zagadnieniem, powinno nawiązywać, uszczegóławiać i kontynuować niniejsze opracowanie. Skala (wielkość), bryła i wyraz architektoniczny głównych obiektów uzdrowiska należy w ogólnym zakresie zdefiniować, w ramach tej koncepcji. Architektura realizowanych obiektów powinna być kształtowana w sposób skoordynowany, pozwalający na zachowanie reżimów kompozycyjnych układu urbanistycznego, szczególnie dotyczy to stref funkcjonalnych A i B. Powinna również nadać przestrzeni uzdrowiska cechy charakterystyczne, określające wyraz przestrzeni i architektury uzdrowiska.

Należy dążyć do tego, aby przyszłe uzdrowisko Lidzbark Warmiński uzyskało wyjątkowy, niepowtarzalny, charakterystyczny dla siebie wyraz architektoniczny, uwzględniający detal, proporcje i materiał budowlany, wynikający z historycznej zabudowy miasta. Ale też ważne jest, aby cechy jego architektury korespondowały z tradycjami architektury uzdrowiskowej Polski. Obiekty sanatoryjne oraz obiekty hoteli pobytowych, nie powinny przekraczać czterech kondygnacji nadziemnych, z czego jedna kondygnacja wbudowana w bryłę dachu, z możliwością realizacji dominant architektonicznych, wynikających z kompozycji architektonicznej i krajobrazowej zespołu oraz pełniących funkcje widokowe. Zabudowa powinna być o zróżnicowanej wysokości oraz w miarę możliwości o zróżnicowanym rzucie. Budynki należy lokalizować w układzie wzdłuż poziomic, w celu dążenia do maksymalnego wkomponowania zabudowy w zróżnicowaną konfigurację terenu.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Projektowana infrastruktura techniczna /zewnątrzna/

Komunikacja

1. Drogi dojazdowe
2. Ścieżki rowerowe i piesze
3. Ścieżki terapeutyczne

Przyłącza zewnętrzne

4. Energetyczne
5. Kanalizacyjne
6. Wodociągowe
7. Wodociąg technologiczny zasilający zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowskiego w termalną solankę z odwiertu GT-1
8. Odwodnienie /kanał deszczowy/

Projektowana infrastruktura techniczna /wewnętrzna/

Komunikacja

1. Drogi dojazdowe
2. Ścieżki rowerowe
3. Ciągi piesze i pieszo-jezdne

Instalacje doziemne

4. Energetyczne
5. Kanalizacyjne
6. Wodociągowe
7. Wodociąg technologiczny rozdzielczy wewnątrz strefy „A”
7. Odwodnienie

6. WSTĘPNY KOSZTORYS I HARMONOGRAM DZIAŁAŃ INWESTYCYJNYCH

Związanych z budową infrastruktury technicznej i uzdrowskowej w projektowanym Obszarze Ochrony Uzdrowskowej Lidzbark Warmiński w strefie „A” ochrony uzdrowskowej

ZBIORCZE ZESTAWIENIE KOSZTÓW planowanych inwestycji sporządzony na potrzeby Operatu Uzdrowskiego.

(Kalkulacja sporządzona na podstawie cen II kwartał 2016 wg. „SEKOCENBUD”)

1) ZESPÓŁY SANATORYJNE

(szacunkowa analiza dla obiektu na 100 łózek)

lp	Funkcja	Powierzchnia m ²	Kubatura m ³	cena jedn. zł	KOSZT Tys. zł
1.	Zespół mieszkalny /hotelowy/	2100,00	6300,00	2795,00	5 869,5
2	Zespół zabiegowy zakład przyrodolecznicy	550,00	2200,00	3148,00	1 731,4
3	Zespół gastronomiczny z holem	1050,00	3670,00	2795,00	2 934,7
4	Pijalnia wód	680,00	2700,00	3724,00	2 532,3
5	Basen wewnętrzny	586,00	2930,00	2734,00	1 602,1
6	Basen zewnętrzny	450,00		2734,00	1 230,3
7	Zaplecze techniczne z parkingiem podziemnym	4500,00	2500,00	2007,00	9 031,5
8	Parking zewnętrzny	2460,00		261,00	642,0
9	Dojazdy wewnętrzne	550,00		173,00	95,0
	RAZEM	9916,00	20300,00		25668,80zł

Szacunkowy koszt budowy projektowanych zakładów lecznictwa uzdrowiskowego na 1000 łózek - zespołów S1, S2, S3, oraz S4 – 256 688 000,00 zł

2) Projektowana infrastruktura techniczna /zewnątrzna/

lp	infrastruktura	Długość mb.	Pow./ mb.	cena jedn. zł.	KOSZT Tyś. zł
1	Ścieżka rowerowa	1800,00	5500,00	173,00	951,50
2	Ścieżka - estakady	150,00	50,00	30100,00	1 505,00
3	Oczyszczalnia ścieków (lokalne przepompownie)		4	170000,00	680,00
4	Drogi i chodniki	3800,00		2500,00	9 500,00
5	Sieć energetyczna Sn	1700,00		150,00	225,00
	Stacja transformatorowa		3	180000,00	540,00
5	Sieć wodociągowa	3300,00		495,00	1 633,00
6.	Sieć wodociągowa – solankowa	2200,00		510,00	1 122,00
7	Sieć kanalizacji sanit.	3300,00		579,00	1 910,50
8	Kanał deszczowy	800,00		474,00	379,20
9	Kanał deszczowy wewnętrzny	700,00		1380,00	966,00
	RAZEM				19 412,20zł

3) BUDOWA „Leśnego Parku Uzdrawiskowego Doliny Symsarny”

Wg. odrębnego opracowania – 1 458 000,00zł.

4) Urządzenie zielni terenów publicznych w zespole sanatoryjnych w tym budowa urządzeń lecznictwa uzdrawiskowego np. tętnie - koszt ok. 800 tyś zł, – 2 500 000,00 zł

Obiekty kubaturowe – 256 680 000,00 zł

Infrastruktura techniczna – 19 412 200,00zł

LPU – 1 458 000,00 zł

Zieleń i urządzenia lecznictwa – 2 500 000,00 zł

ŁACZNIE 280 050 200,00 zł

Czas realizacji inwestycji::

Dział I. – realizacja w latach 2017-2025

Dział II – realizacja w latach 2017-2022

Dział III. – realizacja w latach 2017-2018

UWAGA: zrealizowanie w/w inwestycji upoważnia Gminę miejską i wiejska do wystąpienia do Ministra zdrowia o nadanie **statusu uzdrowiska**

II KONCEPCJA UZDROWISKA – ASPEKT SPOŁECZNY I GOSPODARCZY

Realizacja założeń niniejszej koncepcji uzdrowiskowej, o których mowa powyżej, będzie miała swoje odzwierciedlenie w lokalnej i regionalnej gospodarce oraz życiu społecznym. Bez wątpienia, powstanie obszaru ochrony uzdrowiskowej (OOU), a następnie uzdrowiska (U), prowadzić będzie do rozwoju Gminy Miejskie Lidzbark Warmiński w każdym aspekcie jej życia, zarówno społecznego, jak i gospodarczego. Będzie to też miało swoje przełożenie i wpływ na rozwój całego regionu.

W szczególności, stopniowy i systematyczny rozwój specjalizacji gminy w dziedzinie turystyki uzdrowiskowej i lecznictwa uzdrowiskowego przyczyni się do:

- **aktywizacji gospodarczej w gminie**, w tym poprawy jej atrakcyjności inwestycyjnej i konkurencyjności – powstanie obszaru ochrony uzdrowiskowej, a następnie uzdrowiska, przyczyni się do stworzenia warunków inwestorom lokalnym oraz zewnętrznym, w tym regionalnym, w branży turystyczno-uzdrowiskowej, do tworzenia obiektów hotelarskich, agroturystycznych, a także w obrębie branż towarzyszących i pomocniczych (gastronomia, handel, inne). To z kolei przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy, o czym mowa poniżej;
- **powstania nowych miejsc pracy** – zgodnie z badaniami branży (na podstawie danych Stowarzyszenia Gmin Uzdrowiskowych RP) – „jedno miejsce pracy w przemyśle daje jedno miejsce w pracy w otoczeniu, zaś w przypadku uzdrowisk przelicznik ten jest sześciokrotnie wyższy”. W uzdrowisku jedno nowe miejsce pracy daje zatem aż sześć miejsc pracy w otoczeniu (gastronomia, handel, usługi). Miejscowości o statusie obszaru ochrony uzdrowiskowego lub uzdrowiska stają się zatem centrami zdrowia, turystyki, rekreacji, sportu i kultury, w których zatrudnienie znajdują przedstawiciele lokalnej i regionalnej społeczności;

- **dotatkowych środków w budżecie gminy** – gmina uzdrowiskowa ma prawo do poboru opłaty uzdrowiskowej (lub opłaty w miejscowościach posiadających status obszaru ochrony uzdrowiskowej) od kuracjuszy i turystów na całym obszarze uzdrowiska, a także prawo do subwencji/dotacji uzdrowiskowej. Ponadto, co również istotne, może korzystać z wydzielonych środków unijnych na uzdrowiska, w ramach programów rozwoju regionalnego. Dzięki zaś aktywizacji gospodarczej oraz poprawie konkurencyjności inwestycyjnej swojego obszaru, w konsekwencji, może też uzyskiwać dodatkowe dochody do budżetu z tytułu stosownych podatków, w tym podatków od nowych działalności gospodarczych powstałych w wyniku rozwoju lecznictwa uzdrowiskowego oraz od wynagrodzeń w obrębie nowych miejsc pracy, o których mowa powyżej;

- **poprawa zdrowia mieszkańców gminy i regionu oraz kuracjuszy i turystów** – właściwości lecznicze klimatu oraz odpowiedni stan czystości powietrza w gminie o statusie obszaru ochrony uzdrowiskowej i uzdrowiska, a także zastosowanie w powstałych zakładach lecznictwa uzdrowiskowego lokalnych surowców leczniczych, bez wątpienia przyczynia się do poprawy stanu zdrowia mieszkańców gminy oraz przybywających do niej kuracjuszy i turystów. Ponadto, rozwój w zakresie infrastruktury uzdrowiskowej, w tym małej architektury – ścieżki zdrowia, parki zdrojowe, siłownie, itp., których celem jest pobudzenie lokalnej społeczności oraz kuracjuszy i turystów do aktywności fizycznej również niosą za sobą poprawę zdrowia w regionie;

- **aktywizacji kulturalnej i sportowej** mieszkańców gminy, regionu oraz przybywających do niej kuracjuszy i turystów – powstanie obszaru ochrony uzdrowiskowej, a następnie uzdrowiska, a co za tym idzie aktywizacja społeczna i gospodarcza w gminie, a także coraz bardziej bogata oferta w zakresie posiadanej infrastruktury uzdrowiskowej, przyczyni się do bardziej dynamicznego napływu kuracjuszy i turystów na teren gminy. Naturalną tego konsekwencją będzie również aktywizacja w zakresie organizacji imprez kulturalnych i sportowych na jej obszarze;

- wzrostu prestiżu gminy w kraju i za granicą – status obszaru ochrony uzdrowiskowej i uzdrowiska niesie za sobą prestiż i definiuje gminę oraz określa jakość oferowanych przez nią usług i atrakcji uzdrowiskowych, turystycznych i kulturalnych. Ma to również, w konsekwencji, swoje przełożenie na wzmocnienie efektów, o którym mowa powyżej.

III. KONCEPCJA UZDROWISKA – ASPEKT SPOŁECZNY I GOSPODARCZY **CZĘŚĆ FINANSOWA**

Na podstawie poczynionych założeń strategicznych oraz przestrzennych, dotyczących rozwoju funkcji uzdrowiskowej w Gminie Miejskiej Lidzbark Warmiński, o których mowa w powyższych rozdziałach niniejszej Koncepcji, przeprowadzono analizę finansową oraz społeczno-ekonomiczną przedsięwzięcia związanego z utworzeniem obszaru ochrony uzdrowiskowej (OOU), a następnie uzdrowiska (U) na tym terenie. Analiza ma na celu ocenę wykonalności i opłacalności prowadzenia działalności uzdrowiskowej mając na względzie zastane warunki jej prowadzenia oraz planowane kierunki jej rozwoju.

Do niniejszej Koncepcji dołączono aneks obliczeniowy (arkusz kalkulacyjny) z ww. analizą finansową oraz społeczno-ekonomiczną. Arkusz zawiera wydzielone następujące części:

- część zawierającą **założenia** będące podstawą obliczeń,
- część zawierającą **obliczenia** (w tej części umieszczono formuły przeliczające wartości pochodzące z części zawierającej założenia oraz z innych obliczeń),
- część prezentująca **wyniki**, która zawiera informacje poukładane w jednoznacznie identyfikowalne tabele (numery tabel), do których odwołano się w części opisowej koncepcji.

Do ww. oceny opłacalności społeczno-gospodarczej przedsięwzięcia/projektu, polegającego na utworzeniu OOU/U przyjęto następujące założenia ogólne:

- **podatek VAT** – analizę przeprowadzono w cenach brutto (z podatkiem VAT), bowiem nie może on zostać odzyskany na podstawie przepisów krajowych, to jest Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług oraz aktów wykonawczych do tej ustawy;
- **wartość rezydualna** – analiza uwzględnia wartość rezydualną w przypadku, gdy rzeczywisty okres gospodarczego życia projektu przekracza dany okres odniesienia;
- **wartość pieniądza w czasie** – analiza uwzględnia zmianę wartości pieniądza w czasie przy zsumowywaniu przepływów pieniężnych w różnych latach. Przyszłe przepływy środków pieniężnych zostały zdyskontowane w celu uzyskania ich wartości bieżącej za pomocą czynnika dyskontowego, którego wielkość jest ustalana przy użyciu odpowiedniej stopy dyskontowej; dla analizy finansowej przyjęto stopę dyskontową na poziomie 4%, natomiast dla analizy ekonomicznej na poziomie 5%;
- **metoda prowadzenia analizy** – analiza jest prowadzona przy zastosowaniu metody złożonej (nie jest możliwe oddzielenie przepływów pieniężnych związanych z projektem od ogólnych przepływów pieniężnych beneficjenta);
- **okres odniesienia** (horyzont czasowy inwestycji) – uwzględnia zarówno okres realizacji projektu, jak i okres po jego ukończeniu (czyli odpowiednio fazę inwestycyjną i operacyjną) i wynosi 30 lat;
- **założenia makroekonomiczne** – zastosowano wariant podstawowy z „Wariantów gospodarczego rozwoju Polski” zamieszczonych na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju w ich najbardziej zaktualizowanej formie. Dla okresu analizy wykraczającego poza okres objęty prognozą w wyżej wymienionych „Wariantach gospodarczego rozwoju Polski” zastosowano wartości, jak dla ostatniego roku objętego prognozą;
- **amortyzacja** – dla nowych środków trwałych sporządzono odrębne plany amortyzacji, przyjęto stawkę amortyzacyjną w wysokości 2,5% i 4,5 % dla określonych elementów projektu;

- **ceny nominalne i ceny stałe** – w niniejszej analizie zastosowano ceny stałe, czyli ceny według roku bazowego (to jest pierwszego roku przyjętego okresu odniesienia), których stosowanie eliminuje wpływ inflacji na dane finansowe i ekonomiczne. Innymi słowy, wszelkie wartości finansowe (przepływy pieniężne – nakładów, kosztów, przychodów) w poszczególnych latach objętych analizą (w całym okresie odniesienia) podawane są bez wpływu inflacji, to jest według wartości, która była poniesiona w pierwszym roku okresu odniesienia;
- **kategoria projektu i wybór metody analizy** – zastosowano różnicową metodę analizy finansowej, która stosuje się w przypadku, gdy nie jest możliwe oddzielenie strumienia przepływów pieniężnych związanych z projektem od ogólnych przepływów pieniężnych inwestora. W zastosowanym różnicowym modelu finansowym zestawiono ze sobą przepływy pieniężne dla scenariusza „działalność gospodarcza z projektem” oraz scenariusza „działalność gospodarcza bez projektu” i poprzez ich porównanie ustalono przepływy różnicowe, stanowiące podstawę do obliczenia wyżej wspomnianych wskaźników finansowej efektywności projektu oraz wskaźników efektywności społeczno-gospodarczej.;
- nakłady inwestycyjne będą w 85% finansowane ze środków UE, natomiast 15% ze środków własnych Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński.

Do analizy przyjęto również następujące założenia szczegółowe:

- analiza została sporządzona w oparciu o dane wyjściowe/założenia poczynione w Operacie Uzdrawiskowym Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński oraz koncepcji Zagospodarowania Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej - Strefa A, cz. Strefa B Lidzbark Warmiński;
- analiza przeprowadzona została z pozycji Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński;
- założono, iż Gmina Miejskiej Lidzbark Warmiński ma zamiar sprzedać teren (działkę/działki) pod lokalizację Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej/Uzdrawiska

(OOU/U) inwestorowi/inwestorom, zainteresowanym wybudowaniem na tym terenie obiektów związanych z lecznictwem uzdrowiskowym (trzy zespoły sanatoryjne w obrębie strefy A). Obiektami wybudowanymi i zarządzanymi przez gminę będą: 1/ pijalnia wód, 2/ tężnia, 3/ uzbrojenie terenu strefy A, cz. strefy B, 4/ infrastruktura uzdrowiskowa (mała architektura). Przyjmuje się, iż Gmina nie będzie ponosić jakichkolwiek nakładów inwestycyjnych na utworzenie odwiertu z surowcem leczniczym, bowiem infrastruktura w tym względzie istnieje już na jej terenie. Podsumowując, na wstępie Gmina zamierza ponieść nakłady inwestycyjne związane z powstaniem infrastruktury uzdrowiskowej (małej architektury) - rok 2016-2017, oraz uzbrojeniem OOU/U - rok 2017-2019, by tym samym uatrakcyjnić obszar dla przyszłego inwestora/inwestorów. W latach 2018 oraz 2020, Gmina zamierza też we własnym zakresie wybudować wspomnianą pijalnię wód i tężnię;

- nakłady na przedsięwzięcia inwestycyjne (uzbrojenie terenu OOU/U, infrastruktura uzdrowiskowa, pijalnia wód oraz tężnie), jakie Gmina Miejska Lidzbark Warmiński zamierza przeprowadzić we własnym zakresie w celu przygotowania obszaru dla funkcji uzdrowiskowej, zostaną przez nią podjęte przy współudziale dostępnych funduszy unijnych w ramach okresu oddziaływania 2014-2020;
- zakłada się, iż nakłady inwestycyjne związane z uzbrojeniem terenu będą realizowane w ramach jednolitego projektu inwestycyjnego dofinansowanego z UE;
- zakłada się, iż zespoły sanatoryjne będą powstawać w ciągu 10 lat od chwili uzbrojenia terenu pod nie przez Gminę, tj. od roku 2020 do roku 2030. W miarę powstawania zakładów sanatoryjnych, będą również powstawały nowe miejsca pracy w Gminie w obrębie tych zakładów oraz w ich otoczeniu (usługi, hotelarskie, gastronomiczne, itp.).

W ramach analizy, oszacowano:

- **nakłady inwestycyjne** (koszty inwestycyjne, inwestycja początkowa) – które stanowią wydatki ponoszone w związku z realizacją przedmiotowego projektu do momentu oddania powstałego majątku do użytkowania. Całkowity koszt inwestycji zawiera podatek VAT. Nakłady związane z projektem polegającym na rozwoju obszaru ochrony uzdrowskiej będą obejmowały:

Projekt	2016	2017	2018	2019	2020
I. Nakłady na utworzenie uzdrowiska - brutto	51 003,00	7 877 731,00	7 270 732,00	6 470 734,00	680 000,00
Budowa pijalni wód	0,00	0,00	0,00	0,00	680 000,00
Budowa tężni	0,00	0,00	800 000,00	0,00	0,00
Stworzenie infrastruktury uzdrowskiej	51 003,00	1 406 997,00	0,00	0,00	0,00
Uzbrojenie terenu Strefy A (sieci wodno-kanalizacyjne, energia, gaz)	0,00	6 470 734,00	6 470 732,00	6 470 734,00	0,00
II. Nakłady odtworzeniowe - brutto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem wydatki kwalifikowane w tym:	50 503,00	7 877 731,00	7 270 732,00	6 470 734,00	680 000,00
1. nakłady inwestycyjne - netto	41 059,35	6 404 659,35	5 911 164,23	5 260 759,35	552 845,53
2. podatek VAT	9 443,65	1 473 071,65	1 359 567,77	1 209 974,65	127 154,47
Razem wydatki niekwalifikowane w tym:	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. nakłady inwestycyjne - netto	406,50	0,00	0,00	0,00	0,00
2. podatek VAT	93,50	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem wartość projektu, w tym:	51 003,00	7 877 731,00	7 270 732,00	6 470 734,00	680 000,00
1. nakłady inwestycyjne - netto	41 465,85	6 404 659,35	5 911 164,23	5 260 759,35	552 845,53
2. podatek VAT	9 537,15	1 473 071,65	1 359 567,77	1 209 974,65	127 154,47

- **nakłady odtworzeniowe** dla każdego ze zidentyfikowanych planów finansowych – na potrzeby niniejszej analizy przyjmuje się, że nie wystąpią nakłady odtworzeniowe w analizowanym okresie odniesienia, których celem miałyby być podniesienie wartości elementów powstałego majątku. Wszelkie wydatki będą stanowiły koszty stricte operacyjne, ich celem bowiem będzie przywrócenie wartości majątku, nie zaś powiększenie jego wartości.

Szczegółowe ujęcie nakładów inwestycyjnych i odtworzeniowych, z ich rozkładem w latach, prezentuje Tabela 8, stanowiąca załącznik do niniejszej koncepcji.

- **przychody operacyjne** – oszacowano przychody projektu, na które składają się następujące kategorie przychodów:
 - przychody ze sprzedaży gruntów pod działalność gospodarczą związaną z realizacją funkcji uzdrowiskowej; przyjęto założenie, iż wstępna wielkość gruntu, która będzie podlegała sprzedaży na rzecz inwestorów zainteresowanych prowadzeniem działalności w branży uzdrowiskowej wynosi 13.500 m². Przy oszacowaniu wielkości sprzedaży założono cenę jednego m² na poziomie 80 zł. W wyniku tego przyjmuje się, iż łączna wielkość przychodów z tytułu zapłaty podatku od nieruchomości w roku 2021 wyniesie 4.500 zł, w roku 2022 wyniesie 9.000 zł i od roku 2023 i kolejne lata – 13.500zł;
 - przychody z tytułu podatku od nieruchomości płacone przez potencjalnych inwestorów na rzecz gminy. Obowiązek uiszczenia podatku od nieruchomości będzie przypadał od stycznia 2021 roku. Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/135/2015 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 30 grudnia 2015 roku w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, do analizy przyjęto następujące stawki podatku w 2016 roku;
 - przychody z tytułu uiszczania opłat w miejscowościach posiadających status OOU przez potencjalnych turystów, w tym kuracjuszy na rzecz Gminy. Bazą do wyliczenia była narastająca liczba kuracjuszy i turystów w Gminie oraz stawka opłaty w miejscowościach posiadających status obszaru ochrony uzdrowiskowej w wysokości 3,10 zł;
 - przychody z tytułu dotacji uzdrowiskowej – w wysokości odpowiadającej wysokości opłaty uzdrowiskowej z wcześniejszego roku;
 - przychody z tytułu podatku PIT, które trafiają do budżetu gminy z tytułu prognozowanych nowych miejsc pracy w Gminie z tytułu uzdrowiska i jego otoczenia;

- przychody z tytułu sprzedaży biletów wstępu do pijalni wód i do tężni. Zakłada się, że 50% turystów, w tym kuracjuszy skorzysta z pijalni wód i tężni. Przyjęto średnią cenę biletu w wysokości 3 zł.

Szczegółowe ujęcie przychodów prezentuje Tabela 9, stanowiąca załącznik do niniejszej koncepcji;

- **koszty operacyjne** – w ramach niniejszej analizy oszacowano koszty operacyjne związane z utrzymaniem przez Gminę powstałych elementów uzbrojenia i infrastruktury uzdrowskiej; koszty zaprezentowano w układzie rodzajowym kosztów;

Szczegółowe ujęcie kosztów operacyjnych i amortyzacji prezentują Tabele 10-11, stanowiące załączniki do niniejszej koncepcji.

- **wartość rezydualna**– oszacowana wartość rezydualna została przedstawiona w Tabeli 12, załączonej do niniejszej Koncepcji.

Na podstawie wyżej sporządzonych analiz, oszacowano następujące wskaźniki efektywności finansowej projektu:

- wskaźnik finansowej bieżącej wartości inwestycji netto (FNPV/C),
- wskaźnik finansowej bieżącej stopy zwrotu z inwestycji (FRR/C).

	Wskaźnik	Wartość w PLN
1.	finansowa bieżąca wartość inwestycji netto (FNPV/C)	- 12.907.706,74
2.	finansowa wewnętrzna stopa zwrotu z inwestycji (FRR/C)	- 0,01

Przedsięwzięcie z finansowego punktu widzenia jest nieefektywne, dlatego istotna stała się ocena efektywności ekonomicznej projektu inwestycyjnego. W związku z powyższym na przepływy finansowe nałożono koszty i korzyści społeczno-gospodarcze. W wyniku tego oszacowano następujące wskaźniki:

- ekonomiczna bieżąca wartość inwestycji netto (ENPV),
- ekonomiczna wewnętrzna stopa zwrotu z inwestycji (EIRR),
- korzyści/koszty (B/C).

Wspomniane wskaźniki przedsięwzięcia objętego niniejszą analizą ukształtowały się na następującym poziomie:

Lp.	Wskaźniki efektywności ekonomicznej projektu	Wartość
1.	ekonomiczna bieżąca wartość inwestycji netto (ENPV)	550.264.503,46
2.	ekonomiczna wewnętrzna stopa zwrotu z inwestycji (EIRR)	57,89%
3.	korzyści/koszty (B/C)	20,49

Jak pokazują wyniki analizy ekonomicznej, realizacja projektu jest w pełni uzasadniona pod względem społeczno-ekonomicznym, bowiem wskaźniki w tym zakresie kształtują się na zadowalającym poziomie.

Oszacowanie przedstawionych powyżej przepływów finansowych oraz korzyści społecznych prezentują Tabele 17 – 18.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt jest opłacalny po uwzględnieniu jego oddziaływań społeczno-gospodarczych. Utworzenie na terenie Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński obszaru ochrony uzdrowiskowej, a następnie uzdrowiska jest działaniem w pełni uzasadnionym z punktu widzenia jego oddziaływań społecznych, aktywizacji gospodarczej, atrakcyjności inwestycyjnej oraz konkurencyjności regionu.

Jak świadczą przykłady innych nowopowstających polskich miejscowości uzdrowiskowych (np. uzdrowisko Supraśl w województwie podlaskim). Gdzie uzyskanie statusu gminy uzdrowiskowej zdynamizowało kilkunastokrotnie budowę infrastruktury turystycznej i uzdrowiskowej. Powstanie zwielowrotnionej bazy hotelowej, gastronomicznej i kulturowej. Budowa zaś budowa bulwarów nadrzecznych, systemu ścieżek rowerowych, zespołów terapii ruchowej wkomponowanych w zielone tereny przestrzeni publicznej oraz miejsc postojowych przyczyniło się do kilkukrotnego zwiększenia ilości osób odwiedzających tą

miejscość uzdrowiskową, z zamiarem nie tylko jednodniowego spędzających czas, ale i pobytu kilku dniowego.

Jak widać na podanym powyżej przykładzie, wybór funkcja związanej z rozwojem turystyki uzdrowiskowej przyczynia się w sposób znakomity do rozwoju społecznego i gospodarczego gminy, która znalazła się w gronie 45 polskich miejscowości uzdrowiskowych.