

## 1. Preferowane kierunki inwestycyjne w Gminie Duszniki Zdrój:

- Zagospodarowanie łąk poborowinowych - budowa kompleksu rekreacyjno – sportowego w oparciu o zasoby wód termalnych:
    - kompleks basenów z zapleczem rehabilitacyjno leczniczym,
    - kępielnia,
    - wyciąg krzeselkowy do schroniska „Pod Muflonem”,
    - rynna zjazdowa,
    - ogrody wschodnie,
    - infrastruktura towarzysząca (parkingi, obiekty gastronomiczno-usługowe).
  - Poprawa jakości powietrza poprzez likwidację źródeł emisji spalin (budowa przyłączy do głównego gazociągu miasta, modernizacja kotłowni - zmiana ogrzewania tradycyjnego na gazowe).
  - Rozbudowa i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej.
  - Poprawa stanu czystości wód (rozbudowa kanalizacji sanitarnej).
  - Budowa mieszkań komunalnych w oparciu o nowoczesną technologię oszczędzającą energię.
  - Inwestowanie w przemysł nieuciążliwy (np.: rozlewnia wód mineralnych, hurtownie towarów użytkowych itp.).
  - Remont i modernizacja drogi wojewódzkiej nr 389.
  - Zagospodarowanie dla celów turystycznych terenów o dużych walorach krajobrazowych (Podgórze, Zieleniec):
    1. budowa systemu wyciągów gondolowych łączących Podgórze z Zieleńcem oraz poszczególne zespoły zabudowy Zieleńca,
    2. przygotowanie terenów pod zabudowę na poczet usług (hotele, pensjonaty itp.),
    3. udostępnienie dla zwiedzających Złotej Sztolni w Górach Orlickich.
  - Ochrona istniejącej zieleni oraz powiększenie terenów zieleni rekreacyjnej wokół uzdrowiska (ścieżki zdrowia, parki rekreacyjne itd.),
  - Likwidacja barier dla osób niepełnosprawnych.
- Opracowanie planów i dokumentacji w celu uruchomienia komunikacji miejskiej dla niepełnosprawnych.

## Formularz gminnej oferty inwestycyjnej

<b>Lokalizacja</b>		
Gmina	Duszniki-Zdrój	
Miejscowość	Duszniki-Zdrój	
Dzielnica	-----	
Ulica	Zieleniec	
Nr	-----	
Powierzchnia	6.2736 ha	
Kubatura	-----	
Nr w ewidencji gruntów	1/5 AM-3 obręb Zieleniec	
Nr KW	-----	
Właściciel	Gmina Duszniki-Zdrój	
Forma zbycia praw (np. sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste)	Sprzedaż	
Przeznaczenie terenu/objektu wg planu zagospodarowania przestrzennego	Teren usług turystyki, obsługa sportów zimowych.	
Dostępność komunikacyjna	Tak	
Uwagi o istniejącym zagospodarowaniu terenu/objektu	Grunty rolne	
Uzbrojenie, przylączy (parametry	Energia elektryczna	Tak
	Woda	Tak - indywidualne ujęcia
	Gaz	-----

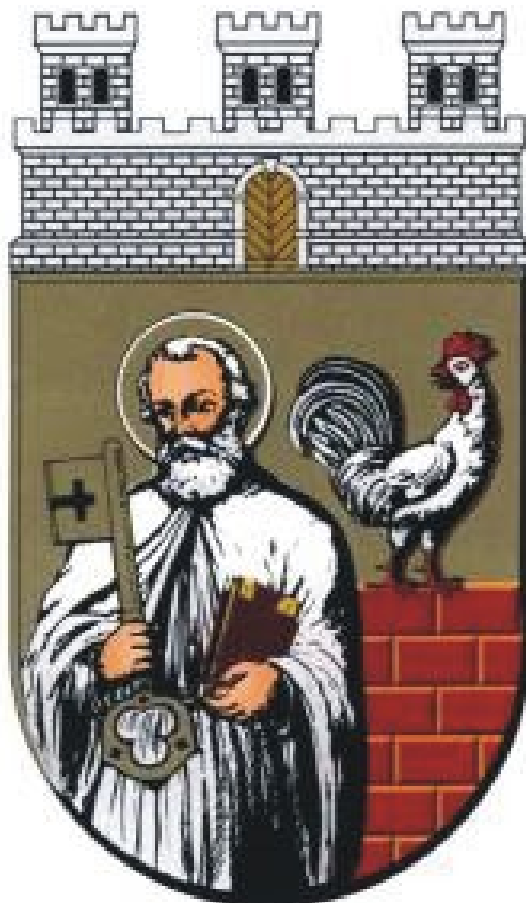
techniczne)	Kanalizacja	-----
	C.O.	-----
	Telekomunikacja	Tak
Uwagi	Kanalizacja w trakcie realizacji	
Cena lub szacunkowa wartość	1 900 000 zł	
Kontakt	Agnieszka Fituch, tel. (074) 866 92 10	

### Formularz gminnej oferty inwestycyjnej

<b>Lokalizacja</b>	
Gmina	Duszniki-Zdrój
Miejscowość	Duszniki-Zdrój
Dzielnica	-----
Ulica	Zieleniec
Nr	-----
Powierzchnia	8.3952 ha
Kubatura	-----
Nr w ewidencji gruntów	4 AM-1 obręb Zieleniec
Nr KW	-----
Właściciel	Gmina Duszniki-Zdrój
Forma zbycia praw (np. sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste)	Sprzedaż

Przeznaczenie terenu/objektu wg planu zagospodarowania przestrzennego		Teren usług turystyki, obsługa sportów zimowych
Dostępność komunikacyjna		Tak
Uwagi o istniejącym zagospodarowaniu terenu/objektu		Grunty rolne
Uzbrojenie,	Energia elektryczna	Tak
przylączy	Woda	Tak - indywidualne ujęcia
(parametry	Gaz	-----
techniczne)	Kanalizacja	-----
	C.O.	-----
	Telekomunikacja	Tak
Uwagi		Kanalizacja w trakcie realizacji
Cena lub szacunkowa wartość		2 500 000 zł
Kontakt		Agnieszka Fituch tel. (074) 866 92 10

# MIASTO DUSZNIKI ZDRÓJ



**OFERTA INWESTYCYJNA DLA  
TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD  
DZIAŁALNOŚĆ REKREACYJNO-  
WYPOCZYNKOWĄ Z  
WYKORZYSTANIEM WÓD  
TERMALNYCH**

## **Spis treści :**

Spis treści .....	6
I. Informacje ogólne.....	7
II. Geotermia.....	9
Ustalone zasoby eksploatacyjne.....	9
III. Tereny inwestycyjne.....	10
Własność : Gmina Duszniki Zdrój.....	10
Opis : Grunt nie obciążony. Przeznaczenie działalność sanatoryjno-wczasowa, rekreacyjna .....	10
Uzbrojenie : Napowietrzne linie energetyczne w bezpośrednim sąsiedztwie działek umożliwiające korzystanie z energii elektrycznej.....	10
Własność : Gmina Duszniki Zdrój.....	11
Opis : Grunt nie obciążony. Przeznaczenie w perspektywie działalność rekreacyjno-wypoczynkowa lub rekreacyjno-rozrywkowa .....	11
Uzbrojenie : Napowietrzne linie energetyczne w bezpośrednim sąsiedztwie działek umożliwiające korzystanie z energii elektrycznej.....	11
IV. Informacje dodatkowe.....	12
Lokalizacja.....	14
Lokalizacja.....	15
Opis.....	15

## **I. Informacje ogólne.**

Gmina Miejska Duszniki Zdrój o powierzchni 22 km<sup>2</sup> położona jest w zachodniej części Ziemi Kłodzkiej obejmuje swym zasięgiem południowo-zachodnią część Obniżenia Dusznickiego oraz znaczną część Gór Orlickich i Bystrzyckich. Samo miasto zajmuje dolinę rzeki Bystrzycy Dusznickiej z jej dopływami: Podgórną i Jastrzębkiem z Bramecką Wodą. Duszniki Zdrój graniczą od wschodu i północy z Gminą Szczytna, a od północnego-zachodu z Gminą Lewin Kłodzki. Natomiast zachodnia i południowa granica miasta biegnąc wyrównaną powierzchnią szczytową Gór Orlickich stanowi zarazem granicę państwową z Republiką Czeską. W granicach administracyjnych gminy zawarte są wyodrębnione przestrzenie, wyizolowane kompleksami leśnymi, zespoły zabudowy o zróżnicowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a mianowicie: miasto, uzdrowisko, Podgórze, Graniczna, Zieleniec, Kozia Hala, Jamrozowa Polana i Wapienniki.

Założenia polityki przestrzennej miasta Duszniki Zdrój zostały zawarte w opracowanym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”.

Obecnie wiodącymi funkcjami miasta są :

4. lecznictwo uzdrowiskowe,
5. turystyka i sporty zimowe,
6. przemysł.

Za wyjątkiem przemysłu funkcje te bazują na naturalnych walorach i zasobach środowiska naturalnego. Mają one optymalne warunki rozwoju jako podstawowe funkcje miasta.

Poszczególnym częściom miasta przypisuje się wiodące funkcje rozwojowe, zabezpieczając jednocześnie nowe tereny budowlane dla potrzeb ich realizacji. Wskazuje się również tereny wymagające przekształceń funkcjonalnych.

- Miasto – wiodąca funkcja mieszkalno-usługowa, funkcja uzupełniająca przemysłowa (przemysł nie uciążliwy). Zakłada się utrzymanie i adaptację istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej oraz przemysłowej.
- Uzdrowisko – utrzymanie funkcji lecznictwa uzdrowiskowego, z jednoczesnym przekształceniem obszarów nie związanych z tą funkcją.
- Podgórze – wiodąca funkcja ; ośrodek sportów zimowych, rekreacja.
- Graniczna – wiodąca funkcja rozwojowa : rekreacja i turystyka.
- Zieleniec – wiodąca funkcja turystyczna :
- 7. ośrodek sportów zimowych o randze regionalnej i krajowej,
- 8. ośrodek obsługi górskiej turystyki pieszej i zmotoryzowanej.
- Jamrozowa Polana – wielofunkcyjny ośrodek sportów zimowych z infrastrukturą sportową i bazą noclegowo-usługową.

Stan środowiska naturalnego jest czynnikiem wpływającym na rozwój gospodarczy gminy oraz na jej podstawowe funkcje : uzdrowiskową i sportowo-rekreacyjną.

Wymagania z zakresu ochrony środowiska naturalnego związane są z występowaniem na terenie gminy obszarów chronionych. Występowanie tych stref ochronnych pociąga za sobą dodatkowe ograniczenia związane z uzgadnianiem przedsięwzięć inwestycyjnych z odpowiednimi instytucjami.

Główne strefy ochronne :

- strefa otulinowa Parku Narodowego Gór Stołowych – inwestycje muszą być dodatkowo uzgadniane i opiniowane przez Dyрекcję Parku Narodowego

- obszar ochrony uzdrowiskowej (A,B i C) – uzgodnienia z Naczelnym Lekarzem Uzdrowiska lub Ministrem Zdrowia,

- obszar górniczy wód leczniczych „Duszniki Zdrój” – uzgodnienia z Okręgowym Urzędem Górniczym lub Zakładem Górniczym ZUK S.A,
- obszar krajobrazu chronionego Gór Bystrzyckich i Orlickich,
- lasy ochronne, grupy I – całość kompleksu leśnego miasta,
- chroniona zlewnia Nysy Kłodzkiej,
- pomniki przyrody,
- Rezerwat przyrody „Torfowisko pod Zieleńcem”.

Wymienione wyżej strefy obejmują swym zasięgiem niemal całe miasto co w pewnym stopniu ogranicza możliwości podejmowania działalności gospodarczej, szczególnie uciążliwej dla środowiska naturalnego.

Wśród najważniejszych trendów mających wpływ na rozwój miasta Duszniki Zdrój można wymienić :

Stały spadek liczby mieszkańców miasta połączony ze wzrostem udziału liczby ludności w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym.

Wzrost dochodów nie przekładający się na poprawę sytuacji znacznej części mieszkańców miasta (wzrost udziału osób korzystających z pomocy opieki społecznej).

Stosunkowo wysoki udział wydatków inwestycyjnych w budżecie miasta przeznaczanych na infrastrukturę techniczną i ochronę środowiska.

Wykorzystywanie środków zewnętrznych na inwestycje w mieście.

Inwestycje podmiotów prywatnych w bazę turystyczno-wypoczynkową wraz z poprawą standardów tej bazy.

Stały wzrost liczby podmiotów gospodarczych (głównie w sektorze usług). Dominacja małych i średnich przedsiębiorstw.

Zmniejszające się zanieczyszczenie powietrza w związku ze zmianą tradycyjnego sposobu wytwarzania ciepła i przechodzenie na paliwo ekologiczne (gaz).

Obecnie w gospodarce miasta Duszniki Zdrój można wyodrębnić dwa dominujące sektory, są to :

9. sektor usług, w którym działa najwięcej podmiotów gospodarczych i znajduje zatrudnienie największa liczba mieszkańców, w sektorze tym dominują usługi medyczne związane z obsługą lecznictwa uzdrowiskowego,

10. produkcja przemysłowa to jedyne duże przedsiębiorstwo branży motoryzacyjnej ZEM Sp. z o.o.

Najbardziej dynamicznie wzrasta liczba podmiotów gospodarczych zajmujących się :

11. handlem i usługami,

12. transportem,

13. hotelarstwem i gastronomią.

W ostatnich kilku latach obserwuje się zdecydowany wzrost ilości podmiotów świadczących usługi w zakresie obsługi ruchu turystycznego i sportów zimowych. Związane jest to z prywatyzacją obiektów przejętych przez Gminę od FWP oraz z bardzo dynamicznie rozwijającymi się terenami rekreacyjnymi w Zieleńcu i Podgórzu. Zdecydowanie poprawia się również standard świadczonych usług przez te podmioty.

W przeszłości w gospodarce miasta obok funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz lecznictwa uzdrowiskowego wiodącą była produkcja przemysłowa związana z największym zakładem przemysłowym branży motoryzacyjnej Zakładami Elektrotechniki Motoryzacyjnej, które zatrudniały do 1000 osób, będąc jednym z największych pracodawców na terenie Ziemi Kłodzkiej obok ZEM do początków lat 90 XX

wieku funkcjonował Zakład Szkła Kryształowego, zatrudniający ok. 200 pracowników. Przemiany, które nastąpiły w latach 90 spowodowały całkowite zamknięcie Zakładu Szkła Kryształowego oraz po zmianach restrukturyzacyjnych i własnościowych ograniczenie zatrudnienia w obecnie funkcjonującym ZEM Sp. z o.o. do 200 osób. Jednak na rynku pracy pozostały do zagospodarowania osoby dobrze wykształcone i przygotowane zawodowo.

## **II. Geotermia**

W wyniku przeprowadzonych w latach 80 XX w. prac badawczych stwierdzono na obszarze zwanym „łakami poborowinowymi anomalię geotermiczną. Ze względu na dogodną lokalizację, pomiędzy miastem a uzdrowiskiem, oraz możliwość zagospodarowania przez istniejącą i planowaną bazę uzdrowiskową, podjęto decyzję o wykonaniu szczegółowych badań w oparciu o wykonanie głębokiego wiercenia / 1700 mb /. Badania te zostały przeprowadzone w latach 2000-2002. Całość prac została sfinansowana z dotacji NFOSiGW - około **3 mln. zł.**

W wyniku zakończonego wiercenia (otwór GT-1) oraz wykonanych badań hydrogeologicznych stwierdzono występowanie unikalnych na obszarze Polski wód termalnych tj. **szczawy termalne** , o średniej mineralizacji i temperaturze na dnie otworu około 56°C.

Rezultat ten pozwala na mapach polskich uzdrowisk, przedstawić Duszniki Zdrój jako jedyne w Polsce Uzdrowisko dysponujące szczawami termalnymi.

Po zakończonych badaniach i próbach otwór wiertniczy został zaczopowany i w każdej chwili może zostać wykorzystany do czerpania wód termalnych. W tym celu Gmina dysponuje odpowiednimi malowniczo położonymi terenami przeznaczonymi pod inwestycje, które będą w stanie wykorzystać istniejące zasoby wód termalnych w zgodzie z wymogami ochrony środowiska oraz naturalnymi walorami przyrodniczymi.

### **Ustalone zasoby eksploatacyjne**

szczaw termalnych i CO<sub>2</sub> w Dusznikach Zdroju ujętych otworem GT-1  
przy eksploatacji zamiennej  
z utworów proterozoicznych krystaliniku bystrzyckiego  
wg. stanu na dzień 15.04.2002 r.

Interwał wodonośny	Wydajność eksploatacyjna (samowypływ) wody	Wydajność eksploatacyjna na CO <sub>2</sub>	Ciśnienie na głowicy	Temperatura wody	Typ chemiczny i mineralizacja wody
Drugi interwał (193,5-534 m)	20 m <sup>3</sup> /h	-	od 0 do 0,5 at	25,7 <sup>o</sup> C	0,35 % szczawa termalna HCO <sub>3</sub> -Na-Ca-Mg+Fe+Si
Trzeci interwał (552,5-1695m) na zaworze 80 mm	30 m <sup>3</sup> /h	160 m <sup>3</sup> /h	od 0 do 0,5 at	34,7 <sup>o</sup> C	0,34 % szczawa termalna HCO <sub>3</sub> -Na-Ca-Mg+Fe+Si

### III. Tereny inwestycyjne

Lokalizacja : Duszniki Zdrój, Uzdrowisko  
działka nr 92 AM-2 obręb Zdrój

Teren z dogodną komunikacją od drogi nr 8 siecią dróg miejskich

Powierzchnia : 4,40 ha

Własność : Gmina Duszniki Zdrój

Opis : Grunt nie obciążony. Przeznaczenie działalność sanatoryjno-wczasowa,  
rekreacyjna

Uzbrojenie : Napowietrzne linie energetyczne w bezpośrednim sąsiedztwie działek  
umożliwiające korzystanie z energii elektrycznej.

Miejska sieć wodociągowa.

Sieć gazowa (średnioprężna).

Kanalizacja sanitarna.

Wody termalne.

Wody mineralne



*1. Widok  
92*



*ogólny dz. nr*

## ***2.Otwór GT-1 widok od ul.Wojska Polskiego***

**Lokalizacja : Duszniki Zdrój, Uzdrawisko**

**działki nr 95, 96 AM-2 obręb Zdrój**

**Teren z dogodną komunikacją od drogi nr 8 siecią dróg miejskich**

**Powierzchnia : 10,40 ha**

**Własność : Gmina Duszniki Zdrój**

**Opis : Grunt nie obciążony. Przeznaczenie w perspektywie działalność rekreacyjno-wypoczynkowa lub rekreacyjno-rozrywkowa**

**Uzbrojenie : Napowietrzne linie energetyczne w bezpośrednim sąsiedztwie działek umożliwiające korzystanie z energii elektrycznej.**

**Miejska sieć wodociągowa.**

**Sieć gazowa (średnioprężna).**

**Kanalizacja sanitarna.**



*Działki nr 95 i 96 widok ogólny z dołu od ul. Wojska Polskiego*

**IV. Informacje dodatkowe**

**Ułatwienia dla inwestorów**

- przygotowane tereny pod inwestycje,
- ulgi i zwolnienia z podatku od nieruchomości dla podmiotów tworzących miejsca pracy,
- pomoc w załatwieniu spraw formalno-prawnych związanych z uruchomieniem działalności na terenie gminy

**Obniżenie stawki podatku od nieruchomości:**

Podmiotom gospodarczym, które uruchamiają nowe miejsca pracy na podstawie umowy w rozumieniu kodeksu pracy, w liczbie:

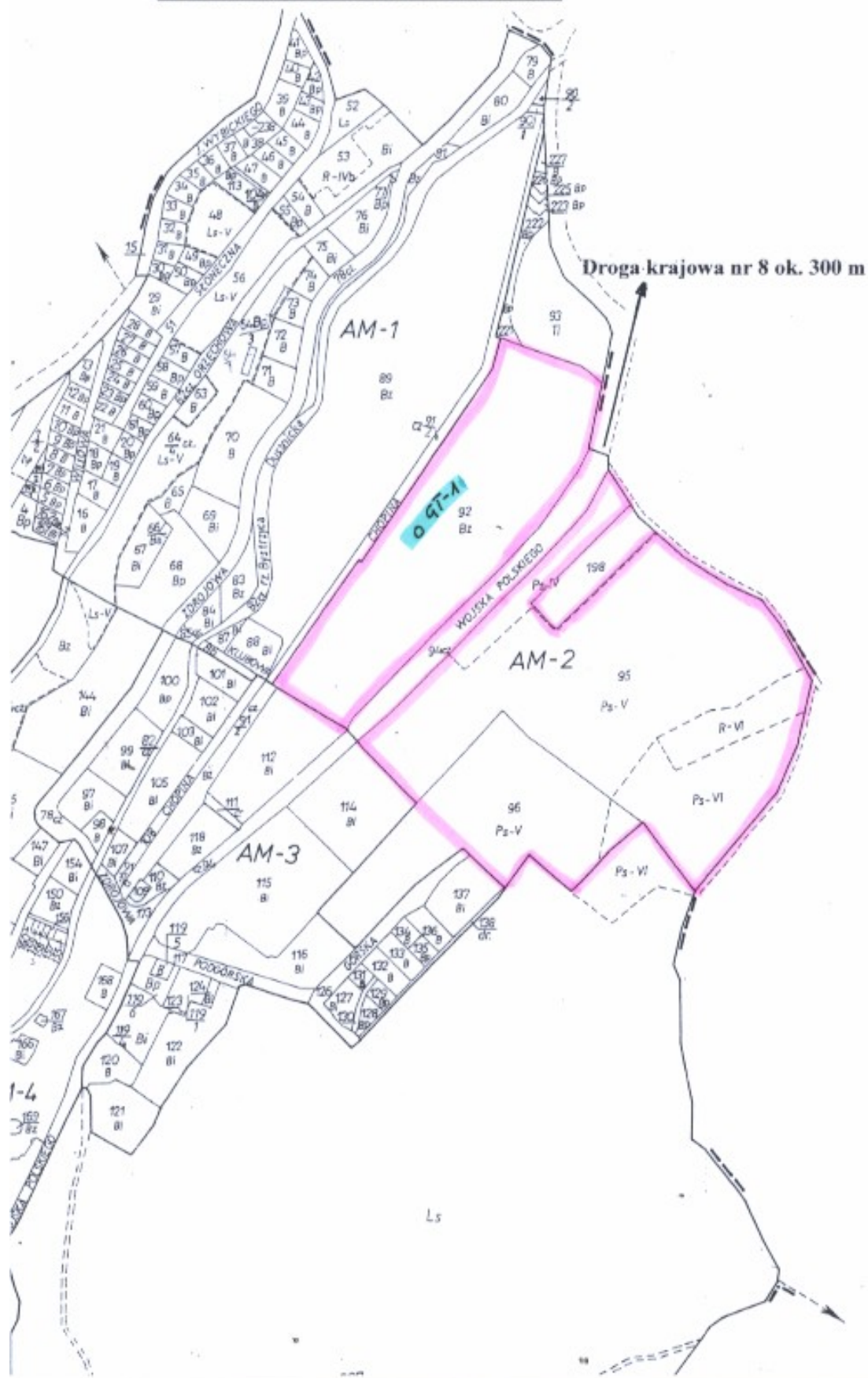
- Od 3-5 osób o 10%
- Od 6-10 osób o 15%
- Od 11-20 osób o 20%

na okres dwóch lat pod warunkiem utrzymania stanu zatrudnienia

**Zwolnienie z podatku od nieruchomości:**

- Na okres 3 lat podmioty gospodarcze, które wybudują obiekty własne lub zaadaptują obiekty komunalne nabyte lub dzierżawione od gminy na zakład pracy zatrudniający co najmniej 21 osób w produkcji lub usługach.
- Na okres 2 lat podmioty gospodarcze, które w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wybudują obiekty własne lub zaadaptują obiekty komunalne nabyte lub wdzierżawione od gminy i przeznaczą na utworzenie nowych miejsc pracy – do 20 osób.

## V. Lokalizacja terenów inwestycyjnych



<b>ATRAKCYJNA NIERUCHOMOŚĆ</b> <b>z przeznaczeniem na działalność hotelarską w Zieleńcu</b> <b>w cenie 1 400 000</b>		
Lokalizacja		Opis
<b>Gmina</b> <b>Miejscowość</b> <b>Ulica</b> <b>Nr</b> <b>Powierzchnia działki</b> <b>Powierzchnia użytkowa budynku</b> <b>Nr ewidencji gruntów</b> <b>Nr KW</b> <b>Właściciel</b>		<b>Duszniki Zdrój</b> <b>Duszniki Zdrój</b> <b>Zieleniec</b> <b>60</b> <b>3878 m<sup>2</sup></b> <b>760 m<sup>2</sup></b> <b>15/17 15/18 15/19, 15/24 AM-3 Zieleniec</b> <b>48 268</b> <b>Gmina Duszniki Zdrój</b>
<b>Forma zbycia praw</b>		<b>Sprzedaż</b>
<b>Przeznaczenie terenu wg planu zagospodarowania przestrzennego</b>		<b>Zabudowa hotelarsko gastronomiczna</b>
<b>Dostępność komunikacyjna</b>		<b>Bardzo dobra</b>
<b>Uwagi o istniejącym zagospodarowaniu terenu</b>		<b>Działka zabudowana kompleksem hotelowym</b>
<b>Uzbrojenie, Przyłącza (parametry techniczne)</b>	<b>e. elektryczna</b>	<b>Tak</b>
	<b>Woda</b>	<b>Tak</b>
	<b>Gaz</b>	<b>Brak</b>
	<b>Kanalizacja</b>	<b>Tak</b>
	<b>c.o.</b>	<b>Tak</b>
	<b>Telekomunikacja</b>	<b>Tak</b>
<b>Uwagi</b>		
<b>Cena lub szacunkowa wartość</b>		<b>1 400 000 zł</b>
<b>Kontakt</b>		<b>Agnieszka Fituch tel. (074) 8669-210</b>

Oferta inwestycyjna Dusznik Zdroju

<p><b>ATRAKCYJNA NIERUCHOMOŚĆ</b> z przeznaczeniem na działalność wczasowo – sanatoryjną tylko za <b>900 000 zł</b></p>		
<p><b>Lokalizacja</b></p>		
<p><b>Gmina</b> <b>Miejscowość</b> <b>Ulica</b> <b>Nr</b> <b>Powierzchnia działki</b> <b>Powierzchnia użytkowa budynku</b> <b>Nr ewidencji gruntów</b> <b>Nr KW</b> <b>Właściciel</b></p>	<p><b>Duszniki Zdrój</b> <b>Duszniki Zdrój</b> <b>Wojska Polskiego</b> <b>33</b> <b>2761 m<sup>2</sup></b> <b>722 m<sup>2</sup></b> <b>230 AM-6 obręb Zdrój</b> <b>66 035</b> <b>Gmina Duszniki Zdrój</b></p>	
<p><b>Forma zbycia praw</b></p>	<p><b>Sprzedaż</b></p>	
<p><b>Przeznaczenie terenu wg planu zagospodarowania przestrzennego</b></p>	<p><b>Zabudowa sanatoryjno-wczasowa (rekreacja)</b></p>	
<p><b>Dostępność komunikacyjna</b></p>	<p><b>Dobra</b></p>	
<p><b>Uwagi o istniejącym zagospodarowaniu terenu</b></p>	<p><b>Działka zabudowana budynkiem wczasowym.</b></p>	
<p><b>Uzbrojenie, Przyłącza (parametry techniczne)</b></p>	<p><b>e. elektryczna</b> <b>Woda</b> <b>Gaz</b> <b>Kanalizacja</b> <b>c.o.</b> <b>Telekomunikacja</b></p>	<p><b>Tak</b> <b>Tak</b> <b>Tak</b> <b>Tak</b> <b>Tak</b> <b>Tak</b></p>
<p><b>Uwagi</b></p>		
<p><b>Cena lub szacunkowa wartość</b></p>	<p><b>900 000 zł</b></p>	
<p><b>Kontakt</b></p>	<p><b>Agnieszka Fituch tel. (074) 8669-210</b></p>	