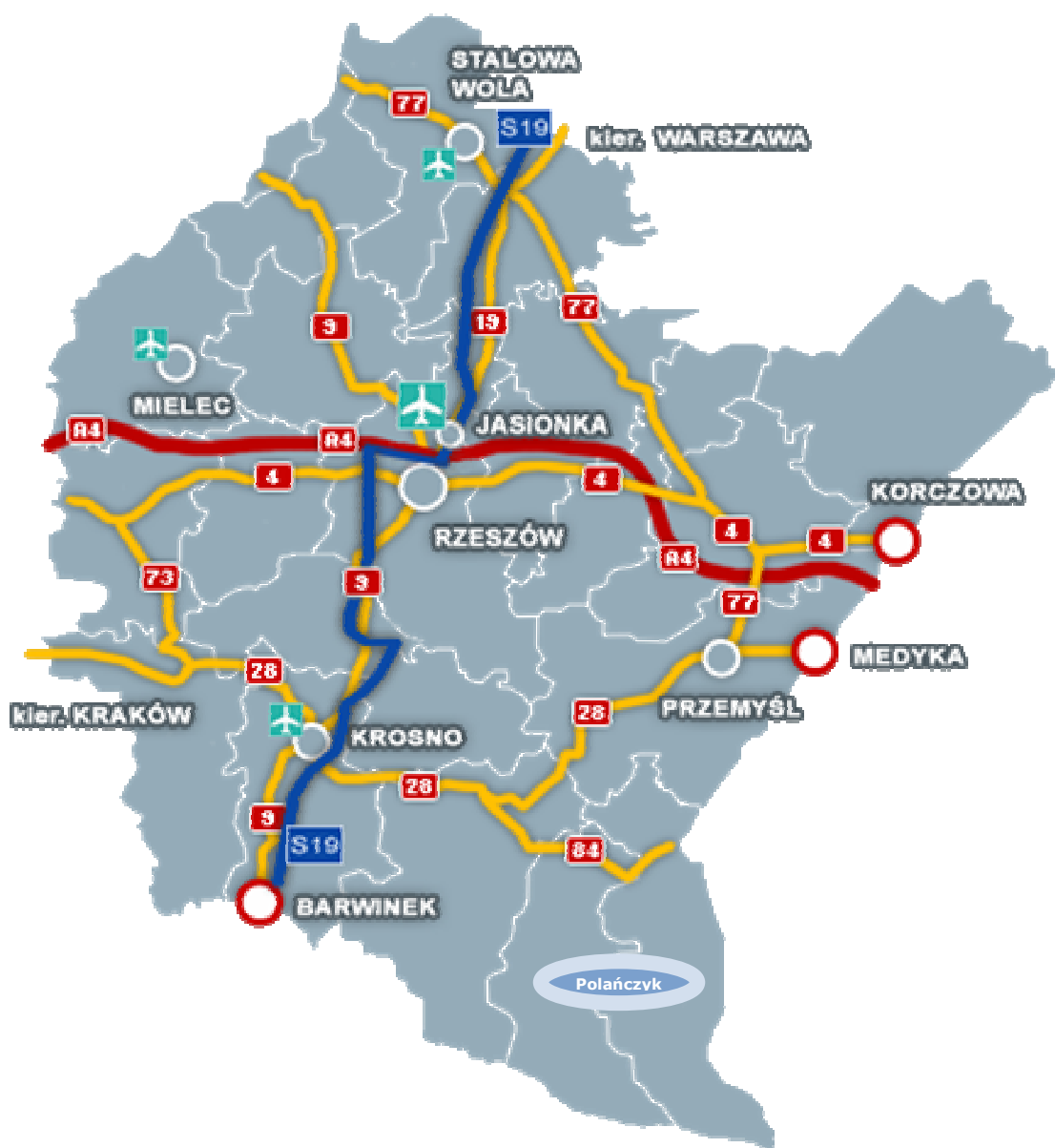


OFERTA INWESTYCYJNA
Centrum Uzdrawiskowo – Turystyczne
Dom Zdrojowy w Polańczyku



Polańczyk położony jest w gminie Solina Województwo Podkarpackie. Województwo Podkarpackie zlokalizowane jest w południowo-wschodniej części Polski. Obszar o powierzchni 18000 km² zamieszkuje 2,1 mln osób. Województwo od wschodu graniczy z Ukrainą, jest to jednocześnie granica Unii Europejskiej, natomiast od południa sąsiaduje ze Słowacją.

Stolicą Podkarpacia jest Rzeszów, największe miasto regionu, zamieszkałe przez 174 000 mieszkańców.



Gmina Solina leży w Bieszczadach, w południowo-wschodniej części województwa podkarpackiego, w obrębie wód Zalewu Solińskiego (21 km²) i Zalewu Myczkowieckiego (2 km²). Zamieszkuje ją około 5.300 mieszkańców. Siedziba władz Gminy od 1990 roku znajduje się w Polańczyku. Zalew Soliński powstał w 1968 roku w wyniku spiętrzenia wód Sanu i Solinki przez zapora o długości 664 m i wysokości 81,8 m, będącą najwyższą budowlą hydrotechniczną w Polsce.

Zalew i zapora wodna w Solinie stanowią niewątpliwie największą atrakcję turystyczną. Obydwa akweny wciśnięte między stromymi porośniętymi lasami wzgórza charakteryzują się urozmaiconą linią brzegową i wraz z licznymi zatokami tworzą malownicze widoki. Inne atrakcje turystyczne Gminy to zapora wodna w Myczkowcach, rejsy statkami spacerowymi po Zalewie Solińskim, wypożyczalnie sprzętu pływającego, kąpieliska strzeżone przez ratowników. Na terenie Gminy jest 15 ścieżek spacerowych i 3 ścieżki rowerowe, a także wypożyczalnie rowerów górskich, turystyka konna, punkty widokowe. Zmienne wiatry stwarzają doskonałe warunki do żeglarstwa. Są też znakomite miejsca do wędkowania. Gmina posiada niezwykle rzadkie walory przyrodnicze i krajobrazowe. Położenie Gminy oraz brak aglomeracji przemysłowych i dużych zakładów pracy stwarzają możliwości rozwoju turystyki na terenie całej Gminy. Wciąż wzrasta liczba nowych obiektów świadczących usługi noclegowe i wypoczynkowe. Polańczyk posiada 850 miejsc noclegowych w obiektach sanatoryjnych, 546 w ośrodkach wypoczynkowych i pensjonatach w strefie „A” Uzdrawiska, natomiast poza strefą „A” liczba miejsc noclegowych w Polańczyku wynosi 1979. Uzdrawisko Polańczyk świadczy usługi w zakresie leczenia wielu schorzeń cywilizacyjnych, z wykorzystaniem wód leczniczych z własnych źródeł. Minister Zdrowia ustalił dla Uzdrawiska następujące kierunki lecznicze: choroby ortopedyczno-urazowe, choroby górnych dróg oddechowych, choroby reumatologiczne, choroby endokrynologiczne, choroby kardiologiczne i nadciśnienie oraz cukrzyca. W Polańczyku znajduje się sanktuarium z ikoną Matki Bożej Piękną Miłości. Na terenie Gminy podziwiać można zabytkowe kościoły i piękne cerkwie użytkowane obecnie przez kościół rzymskokatolicki. Na uwagę zasługuje Centrum Kultury Ekumenicznej, Ośrodek Biblijny i mini-zoo w Myczkowcach. Istnieją także galerie i pracownie rękodzieła artystycznego. Rozwinięta baza usługowo-handlowo-gastronomiczna stwarza odpowiednie warunki do wypoczynku przez cały rok.



Zalew Soliński



Żaglówki na zalewie Solińskim



Uzdrowisko Polańczyk z lotu ptaka



CENTRUM UZDROWISKOWO-TURYSTYCZNE DOM ZDROJOWY W POLAŃCZYKU

**Zaprojektowana inwestycja zlokalizowana została na działkach
nr 110/2, 110/3, 111/1, 111/2.**

Przedmiot i cel realizacji inwestycji

Niniejsze opracowanie dotyczy inwestycji jaką jest budowa Centrum Uzdrowskiego – Turystycznego Dom Zdrojowy w Polańczyku.

Obiekt będzie posiadał około **4000 m²** powierzchni użytkowej a szacunkowy koszt realizacji inwestycji wyniesie około **27 mln złotych**. Obiekt służyć będzie kuracjom oraz lokalnej społeczności. Będzie to miejsce aktywnego wypoczynku, rehabilitacji oraz promocji lokalnych artystów. W ofercie ośrodka znajdują się:

- **zespół zabiegowo-basenowy**, na który składają się:
 - hala basenowa mieszcząca basen pływakki 25 x 12,5 m oraz basen rekreacyjno-rehabilitacyjny o wymiarach 12,5 x (średnio) 12 m.
 - zaplecze szatniowo-sanitarne hali basenowej - dla użytkowników całego zespołu

W obrębie basenu rekreacyjno-rehabilitacyjnego przewiduje się:

 - 2 tory do nauki pływania
 - nieregularną nieckę z masażami podwodnymi, natryskami leczniczymi oraz atrakcjami wodnymi typu gejzery
 - rwącą rzekę długości około 28 m
 - dwie wanny jacuzzi - 6 - i 12 - osobowe
 - zespół saun i łaźni parowej na minimum 30 osób (łącznie)
 - aneks wypoczynkowy z mini bufetem
 - siłownia
 - gabinety solarium
 - gabinety masażu

W gabinetach zabiegowych przewiduje się indywidualną działalność prowadzoną przez pod wynajemców pomieszczeń.
- **pijalnia wód mineralnych** w formie pomieszczenia dystrybucji połączonego z promenadą spacerową (pełniącą też funkcję holu i galerii wystawowej). Przeszklona ściana oddziela promenadę od hali basenowej. Z holu - przez przeszklone partie ścian hali basenowej -otwiera się daleki, atrakcyjny widok na wzgórze otaczające zalew.
- **punkt gastronomiczny** z salą na około 80-100 miejsc z kącikiem internetowym i tarasem konsumpcyjno-widokowym.
- **punkt informacji turystycznej.**
- **zespół usługowo-handlowy** w formie niewielkiego pasażu z przeszklonymi punktami handlowymi i usługowymi. Przewiduje się zakłady o charakterze użytkowym pasującym do podstawowej funkcji obiektu, typu: zakład fryzjerski, kosmetyczny, sklep zielarski, handel zdrową żywnością itp.
- **4 - torowa kręgielnia**

Z obiektu korzystać będą kuracjusze i wczasowicze z całego kraju i zagranicy przebywający w sanatoriach, domach wczasowych, licznych pensjonatach i gospodarstwach agroturystycznych, które bardzo prężnie rozwijają się na bieszczadzkiej ziemi a zwłaszcza w Gminie Solina.

Uzdrowisko Polańczyk odwiedza corocznie około **500 tys. osób** a w chwili obecnej nie ma obiektu spełniającego funkcje ujęte w zaprojektowanym Centrum Uzdrowiskowo Turystycznym - Dom Zdrojowy.

W wyniku realizacji projektu zostanie stworzone około 30 nowych miejsc pracy, co jak na małą Gminę Solina, będzie znaczącym sukcesem w dobie kryzysu gospodarczego, oraz pozwoli na utrzymanie istniejących 500 miejsc pracy w ośrodkach sanatoryjno - uzdrowiskowych, domach wczasowych, pensjonatach i gospodarstwach agroturystycznych.

Na terenie powiatów Bieszczadzkiego, Leskiego czy Sanockiego nie ma podobnego obiektu spełniającego takie funkcje a jego budowa wpłynęłaby na rozwój całego regionu Bieszczad i Beskidu Niskiego. Inwestycja korzystnie wpłynie na podwyższenie jakości usług istniejącej bazy hotelowo - gastronomicznej w licznych obiektach sanatoryjno - uzdrowiskowych.

Realizacja projektu podniesie atrakcyjność inwestycyjną Gminy Solina i gmin przyległych. Pozwoli na wydłużenie sezonu turystycznego i lepszego wykorzystania istniejącej bazy gastronomiczno - handlowej, hotelowej, pensjonatów i gospodarstw agroturystycznych.

Projektowane zamierzenie inwestycyjne zostanie zrealizowane przy głównych ciągach komunikacyjnym w kierunku Ukrainy. Gmina Solina stanowi największą bazę noclegową o wysokim standardzie w Województwie podkarpackim, a planowana inwestycja uzupełni ofertę usług turystyczno-uzdrowiskowych tego regionu.

Projektowany obiekt jest unikatowym ze względu na swoje położenie w otoczeniu bieszczadzskich gór i Jeziora Solińskiego. Występują tu źródła wód mineralnych o unikalnym składzie minerałów a obiekt umożliwi korzystanie z tych dóbr natury. Cały kompleks tj. basen, pijalnia wód, odnowa biologiczna itd. jest nowatorskim rozwiązaniem architektonicznym.

Opis projektowanego zagospodarowania działki

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie w centrum miejscowości uzdrowiskowej Polańczyk. Działka położona jest bezpośrednio przy głównej ulicy Zdrojowej, w tzw. strefie „A” uzdrowiska. Aktualnie działka nie jest zabudowana, jest uzbrojona, większość sieci znajduje się w pasie drogowym. Działka znajduje się pomiędzy ośrodkiem wczasowym „Dedal” i „Szymon”.

Przez teren planowanej inwestycji przebiega wodociąg wody mineralnej PE \varnothing 40 mm biegnący po północnej stronie projektowanego budynku.

Dojazd do budynku od strony północno-wschodniej zapewnia ulica Zdrojowa. Wzdłuż jej południowej krawędzi zaprojektowano zatoczki postojowe z betonowej kostki brukowej. Zlokalizowano tu 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Parkingi wewnętrzne zlokalizowano na dwóch poziomach. Górny parking mieści 17 stanowisk (w tym 4 dla osób niepełnosprawnych) i znajduje się na poziomie holu wejściowego na basen. Dolna półka parkingu na 34 miejsca obsługuje również kondygnację techniczną.

Przeznaczenie i program użytkowy zaprojektowanego obiektu

Budynek należy do grupy obiektów użyteczności publicznej. Podstawowym celem zaplanowanej inwestycji jest stworzenie w Polańczyku ośrodka aktywizującego lokalną społeczność, skupiającego gości i kuracjuszy miejscowych ośrodków wczasowych i sanatoryjnych oraz integrującego ich z mieszkańcami Polańczyka. Zamierzeniem Inwestora jest realizacja obiektu, który stać się ma miejscem atrakcyjnych spotkań oraz imprez kulturalnych i sportowych. Ma on:

- wzbogacić ofertę zabiegów przyrodoleczniczych i rehabilitacyjnych oferowanych przez miejscowe ośrodki wczasowe i sanatoryjne,
- umożliwić rozszerzenie programu zajęć pozaszkolnych dla dzieci i młodzieży okolicznych szkół,
- stworzyć warunki organizacji promocji regionu oraz dorobku i twórczości jego mieszkańców,
- zainicjować budowę ładu przestrzenno-urbanistycznego w tworzącym się centrum uzdrowiska Polańczyk.

Dane liczbowe

powierzchnia zabudowy	2 511,00 m ²
powierzchnia netto	6 002,00 m ²
powierzchnia użytkowa	4 050,00 m ²
kubatura	31 285,00 m ³
wymiary budynku	75 x 48 m
wysokość całkowita budynku	17,15 m
wysokość budynku od poziomu ul. Zdrojowej	9.00 m
ilość kondygnacji	max 3

przewidywany koszt realizacji inwestycji	ok. 27 mln złotych
---	---------------------------

Biuro opracowujące dokumentację projektową
Rzeszowska Agencja Rozwoju Regionalnego S.A.
Centrum Projektowe „Miastoprojekt” 35 – 959 Rzeszów, ul. Szopena 51