



Raport podsumowujący wizytację terenów inwestycyjnych województwa pomorskiego

Agencja Rozwoju Pomorza S.A.

Gdańsk, grudzień 2007

SPIS TREŚCI

CELE RAPORTU	3
PODSUMOWANIE WYJAZDÓW	5
SPOSTRZEŻENIA I WNIOSKI	9
SPOSÓB WYKORZYSTANIA ZEBRANYCH INFORMACJI.....	12

CELE RAPORTU

20 lutego 2006 w Agencji Rozwoju Pomorza S.A. odbyło się spotkanie przedstawicieli Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych, władz regionalnych oraz pomorskich instytucji uczestniczących w procesie obsługi inwestorów zagranicznych. Dyskusja dotyczyła możliwości zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej województwa pomorskiego.

W wyniku tego spotkania doszło do powołania grupy roboczej, której celem było przygotowanie propozycji rozwiązań systemowych, przyczyniających się do zwiększenia napływu inwestycji zagranicznych do regionu. Grupa robocza podjęła następujące działania:

- oceniła stan inwestycji zagranicznych na Pomorzu,
- omówiła czynniki wpływające na poziom zainteresowania inwestorów zagranicznych województwem pomorskim,
- przedstawiła uwagi dotyczące działań promocyjnych pomorskich samorządów,
- przedstawiła pakiet rozwiązań systemowych oraz niezbędnych działań wspierających, mających zwiększyć atrakcyjność inwestycyjną Pomorza.

Jedno z zaleceń dotyczyło dalszej rozbudowy zintegrowanej bazy danych atrakcyjnych terenów pod inwestycje, ze szczególnym uwzględnieniem terenów wielkopowierzchniowych. Zadanie to przypadło, działającemu w ramach Agencji Rozwoju Pomorza S.A., Centrum Obsługi Informacyjnej Inwestora (COII), które gromadzi i opracowuje informacje o pomorskich ofertach inwestycyjnych (samorządowych, Specjalnych Stref Ekonomicznych, podmiotów prywatnych, agencji obrotu nieruchomościami). Opracowana przez COII baza terenów inwestycyjnych zawiera aktualnie 76 ofert, z czego połowa to oferty zgłoszone przez samorzady lokalne, a pozostałe – przez osoby prywatne, przedsiębiorstwa, biura obrotu nieruchomościami.

Pracownicy COII przygotowali, składający się z dwóch etapów, projekt mający na celu gruntowną weryfikację i aktualizację posiadanych już ofert oraz pozyskanie nowych.

Zgodnie z założeniami projektu, w okresie od października 2006 do grudnia 2007 zebrane zostały informacje ze wszystkich gmin województwa pomorskiego. Podczas wizyt w gminach pracownicy COII zweryfikowali posiadane dane. Kontakty z osobami bezpośrednio odpowiedzialnymi za

opracowywanie i prezentacje ofert inwestycyjnych umożliwiły lepszą współpracę COII z partnerami w regionie. Dzięki temu pozyskano również dodatkowe informacje na temat lokalnego rynku pracy, dostępnych zachęt dla przedsiębiorców oraz jakości życia. Dane te, jakkolwiek w mniejszym stopniu, również mają znaczenie przy wyborze miejsca inwestycji przez inwestora zagranicznego.

W ramach etapu pierwszego, realizowanego w okresie październik-grudzień 2006, wizytowano gminy, posiadające zarejestrowane wcześniej w bazie danych COI oferty uznane za najatrakcyjniejsze, a także gminy, które - ze względu na swoją lokalizację lub prowadzoną działalność promocyjną - są postrzegane jako potencjalnie atrakcyjne miejsca dla przyszłych inwestycji.

Etap drugi, realizowany w okresie styczeń-grudzień 2007, zakładał wizytację pozostałych gmin, które zgłosiły swoje oferty inwestycyjne do bazy danych COII oraz gmin do tej pory mniej aktywnych w procesie pozyskiwania inwestorów.

Celem niniejszego raportu jest podsumowanie oferty inwestycyjnej gmin zlokalizowanych w województwie pomorskim ze szczególnym uwzględnieniem terenów atrakcyjnie położonych, najlepiej przygotowanych oraz terenów wielkopowierzchniowych.

PODSUMOWANIE WYJAZDÓW

W okresie od 29 września 2006 do 6 grudnia 2007 pracownicy COII zweryfikowali oferty wszystkich gmin województwa pomorskiego. Odwiedzono 44 gminy, a w pozostałych 79 przeprowadzono szczegółowe wywiady telefoniczne.

HARMONOGRAM WYJAZDÓW

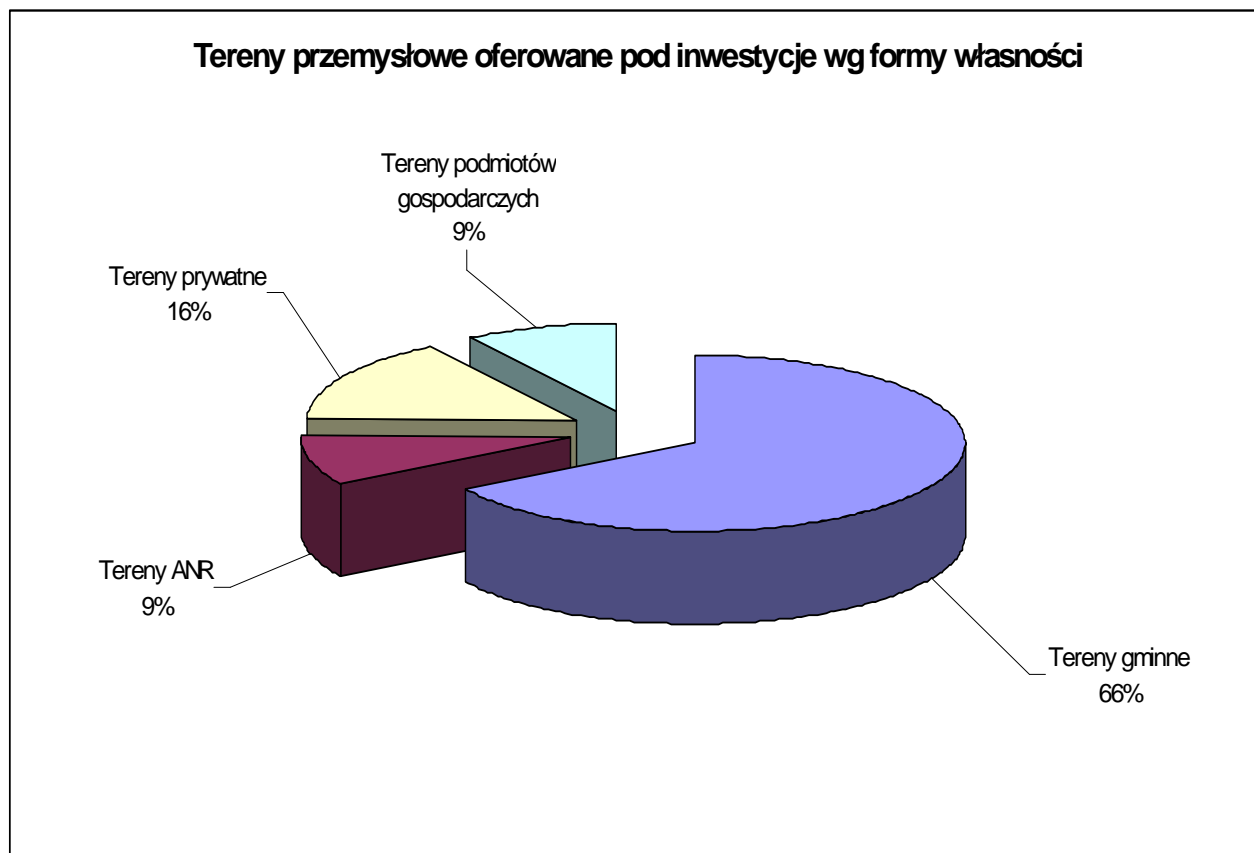
Lp.	Data wizyty	Wizytowana gmina
1.	29.09.2006	Malbork miasto
2.	04.10.2006	Rumia
3.	04.10.2006	Wejherowo miasto
4.	04.10.2006	Wejherowo gmina
5.	06.10.2006	Słupsk gmina
6.	06.10.2006	Ustka miasto
7.	11.10.2006	Pelplin
8.	11.10.2006	Gniew
9.	11.10.2006	Kwidzyn miasto
10.	20.10.2006	Nowy Dwór Gdański
11.	20.10.2006	Malbork gmina
12.	03.11.2006	Sztum
13.	03.11.2006	Prabuty
14.	24.11.2006	Tczew gmina
15.	24.11.2006	Skarszewy
16.	13.12.2006	Czarna Woda
17.	13.12.2006	Kaliska
18.	13.12.2006	Czersk
19.	13.12.2006	Debrzno
20.	14.12.2006	Człuchów miasto
21.	14.12.2006	Człuchów gmina

22.	14.12.2006	Chojnice gmina
23.	07.07.2007	Sadlinki gmina
24.	07.08.2007	Stary Dzierzgoń gmina
25.	23.08.2007	Smętowo Graniczne gmina
26.	25.08.2007	Kwidzyn gmina
27.	05.09.2007	Starogard Gdański gmina
28.	05.09.2007	Starogard Gdański miasto
29.	05.09.2007	Zblewo gmina
30.	11.09.2007	Suchy Dąb gmina
31.	11.09.2007	Trąbki Wielkie gmina
32.	11.09.2007	Pruszcz Gdański gmina
33.	21.09.2007	Kościerzyna gmina
34.	26.09.2007	Gdańsk
35.	26.09.2007	Miastko
36.	26.09.2007	Chojnice miasto
37.	26.10.2007	Potęgowo gmina
38.	26.10.2007	Stężyca gmina
39.	26.10.2007	Liniewo gmina
40.	30.10.2007	Słupsk miasto
41.	30.10.2007	Słupsk gmina
42.	30.10.2007	Kobylnica gmina
43.	06.12.2007	Lębork
44.	06.12.2007	Kosakowo gmina

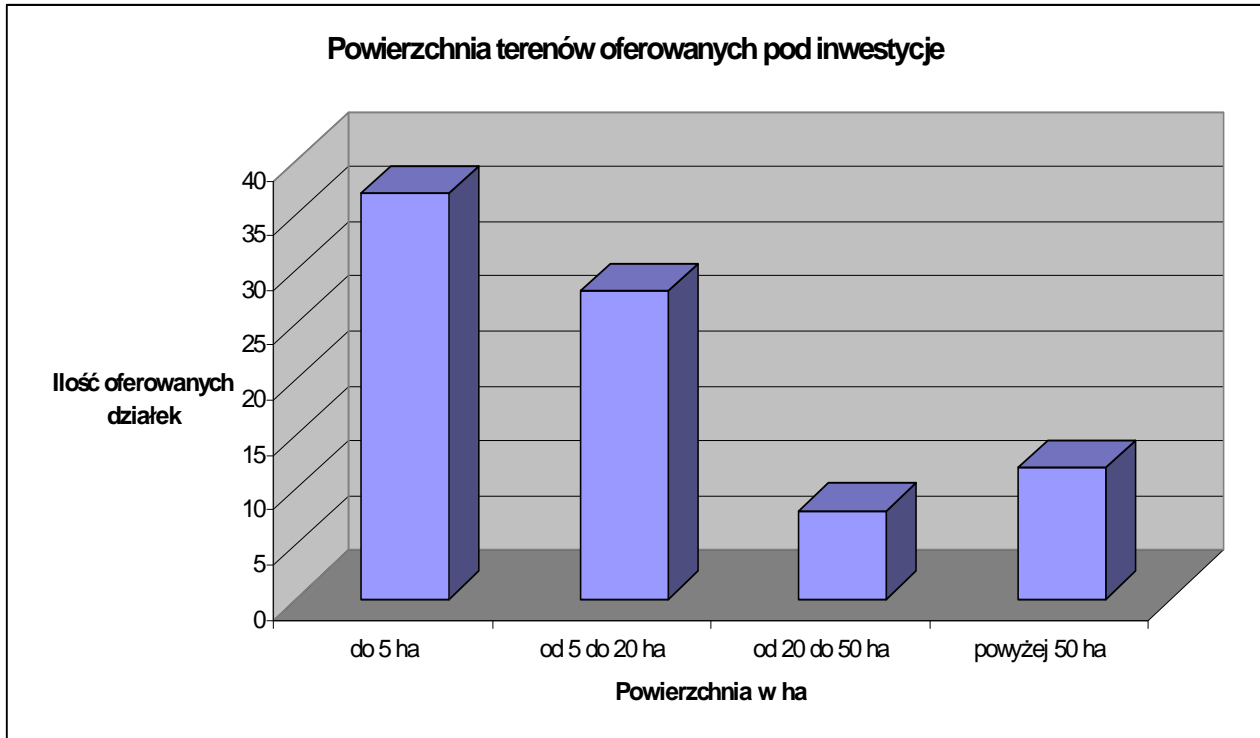
W trakcie wizyt w gminach zweryfikowano 41 zgłoszonych wcześniej do bazy danych COII ofert samorządowych. Spośród nich 19 ofert jest już nieaktualnych – tereny te zostały sprzedane albo zmieniono ich przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego. Pozostały więc 22 aktualne oferty. Dodatkowo zebrano informacje o 55 nowych działkach, przeznaczonych pod inwestycje przemysłowe, logistyczne, usługowe.

W sumie, po zakończeniu obu etapów wizytacji, baza danych COII zawiera 77 ofert (zaktualizowanych lub też nowo pozyskanych).

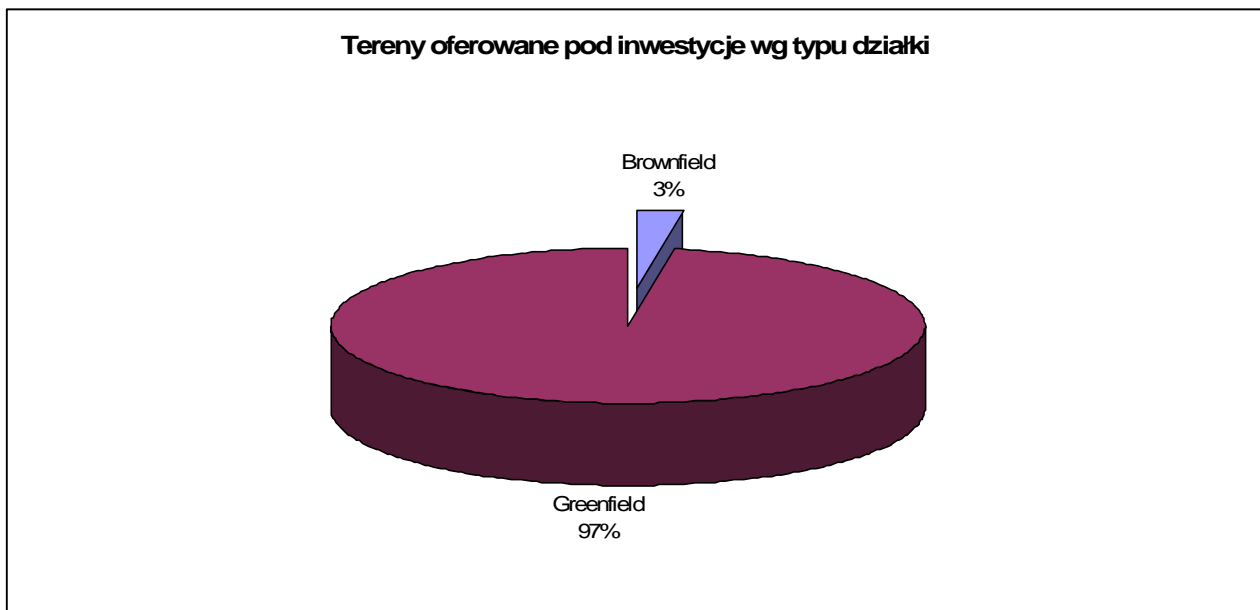
Większość z ofert zaktualizowanych, tj. 51 z 77, stanowi własność samorządów gminnych; 7 – oferowanych jest przez Agencję Nieruchomości Rolnych; 12 – to własność prywatna; 7 – to tereny należące do podmiotów gospodarczych.



Łączna powierzchnia zweryfikowanych terenów wynosi 1564,84 ha. Większość ofert to tereny małe, o powierzchni nie przekraczającej 5 ha oraz tereny średniej wielkości, o powierzchni pomiędzy 5 a 20 ha – stanowią one aż 79% wszystkich zaktualizowanych ofert. Pozostałe 21% to tereny duże, o powierzchni od 20 do 50 ha oraz przekraczające 50 ha.



Zdecydowana większość ofert inwestycyjnych, bo 98%, to tzw. greenfield czyli tereny niezabudowane. Zaledwie 2% to oferty typu brownfield z zabudową przemysłową.



W regionie znajduje się kilka szczególnie atrakcyjnych lub potencjalnie atrakcyjnych (po uregulowaniu kwestii własnościowych, dokończeniu prac planistycznych itp.) terenów inwestycyjnych. Są to:

- tereny oferowane przez gminę Tczew (ok. 150 ha), położone w bezpośredniej bliskości budowanej autostrady A1;
- obszar inwestycyjny gminy Debrzno (46,6 ha), położony obok drogi krajowej nr 22, w niedalekiej odległości od największych miast Polski płn.- zach. – Torunia, Bydgoszczy, Poznań, Szczecin, Koszalin i Gdańsk ;
- tereny oferowane przez gminę Nowy Dwór Gdański (55 ha i 48 ha), położone obok drogi krajowej nr 7;
- teren wielohektarowy przygotowywany (aktualnie brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego co jednocześnie utrudnia dokładne określenie wielkości działki) przez gminę Pelplin, położony obok budowanej autostrady A1 (węzeł Ropuchy);
- tereny w gminie Słupsk należące do Agencji Nieruchomości Rolnych i Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (163 ha);
- obszar inwestycyjny miasta Malborka na terenie byłych zakładów Agroma (5,3 ha) – laureat konkursu „Grunt na medal 2007”;
- teren oferowany przez gminę Potęgowo (47 ha), położony obok drogi krajowej nr 28 (nr 6 albo E28);
- teren oferowany przez gminę Człuchów (15 ha), wchodzący w skład Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, położony przy drodze krajowej nr 22 (Berlin – Kaliningrad);
- teren oferowany przez miasto Gdańsk (47 ha), wchodzący w skład Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, położony w dzielnicy Kokoszki w sąsiedztwie lotniska im. Lecha Wałęsy i trójmiejskiej obwodnicy;
- teren prywatny, wielkopowierzchniowy (186 ha), 5 km od Kwidzyna.

SPOSTRZEŻENIA I WNIOSKI

O atrakcyjności inwestycyjnej danego województwa w znacznej mierze decyduje ilość i jakość ofert, które można przedstawić potencjalnemu inwestorowi. Stąd dbałość o jak najwyższą jakość i kompletność tych ofert powinna stać się priorytetem dla samorządów lokalnych.

Warto odnotować, iż w bazie danych COII pojawiają się nowe oferty przygotowane także przez gminy do tej pory raczej mało aktywne w sferze poszukiwań inwestorów.

Pracownicy COII nawiązali również współpracę z Agencją Nieruchomości Rolnych. Efektem tego jest pozyskanie informacji na temat 7 nowych ofert inwestycyjnych. Warto zwrócić uwagę na zmianę polityki ANR, cechującej się do tej pory nastawieniem na sprzedaż niewielkich działek osobom prywatnym, na rzecz scalania gruntów o niskich klasach bonitacyjnych i przeznaczania ich pod inwestycje przemysłowe i mieszkaniowe. Takie wielkopowierzchniowe tereny, często atrakcyjnie położone, mogłyby stanowić dodatkowy atut województwa pomorskiego w przyciąganiu inwestorów.

Wymienione powyżej pozytywne spostrzeżenia nie są w stanie przysłonić faktu, iż w województwie pomorskim jest dziś zbyt mało dobrych ofert inwestycyjnych – o powierzchni powyżej 20 ha, dogodnie zlokalizowanych, uzbrojonych, przygotowanych do rozpoczęcia inwestycji i z profesjonalnie opracowanymi materiałami promocyjnymi i informacyjnymi.

Przeważają oferty terenów stosunkowo małych lub średnich (do 20 ha), oddalonych od gospodarczego centrum regionu (administracji, portów morskich, lotnisk, zaplecza biurowego i hotelowego), dostępnych za pośrednictwem dróg o średniej lub słabej jakości. Większość działek jest nie w pełni uzbrojona (zaledwie 9 zaktualizowanych przez pracowników COII ofert, to tereny w pełni uzbrojone – z wyjątkiem działek w Swarzędzie (ok. 150 ha) i Gdańsku (47 ha) są to tereny o małej powierzchni, poniżej 10 ha). Tereny przeznaczone pod inwestycje są na ogół zaniedbane, zanieczyszczone (nielegalne wysypiska śmieci), porośnięte dzikim drzewostanem.

Gminy nie wykorzystują w pełni szansy, jaką daje im możliwość zastosowania zwolnień podatkowych dla inwestorów. Zaledwie 11 spośród odwiedzonych gmin zadeklarowało istnienie takich zwolnień i dostarczyło kopie właściwych uchwał.

W wielu przypadkach brak jest wiedzy i umiejętności administracji gminnej z zakresu: informacji i promocji gospodarczej, przygotowywania profesjonalnej oferty inwestycyjnej, pozyskiwania oraz obsługi inwestorów. Pracownicy urzędów gmin, z którymi się kontaktowano, wykazują duże zainteresowanie szkoleniami w tym zakresie. Niestety, doświadczenia pracowników COII z wcześniej organizowanych szkoleń z zakresu promocji inwestycji, nakazują zakładać, iż są to tylko niezobowiązujące deklaracje. Uczestniczy w tego typu nieodpłatnych imprezach na ogół nie więcej niż 25% gmin.

Obserwuje się brak współpracy pomiędzy sąsiednimi gminami w tworzeniu planów rozwoju, co powinno wiązać się ze wspólnymi działaniami formalno-prawnymi, planowaniem inwestycji infrastrukturalnych oraz przygotowaniem wspólnych ofert inwestycyjnych.

Poprawa oferty inwestycyjnej wymaga wzmożonej i skoordynowanej pracy. Dlatego też COII zamierza w tym roku zintensyfikować swoje działania.

Trwają prace nad projektem „[Invest@Pomorskie](#)”. Głównym celem jest poprawa konkurencyjności województwa na arenie krajowej i międzynarodowej poprzez kształtowanie pozytywnego wizerunku regionu i silniejszą orientację regionu na potencjalnych inwestorów. Działania te wykonane zostaną w oparciu o branże rozwojowe, pożądane z punktu widzenia interesów regionu, które zostaną określone w wyniku przeprowadzenia analizy konkurencyjności inwestycyjnej i potencjału gospodarczego regionu.

Ponadto COII zamierza zorganizować cykl szkoleń dla gmin, których celem będzie zaprezentowanie dobrych praktyk w zakresie promocji miast i regionów oraz zachęcenie tych gmin do przedstawiania szerszej oferty terenów inwestycyjnych (także tych wymagających współpracy z podmiotami prywatnymi).

Biorąc pod uwagę powyższe zadania, istotne będzie również zintensyfikowanie działań skierowanych bezpośrednio do inwestorów poprzez zwiększenie zaangażowania COII na międzynarodowym forum. Będzie to możliwe dzięki środkom pozyskanym z Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka- działanie 6.2.1 „Rozwój sieci centrów obsługi inwestorów”, do którego aplikuje COII.

SPOSÓB WYKORZYSTANIA ZEBRANYCH INFORMACJI

Zbierane, w trakcie wyjazdów specjalistów COII, oferty są podstawą rozbudowy elektronicznej bazy danych umieszczonej na stronie internetowej Agencji Rozwoju Pomorza S.A., skupiającej informacje istotne z punktu widzenia inwestorów, rozproszone dotychczas w wielu instytucjach.

Są to również dane dotyczące:

- regionalnego i lokalnych rynków pracy: zatrudnienia, kwalifikacji, wynagrodzeń, bezrobocia;
- oferty edukacyjnej (szkolnictwo średnie, zawodowe, wyższe, kursy specjalistyczne, szkolenia dla bezrobotnych);
- obecnych już inwestorów zagranicznych;
- oferty kulturalnej i rekreacyjnej, możliwości spędzenia wolnego czasu.

Wszystkie ww. informacje są na bieżąco weryfikowane i aktualizowane. Istotną cechą bazy, odróżniającą ją od podobnych inicjatyw tego rodzaju, jest wewnętrzne powiązanie informacji: potencjalny inwestor przeglądając konkretną ofertę inwestycyjną może od razu uzyskać najaktualniejsze informacje na temat: dostępnych zachęt inwestycyjnych, wynagrodzeń w danym powiecie, oferty szkoleniowej powiatowego urzędu pracy i innych instytucji czy też możliwości spędzenia czasu po pracy.

Zebrane informacje są też przekazywane kontaktującym się z COII przedsiębiorcom zainteresowanym prowadzeniem działalności gospodarczej w woj. pomorskim oraz udostępniane innym instytucjom biorącym udział w procesie obsługi inwestorów.

Dodatkowo oferty są umieszczane w bazach danych innych instytucji mających kontakt z inwestorami zagranicznymi, np. Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych, ambasad polskich za granicą itp., umożliwiając pomorskim samorządom profesjonalną i bezpłatną promocję swoich terenów inwestycyjnych.

Gdańsk, 31 grudnia 2007

Opracował:
Zespół Centrum Obsługi Informacyjnej Inwestora
Agencja Rozwoju Pomorza S.A.