

Ocena stanu zaawansowania przygotowania do realizacji
projektów kluczowych w ramach Działania 5.6 RPO WK-P
„Kompleksowe uzbrojenie terenów pod inwestycje”

Raport z badania

STRESZCZENIE

Badanie miało na celu dokonanie oceny stanu przygotowań do realizacji 11 projektów kluczowych w ramach działania 5.6 Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Przedmiotem oceny była generalna ocena wykonalności projektów w kontekście podjętych dotychczas przez beneficjentów działań przygotowawczych do procesu wdrożenia, w szczególności opracowanej dokumentacji.

Zdecydowana większość projektów pozostaje na wstępnym bądź bardzo wstępnym etapie przygotowania, w niektórych przypadkach dopracowania wymaga jeszcze sam pomysł (koncepcja) projektu. Z uwagi na relatywnie długą jeszcze perspektywę wdrażania RPO, skuteczne przygotowanie i wdrożenie projektów jest jednak możliwe pod warunkiem zwiększonego zaangażowania poszczególnych beneficjentów oraz przyspieszenia prac nad przygotowaniem niezbędnej dokumentacji projektowej oraz wdrożenia skutecznego systemu monitorowania przez Instytucję Zarządzającą procesu przygotowywania projektów do realizacji.

Raport przedstawia ustalenia dokonane w rezultacie badania projektów, wynikające stąd wnioski i proponowane rekomendacje. Wnioski i rekomendacje przedstawione zostały odrębnie w przekroju horyzontalnym oraz dla każdego projektu oddzielnie.

Najważniejsze problemy, które wskazuje raport to: nieuregulowane kwestie tytułu prawnego do terenów objętych planowanymi projektami (większość beneficjentów posiada go jedynie w stosunku do niektórych nieruchomości objętych planowanym projektem); nieaktualne i niewłaściwie opracowane harmonogramy realizacji projektu oraz brak koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych; prawdopodobne niedoszacowanie wartości większości projektów, brak koncepcji przekazywania gruntów inwestorom.

W związku z powyższym, podstawowe rekomendacje przedstawione w raporcie dotyczą: konieczności uzupełnienia i zaktualizowania dokumentacji projektowej, uregulowania kwestii tytułu prawnego beneficjentów do nieruchomości objętych projektem, wypracowania koncepcji przekazywania gruntów inwestorom, uruchomienia systemu monitorowania procesu przygotowania projektów oraz ewentualnego wsparcia technicznego dla beneficjentów.

SPIS TREŚCI

Wstęp	4
1 Omówienie badania	5
1.1 Kontekst i cele badania	5
1.2 Zakres badania	5
1.3 Metodologia	6
1.4 Przebieg realizacji badania	7
1.5 Uwagi dotyczące przebiegu realizacji badania	7
2 Wyniki badania	9
2.1 Wyniki badania poszczególnych projektów według obszarów badawczych	9
2.1.1 Włocławska Strefa Rozwoju Gospodarczego – Park Przemysłowo – Technologiczny	9
2.1.2 Rypiński Park Przemysłowy	11
2.1.3 Inowrocławski Obszar Gospodarczy	13
2.1.4 Park Technologiczny z podstrefą ekonomiczną na terenach inwestycyjnych w Lubieniu Kujawskim Powiat Włocławski	14
2.1.5 Przygotowanie terenów pod realizację drugiego II etapu parku przemysłowego w Solcu Kujawskim	16
2.1.6 Rozbudowa infrastruktury technicznej Bydgoskiego Parku Przemysłowego	17
2.1.7 Mogileńska strefa gospodarcza	19
2.1.8 Budowa Lipnowskiej Międzygminnej Strefy Gospodarczej	20
2.1.9 Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Radziejowska Strefa Przedsiębiorczości	21
2.1.10 Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Pałucki Park Przemysłowy	23
2.1.11 Utworzenie Szubińskiej Strefy Inwestycyjnej w Kowalewie Gm. Szubin	24
2.2 Wyniki badania wykonalności harmonogramów	26
3 Wnioski i rekomendacje	33
3.1 Wnioski i rekomendacje horyzontalne (odnoszące się do wszystkich projektów)	33
3.1.1 Wnioski	33
3.1.2 Rekomendacje	35
3.2 Wnioski i rekomendacje szczegółowe	36
4 Załączniki	40
Załącznik 1: Karty projektów ze szczegółowymi wynikami badania	41
Załącznik 2 Wykaz materiałów i dokumentów wykorzystanych w badaniu	90
Załącznik 3 Zestawienie dokumentów otrzymanych od poszczególnych beneficjentów	93
Załącznik 4 Wykaz przeprowadzonych wywiadów i rozmów z beneficjentami	94
Załącznik 5 Skład zespołu realizującego badanie.	95

Wstęp

Raport stanowi podsumowanie wyników badania zrealizowanego przez Toruńską Agencję Rozwoju Regionalnego na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego w Toruniu. Badanie *Ocena stanu zaawansowania przygotowania do realizacji projektów kluczowych w ramach Działania 5.6 RPO WK-P „Kompleksowe uzbrojenie terenów pod inwestycje”* zrealizowane zostało w okresie 4 lipca – 15 września 2008 przez Zespół, którego skład podany jest w załączniku 0.

Rozdział 1 zawiera informacje o celach i założeniach badania, jego metodologii i przebiegu. Podsumowanie ustaleń dokonanych w trakcie badania rozdział 2. W rozdziale 0, zawierającym odpowiedź na postawione pytania badawcze przedstawiono wnioski oraz rekomendacje zarówno o charakterze horyzontalnym, odnoszącym się do wszystkich projektów, jak i szczegółowym, dla każdego projektu.

Na końcu raportu znajdują się załączniki dokumentujące szczegółowo ustalenia poczynione w trakcie badania oraz zrealizowane działania badawcze.

1 Omówienie badania

1.1 Kontekst i cele badania

Zgodnie z indykatywnym wykazem indywidualnych projektów kluczowych współfinansowanych w ramach *Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko - Pomorskiego na lata 2007 – 2013* (Załącznik do Uchwały Nr 14/144/08 Zarządu Województwa Kujawsko - Pomorskiego z dnia 22 lutego 2008 r.) w ramach *Działania 5.6 Kompleksowe uzbrojenie terenów pod inwestycje* przewidziano do realizacji 11 projektów.

Urząd Marszałkowski w trosce o odpowiednie przygotowanie projektów do realizacji, a następnie efektywne i skuteczne ich wdrożenie, uznał za niezbędne dokonanie oceny stanu zaawansowania przygotowań do realizacji wszystkich projektów kluczowych w ramach działania 5.6.

Zgodnie z życzeniem Zleceniodawcy ocena ta powinna obejmować odpowiedź na następujące pytania:

- *Czy biorąc pod uwagę uwarunkowania, przy przyjętej koncepcji projektu, planowanym zakresie inwestycji, założonym budżecie i harmonogramie projekt ma szansę na efektywną realizację w przewidywanym terminie i osiągnięcie założonych celów (na poziomie rezultatów i wpływu)?*
- *Jakie działania w zakresie wsparcia procesu przygotowania i wdrożenia projektu są wskazane, aby istniejące szanse na efektywną realizację projektu zostały maksymalnie wzmocnione?*

1.2 Zakres badania

Badaniem objęto wszystkie 11 projektów w ramach Działania 5.6 RPO WK-P, które znajdują się w indykatywnym wykazie projektów kluczowych:

Tabela 1 Zestawienie projektów objętych badaniem

Lp.	Nazwa Projektu	Zgłaszający projekt	Przewidywany okres realizacji inwestycji	Całkowita wartość projektu
1	Włocławska Strefa Rozwoju Gospodarczego - Park Przemysłowy	Gmina Miasta Włocławek	2009-09-01 do 2010-11-30	50 419 171 PLN
2	Rypiński Park Przemysłowy	Gmina Miasta Rypin	2009-10-05 do 2010-10-08	11 000 000 PLN
3	Inowrocławski Obszar Gospodarczy	Urząd Miasta Inowrocław	2008-06 do 2013-06	12 mln EURO
4	Park Technologiczny z podstrefą ekonomiczną na terenach inwestycyjnych w Lubieniu Kujawskim Powiat Włocławski	Miasto i Gmina Lubień Kujawski	2009-2013	33 824 640 PLN
5	Przygotowanie terenów pod realizację drugiego II etapu parku przemysłowego w Solcu Kujawskim	Gmina Solec Kujawski	2009-10-15 do 2011-09-30	12 967 500 PLN

6	Rozbudowa infrastruktury technicznej Bydgoskiego Parku Przemysłowego	Bydgoski Park Przemysłowy Sp.z o.o.	VII 2009 do XII 2010	58 128 179 PLN
7	Dywersyfikacja środków wzrostu gospodarczego: Mogileńska strefa gospodarcza	Gmina Mogilno	IV kwartał 2009 do IV kwartał 2010	3 100 592 PLN
8	Dywersyfikacja środków wzrostu gospodarczego: Budowa Lipnowskiej Międzygminnej Strefy Gospodarczej	Powiat Lipnowski	I kwartał 2010 do IV kwartał 2012	5 000 000,00 PLN
9	Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Radziejowska Strefa Przedsiębiorczości	Powiat Radziejowski	2009-2013	1 400 000 EURO
10	Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Pałucki Park Przemysłowy	Gmina Barcin	czerwiec 2009 do grudzień 2010	25 000 000 PLN
11	Dywersyfikacja środków wzrostu gospodarczego: Utworzenie Szubińskiej Strefy Inwestycyjnej w Kowalewie Gm. Szubin	Gmina Szubin	maj 2010 do czerwiec 2013	10 570 000, PLN

Badanie dotyczy stanu wiedzy o projektach na dzień 31 sierpnia 2008 r.

W celu udzielenia odpowiedzi na postawione pytania badawcze, przyjęty został tematyczny zakres badania obejmujący:

- *ocenę koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych;*
- *ocenę lokalizacji terenów objętych inwestycją (skomunikowanie, otoczenie, zasoby siły roboczej);*
- *analizę stanu prawnego gruntów;*
- *analizę stanu faktycznego gruntów;*
- *ocenę harmonogramu realizacji projektu;*
- *wstępną ocenę kosztorysów realizacji inwestycji;*
- *ocenę koncepcji przekazywania gruntów inwestorom z punktu widzenia zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi;*
- *ocenę koncepcji (logiki) projektu (w szczególności stopnia, w jakim projekt uwzględnia lokalne i regionalne uwarunkowania gospodarcze oraz na ile jest spójny z lokalnie realizowaną polityką rozwoju) oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji;*
- *ocenę zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem.*

1.3 Metodologia

W badaniu wykorzystano trzy metody: analizę dokumentacyjną, wywiad oraz obserwację. Analizą dokumentacyjną objęto wszystkie dostępne (udostępnione przez beneficjentów) dokumenty i materiały, zarówno bezpośrednio jak i pośrednio dotyczące badanych projektów. Pełny wykaz dokumentacji wykorzystanej w badaniu zawiera Załącznik 0.

Wywiady zostały przeprowadzone z przedstawicielami wszystkich beneficjentów. W wywiadach uczestniczyły osoby reprezentujące poziom decyzyjny jak i wykonawczy. Niezależnie od tych wywiadów, które przeprowadzono w siedzibie każdego beneficjenta, zgodnie z przyjętymi założeniami, w przypadkach, gdy było to potrzebne, zrealizowano pewną liczbę wywiadów uzupełniających, z reguły w formie telefonicznej. Szczegółowy wykaz przeprowadzonych wywiadów oraz rozmówców zawiera Załącznik 0.

Wszystkie tereny przewidziane pod inwestycje zostały również poddane wizji lokalnej.

1.4 Przebieg realizacji badania

Realizacja badania przebiegła w następujących etapach:

Etap 1: Zbieranie informacji (realizacja wywiadów, zbieranie i analiza dokumentacji, wizytacja terenów inwestycyjnych);

Etap 2: Wstępna analiza uzyskanych informacji;

Etap 3: Weryfikacja i uzupełnienie uzyskanych informacji w miarę potrzeb;

Etap 4: Sformułowanie wniosków i opracowanie raportu;

Działania w ramach etapów 1 – 3 realizowano w ramach odrębnego cyklu dla każdego z badanych projektów.

1.5 Uwagi dotyczące przebiegu realizacji badania

Generalnie należy stwierdzić, że badanie zostało przyjęte przez beneficjentów z dużym zrozumieniem. W wielu przypadkach badający odnieśli wrażenie, że beneficjenci odbierają ich działania jako oczekiwane wsparcie i ukierunkowanie procesu przygotowywania projektów do realizacji. W kilku przypadkach beneficjenci odebrali działania badawcze jako impuls do zintensyfikowania prac przygotowawczych.

Wskutek bardzo zróżnicowanego poziomu zaawansowania prac przygotowawczych do wdrożenia projektów, w niektórych przypadkach występowały trudności w uzyskaniu od beneficjentów jednoznacznych i odpowiednio udokumentowanych informacji. Najczęściej spowodowane było to nie zakończonym jeszcze procesem konceptualizacji projektu, a w konsekwencji również brakiem stosownych dokumentów. Stan dostępnej na dzień 31.08.2008 r. dokumentacji według poszczególnych beneficjentów przedstawia Załącznik 0.

Istotnym utrudnieniem w dokonaniu oceny niektórych projektów były występujące w niektórych przypadkach niespójności w przedstawianej przez beneficjentów dokumentacji. Braki stosownych dokumentów w połączeniu z niespójnością posiadanych informacji są przyczyną zróżnicowanego dla poszczególnych projektów poziomu analizy i oceny.

Dużą trudność wobec wspomnianego wyżej generalnie wczesnego etapu przygotowywania dokumentacji projektów, stanowiła ocena realności kosztów planowanych inwestycji. Można tu wyróżnić trzy grupy beneficjentów: (i) beneficjentów posiadający wstępny kosztorys planowanej inwestycji, (ii) beneficjentów przedstawiający wstępne (całkowite lub częściowe) długości infrastruktury technicznej w odniesieniu do całkowitej wartości projektu oraz (iii) beneficjentów wskazujących jedynie zadania, bez podania parametrów ilościowych. W konsekwencji, w większości przypadków przedstawiona dokumentacja pozwalała jedynie na bardzo szacunkową ocenę planowanych inwestycji pod kątem realności wydatków. Z tego względu dokonaną ocenę należy traktować jako wstępną i szacunkową, która może ulec zmianie w momencie uszczegółowienia planowanych inwestycji. Ocena została dokonana na

bazie uśrednionych cen z roku 2007 w odniesieniu do planowanych długości infrastruktury technicznej.

2 Wyniki badania

2.1 Wyniki badania poszczególnych projektów według obszarów badawczych

Poniżej, w oparciu o materiały zawarte w załączniku 0 przedstawione zostały w zwięzły sposób najważniejsze ustalenia dokonane w trakcie badania 11 projektów. Szczegółowe ustalenia, dokonane przez ekspertów w trakcie badania zawarte są na kartach projektów, które stanowią załącznik 0 do niniejszego raportu.

2.1.1 Włocławska Strefa Rozwoju Gospodarczego – Park Przemysłowo – Technologiczny

2.1.1.1 Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych

W ramach projektu przewiduje się stworzenie na terenie objętym projektem pełnej, kompleksowej infrastruktury technicznej dla przyszłych inwestorów. Ponadto, projekt zagospodarowania terenu uwzględnia – poprzez zaplanowanie podstref branżowych – potencjalne, specyficzne potrzeby inwestorów reprezentujących różne branże. Pozwala to oczekiwać, że planowana infrastruktura techniczna wraz z przygotowywanym terenem inwestycyjnym będzie spełniać wymogi i oczekiwania większości inwestorów.

Planuje się, że niektóre z elementów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowe, kanalizacja sanitarna, sieci energetyczne i teletechniczne) zostaną włączone do infrastruktury będącej własnością firmy Anwil S.A., która tym samym będzie miała decydujący wpływ na cenę usług. Może to potencjalnie powodować nieprzewidywalność kosztów związanych z korzystaniem z infrastruktury, a tym samym wpływać negatywnie na atrakcyjność terenów inwestycyjnych dla potencjalnych inwestorów.

2.1.1.2 Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją

Teren obszaru objętego projektem jest bardzo dobrze skomunikowany nie tylko z obszarem całego województwa kujawsko-pomorskiego ale i województw sąsiednich.

Tereny sąsiadujące ze strefą są już obszarem intensywnej aktywności gospodarczej (branże chemiczna i budowlana), co może być zachętą do lokalizacji działalności przez potencjalnych inwestorów, a w przyszłości ułatwić stworzenia klastra chemicznego lub budowlanego.

Utrzymujące się we Włocławku wysokie bezrobocie, szczególnie wśród osób młodych i wykształconych zapewnia podaż siły roboczej, nawet przy konkurencyjnej lokalizacji strefy inwestycyjnej w Lubieniu Kujawskim.

Choć planowane przedsięwzięcie nie wymaga kompensacji przyrodniczej (z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów Natura 2000 „Dolina Dolnej Wisły” oraz „Nieszawska Dolina Wisły”), to może jednak wymagać uzyskania zezwolenia właściwego organu na realizację.

2.1.1.3 Analiza stanu prawnego gruntów

Całkowita powierzchnia projektowanej strefy wynosi 44,9261 ha, z czego na potrzeby projektu przyjęto 39,9307 ha. Beneficjent posiada tytuł prawny do korzystania z nieruchomości (zawartą w formie aktu notarialnego umowę przenoszącą na jego rzecz prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości w celu utworzenia Włocławskiej Strefy Rozwoju Gospodarczego). Część obszaru projektowanej strefy (6 działek) znajdują się w obszarze, dla którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie obowiązuje. Gmina poczyniła jednak działania wstępne mające na celu jego opracowanie i uchwalenie. Można zatem

oczekiwać, że plan miejscowy będzie determinował kwestie docelowego podziału geodezyjnego w stanie umożliwiającym ich późniejsze zadysponowanie na rzecz przyszłych inwestorów. Podjęte przez Gminę czynności mające na celu opracowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z polityką Gminy są pierwszym prawidłowym krokiem zmierzającym do dostosowania w/w terenów do ich docelowego zagospodarowania.

Niewątpliwie korzystnym aspektem jest tytuł prawny (użytkowanie wieczyste) po stronie Beneficjenta umożliwiający mu władanie potencjalnymi terenami inwestycyjnymi, chociaż jest to z pewnością tytuł prawny mniej preferowany przez potencjalnych inwestorów aniżeli prawo własności, co związane jest z dodatkowymi kosztami w postaci opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania, które docelowo obciążą przedsiębiorców.

2.1.1.4 Analiza stanu faktycznego gruntów

Na terenie objętym projektem stwierdzono zadrzewienie, które będzie wymagało działań związanych z jego częściowym bądź całkowitym usunięciem przed rozpoczęciem robót budowlanych. W związku z tym, należy liczyć się ze znacznymi kosztami, które będzie musiał ponieść Beneficjent. Po usunięciu zadrzewienia teren będzie wymagał przeprowadzenia prac rekultywacyjnych.

Teren objęty projektem jest bezpieczny dla posadowienia kubaturowych obiektów przemysłowych.

2.1.1.5 Wstępna ocena kosztorysu realizacji inwestycji

Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie ok. 50 mln. zł. Obszar realizacji projektu obejmuje łącznie ok. 40 ha. Analiza dostarczonej dokumentacji przedstawiająca planowaną infrastrukturę oraz przedstawione szacunkowe wartości kosztów pozwalają przyjąć, iż pod względem planowanych nakładów projekt skalkulowany jest właściwie.

2.1.1.6 Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom

Inwestorem w trakcie realizacji projektu Włocławska Strefa Rozwoju Gospodarczego – Park Przemysłowy będzie Gmina Miasto Włocławek. W trakcie budowy Gmina przewiduje powołanie pełnomocnika prezydenta ds. zagospodarowania i promocji Włocławskiej Strefy Rozwoju Gospodarczego – Park Przemysłowo-Technologiczny. W trakcie zagospodarowywania strefy jej zadania mają zostać przejęte przez jednostkę zarządzającą (Włocławskie Centrum Innowacji i Przedsiębiorczości), której jedną z możliwych form prawnych może być spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, fundacja lub stowarzyszenie. Zaproponowany przez Gminę kierunek działań, w tym przede wszystkim koncepcja powołania spółki kapitałowej z większościowym udziałem Gminy wydaje się słuszny. Powyższe pozwoliłoby uniknąć ograniczeń prawnych wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie zadysponowania gruntem na rzecz potencjalnych inwestorów – dzierżawców i nabywców nieruchomości wchodzących w skład Strefy (Parku). W Studium Wykonalności oraz Planie Opracowania Projektu przewiduje się docelową liczbę przedsiębiorstw ulokowanych w obrębie Strefy na poziomie 17 podmiotów. Przyjęto, że do Strefy będą przyjmowane firmy, których zakres świadczonych usług oraz rodzaj produkcji nie może stanowić zagrożenia dla środowiska naturalnego. Preferowane branże to: chemiczna, budowlana, usługi specjalistyczne, firmy z obszaru działania know-how. W części Studium Wykonalności dotyczącej trwałości projektu przewidziano ogólnie zasady gospodarki gruntami i wykonaną infrastrukturą techniczną w okresie 5 lat od chwili zakończenia realizacji projektu jak i po upływie 5 lat od jego zakończenia. Są to założenia słuszne. Na obecnym etapie Gmina nie sformułowała co prawda konkretnej oferty dla inwestorów jak i

postępowania w zakresie ich pozyskania do Strefy (Parku), jednak przyjęte założenia jak i wstępny harmonogram działań, stan przygotowania gruntów oraz możliwości organizacyjne (finansowe) po stronie Gminy pozwalają wnioskować o wysokim prawdopodobieństwie powodzenia projektu.

2.1.1.7 Ocena koncepcji (logiki) projektu

Projekt wpisany jest w „Strategię – Lokalny Program Rozwoju Miasta Włocławka na lata 2007-2013” jako poddziałanie: „*Utworzenie parku technologicznego*”. Dla projektu w sposób poprawny zbudowano macierz logiczną, a w szczególności dobrze zdefiniowano cele operacyjne, bezpośrednie, ogólne. Zaplanowane działania są adekwatne do założonych celów. Poprawnie zdefiniowano wskaźniki produktu oraz rezultatu. Zaplanowane działania są adekwatne do założonych celów.

Projekt jest efektywny z punktu widzenia planowanych nakładów w porównaniu do planowanych efektów.

Projekt dobrze uwzględnia lokalne uwarunkowania gospodarcze. Określono zgodny z charakterem i potencjałem miasta Włocławek profil potencjalnych inwestorów poprzez zdefiniowanie preferowanych branż na terenie strefy. Wobec stwierdzonego braku terenów inwestycyjnych na terenie miasta, projekt wychodzi naprzeciw potrzebom inwestorów.

2.1.1.8 Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem

Beneficjent posiada zarówno zasoby i jak i doświadczenie umożliwiające sprawną, efektywną i skuteczną realizację projektu.

2.1.2 Rypiński Park Przemysłowy

2.1.2.1 Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych

Projekt ma być realizowany na dwóch obszarach w różnych lokalizacjach. Są one zlokalizowane na terenie Gminy Miasta Rypin oraz Gminy Rypin¹ (na terenie tzw. Puszczy Miejskiej). Koncepcja zagospodarowania tych terenów nie została jeszcze opracowana.

Objęty projektem teren o powierzchni ok. 10ha objęty projektem, znajdujący się na terenie samego miasta Rypin, dzięki swojej lokalizacji na obszarze strefy przemysłowej oraz ukształtowaniu może przy stosunkowo niewielkim nakładzie kosztów stać się atrakcyjnym miejscem dla lokalizacji inwestycji. Dodatkowym atutem jest elastyczność umożliwiająca bez większych trudności zagospodarowanie terenu na dwie większe lub większą liczbę mniejszych działek.

Natomiast przydatność dla realizacji projektu terenu zlokalizowanego na obszarze tzw. Puszczy Miejskiej, poza miastem Rypin zdecydowanie trudniej ocenić bez przedstawienia gotowanej koncepcji funkcjonalno-użytkowej. Niewątpliwie, sama lokalizacja poza obszarem miejskim, na terenach rolnych będzie wymagała większych nakładów związanych z doprowadzeniem niezbędnych mediów do tego terenu, w stosunku do osiągniętych efektów niż dla terenu znajdującego się na terenie miasta (znacznie mniejsza efektywność projektu).

2.1.2.2 Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją

Teren w obrębie miasta Rypina zlokalizowany został w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejących przedsiębiorstw, co sprzyjać będzie lokowaniu kolejnych firm.

¹ Pismem z dnia 1.08.2008r. znak PURS.0710-25/08 Burmistrz Miasta Rypin wystąpił z prośbą do Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego o zmianę zakresu projektu, która ma polegać na zmniejszeniu wielkości zadania poprzez wyłączenie z niego terenów Gminy Rypin i ograniczeniu projektu wyłącznie do terenów Gminy Miasta Rypin.

Teren ten jest dobrze skomunikowany z drogami wojewódzkimi.

Teren położony w Puszczy Miejskiej (ok.10 km od Rypina) będzie wymagał dużych nakładów inwestycyjnych na infrastrukturę. Ponadto lokalizacja w znacznym oddaleniu od ośrodka miejskiego może powodować problemy z pozyskaniem siły roboczej (zwiększone koszty dojazdu pracowników).

2,8 tys. osób bezrobotnych w powiecie (na dzień 31 lipca 20008r.) oraz absolwenci szkoły zawodowej i technikum informatycznego mogą stanowić potencjalne źródło siły roboczej dla przyszłych inwestorów.

2.1.2.3 Analiza stanu prawnego gruntów

Tereny objęte projektem znajdujące się na terenie Gminy Miasto Rypin stanowią własność beneficjenta. W oparciu o przekazaną dokumentację nie można stwierdzić jakie są aktualne uwarunkowania miejscowe w zakresie przeznaczenia i funkcji terenu, jednakże z harmonogramu przygotowania projektu wynika, że w okresie marca lub kwietnia 2009 Gmina planuje uchwalenie Planu Miejscowego dla przygotowywanych terenów przy ul. Bielawki i Bohaterów Czerwca 56.

2.1.2.4 Analiza stanu faktycznego gruntów

Na terenie objętym projektem istnieją pozostałości obiektów przemysłowych, których usunięcie należy uwzględnić w ramach planowanych prac.

2.1.2.5 Wstępna ocena kosztorysu realizacji inwestycji

Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie 11 mln. zł. Obszar realizacji projektu obejmuje łącznie 28,61 ha. W zależności od długości odcinków uzbrojenia terenu, oraz koncepcji zagospodarowania terenu – biorąc pod uwagę analizy podobnych projektów – może zachodzić obawa o niedoszacowanie inwestycji.

Na bazie przedstawionej dokumentacji nie można ocenić realności kosztorysu.

2.1.2.6 Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom

Koncepcja przekazywania gruntów inwestorom nie została przez Beneficjenta przedstawiona.

2.1.2.7 Ocena koncepcji (logiki) projektu

STRATEGIA ROZWOJU MIASTA RYPIN na lata 2007 - 2018 uwzględnia projekt w ramach działania „3.1.1 Utworzenie Rypińskiego Parku Przemysłowego”.

Cele operacyjne określone przez beneficjenta w Karcie projektu oraz Harmonogramie Przygotowania Projektu zdefiniowane są poprawnie. Działania przedstawione w Harmonogramie Przygotowania Projektu wynikają z charakteru projektu i są adekwatne do założonych celów. Poprawnie zdefiniowano wskaźniki produktu i rezultatu. Przedstawione docelowe wartości wskaźników należy uznać za realne.

O ile przedstawione dane dotyczące m.in. wartości projektu zostały przez beneficjenta dobrze określone projekt należy uznać za efektywny z punktu widzenia planowanych nakładów w odniesieniu do planowanych efektów.

Uzyskane informacje nie pozwalają na ocenę zgodności projektu z lokalnymi uwarunkowaniami gospodarczymi.

Aczkolwiek beneficjent ma świadomość potrzeby wdrożenia działań towarzyszących, wspomagających osiągnięcie założonych wskaźników rezultatu, to jednak jak dotychczas nie został opracowany ich program.

2.1.2.8 Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem

Beneficjent posiada wystarczające zasoby oraz doświadczenie, aby efektywnie zrealizować projekt oraz zamierzone cele.

2.1.3 Inowrocławski Obszar Gospodarczy

2.1.3.1 Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych

Obszar objęty projektem ma mieć charakter rozproszony i składać się z 6 stref rozproszonych na terenie całego miasta Inowrocław.

Dla żadnej z tych stref nie przygotowano jak dotąd koncepcji zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający jej ocenę.

Lokalizacja poszczególnych terenów przewidzianych do objęcia projektem może być potencjalnie interesująca dla inwestorów. Warto też zauważyć, że dla każdej z planowanych stref projekt przewiduje uzupełnienie już istniejącej infrastruktury, co obniża łączne koszty technicznego przygotowania terenów inwestycyjnych w przeliczeniu na ich powierzchnie.

2.1.3.2 Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją

Tereny przeznaczone pod inwestycję przylegają lub są umiejscowione w bliskim sąsiedztwie dróg krajowych nr 15 i 25, a także dróg powiatowych i wojewódzkich przebiegających przez Inowrocław, co zapewnia dobre skomunikowanie w obrębie województwa oraz z województwami sąsiednim.

Stopa bezrobocia w powiecie na dzień 31 lipca 2008 r. wyniosła ok. 18,7% co daje 12,1 tys. osób bezrobotnych i pozwala prognozować brak problemów z siłą roboczą w momencie pozyskania inwestorów. Szkoły zawodowe i technika zlokalizowane w Inowrocławiu również stanowią potencjalne źródło siły roboczej.

2.1.3.3 Analiza stanu prawnego gruntów

Beneficjent posiada tytuł prawny do terenów przewidzianych do objęcia projektem (z nielicznymi ograniczeniami na rzecz innych podmiotów). Dla większości działek niezbędne będą jednak dodatkowe czynności prawne mających na celu dostosowanie ich przeznaczenia pod określony charakter działalności gospodarczej, co może mieć istotny wpływ na harmonogram realizacji projektu.

Nieruchomości mają różne przeznaczenie, praktycznie wszystkie posiadają plan miejscowy. Jego zapisy (tak jak i wpisy w rejestrze gruntów w zakresie rodzaju użytku) mają jednak bardzo zróżnicowane uwarunkowania. Nie jest jasnym czy przedstawiony podział geodezyjny jest podziałem ostatecznym i docelowym. Analiza załączonego materiału nasuwa nieodparte wrażenie, że przeznaczone do projektu nieruchomości zostały dobrane w sposób przypadkowy i bez wyraźnej koncepcji ukierunkowanej na pozyskiwanie inwestorów.

2.1.3.4 Analiza stanu faktycznego gruntów

W strefach przewidzianych do objęcia projektem stwierdzono czynniki mogące stanowić źródło utrudnień w realizacji projektu: zadrzewienie (prawdopodobnie wymagające usunięcia) oraz linie kolejowe w strefie nr III, napowietrzne linie energetyczne w strefie nr V.

Potencjalnym źródłem utrudnień w realizacji projektu może być fakt, iż oczekiwane inwestycje mają być realizowane na obszarach miasta oraz w części na terenach oddziaływania działalności górniczej.

2.1.3.5 Wstępna ocena kosztorysu realizacji inwestycji

Beneficjent w załączonej dokumentacji w zakresie rzeczowym przedstawił szacunkowe długości odcinków uzbrojenia terenu (w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej, przepompowni, kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej, gazociągu). Beneficjent nie przedstawił jednak długości planowanych odcinków drogowych. W zależności od ich długości, w znaczny sposób, może wzrosnąć koszt wykonania infrastruktury, co na tym etapie oceny uniemożliwia ocenę z punktu widzenia racjonalności planowanych nakładów.

2.1.3.6 Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom

Beneficjent nie posiada koncepcji przekazywania gruntów inwestorom.

2.1.3.7 Ocena koncepcji (logiki) projektu

Projekt wpisuje się w pewnej mierze w *Strategię Rozwoju Miasta Inowrocławia 2003-2013* (priorytet pierwszy *Sfera przestrzenna, ekologiczna i infrastruktury technicznej*, cel *Efektywne zarządzanie terenami w mieście*, działanie *Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych*, aczkolwiek nie został ujęty jako odrębne, wyróżnione działanie. Projekt znajduje się natomiast w *Wieloletnim Planie Inwestycyjnym na lata 2007 – 2013*.

Generalnie projekt nie został przedstawiony w sposób umożliwiający ocenę jego koncepcji oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów. Nie została skonstruowana macierz logiczna projektu, w szczególności nie określono celów projektu oraz wskaźników ich osiągnięcia (poza wskaźnikami produktu). został przedstawiony i opisany z naruszeniem zasad budowy macierzy logicznej projektu. Ocena koncepcji projektu oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji na obecnym etapie jest niemożliwa do dokonania.

2.1.3.8 Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem

Beneficjent powinien rozważyć celowość skorzystania ze wsparcia w zakresie przygotowania koncepcji i dokumentacji projektu, a także zarządzania nim w dalszej fazie.

2.1.4 Park Technologiczny z podstrefą ekonomiczną na terenach inwestycyjnych w Lubieniu Kujawskim Powiat Włocławski

2.1.4.1 Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych

W lipcu 2007 beneficjent przystąpił do prac związanych z przygotowaniem opracowań w zakresie dróg lokalnych i dojazdowych, sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i teletechnicznej oraz stacji uzdatniania wody, która ma być zlokalizowana na terenach inwestycyjnych. Choć trudno na obecnym etapie ocenić, czy projektowana infrastruktura dla terenów objętych projektem będzie spełniać potencjalne wymagania inwestorów, to jednak biorąc pod uwagę doświadczenia beneficjenta w przygotowywaniu terenów inwestycyjnych należy zakładać, że koncepcja zagospodarowania terenów inwestycyjnych będzie przygotowana właściwie.

2.1.4.2 Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajduje się droga ekspresowa E1 oraz drogi powiatowe co powoduje dobre skomunikowanie terenu z siecią drogową. Na terenie przyległym bezpośrednio do terenu objętego projektem funkcjonują już trzy duże firmy, i jednocześnie występuje duże zainteresowanie kolejnych inwestorów, głównie zagranicznych.

Ze względu na niską stopę bezrobocia w gminie Lubień Kujawski (ok. 7%) konieczne będzie korzystanie przez inwestorów z zasobów siły roboczej sąsiednich gmin i/lub miasta Włocławek (30 km).

2.1.4.3 Analiza stanu prawnego gruntów

Beneficjent pomimo wskazania terenu nie określił jak dotąd ostatecznej powierzchni i granic nieruchomości na której ma być realizowany projekt. Należy domniemywać, że projektowany teren będzie dookreślony w granicach obszaru o powierzchni 177.0200 ha, którego jest właścicielem. Beneficjent (Gmina Lubień Kujawski) jest właścicielem tego obszaru. Teren ten może być przeznaczony na cele budowlane pod funkcje wynikające z planowanego projektu.

2.1.4.4 Analiza stanu faktycznego gruntów

Analizując potencjalne utrudnienia realizacji projektu z punktu widzenia występowania kolizji i elementów specyficznych dla danego terenu, na obszarze objętym projektem nie stwierdzono elementów, które potencjalnie mogłyby spowodować utrudnienia w realizacji inwestycji w ramach projektu jak i w późniejszym okresie inwestycji docelowo realizowanych przez przedsiębiorstwa.

2.1.4.5 Wstępna ocena kosztorysu realizacji inwestycji

Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie ok. 33,8 mln zł. Biorąc pod uwagę analizy podobnych projektów - zachodzi obawa, iż wartość całkowita projektu przy założonych długościach odcinków uzbrojenia terenu, może być niedoszacowana.

Dokumentacja kosztorysowa jest obecnie opracowywana (równolegle z dokumentacją projektową).

2.1.4.6 Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom

Beneficjent nie określił jak dotąd w sposób precyzyjny koncepcji przekazywania gruntów inwestorom uwzględniającej wymagania wynikające ze specyfiki projektu w ramach RPO. Nie wskazał również sposobu zarządzania przedsięwzięciem po ukończeniu inwestycji.

2.1.4.7 Ocena koncepcji (logiki) projektu

Zamiar realizacji projektu wynika wprost ze *Strategii rozwoju miasta i gminy Lubień Kujawski* (działanie *Przygotowanie terenów inwestycyjnych (uzbrojenie, opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) pod funkcję przemysłową*).

Choć w dokumentacji projektu wskazano cele projektu oraz wskaźniki ich realizacji, to wobec faktu, iż nie skonstruowano w poprawny sposób macierzy logicznej projektu, na obecnym etapie nie można dokonać pełnej oceny koncepcji projektu oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji.

Za nierealistyczną uznać należy przewidywaną wartość wskaźnika rezultatu „stworzenie nowych miejsc pracy”.

2.1.4.8 Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem

Beneficjent ma wysokie poczucie własności projektu, co gwarantuje wysoki poziom zaangażowania w jego realizację i stanowi jeden z najistotniejszych czynników sukcesu projektu. Beneficjent ma doświadczenia w skutecznym pozyskiwaniu inwestorów na teren gminy.

2.1.5 Przygotowanie terenów pod realizację drugiego II etapu parku przemysłowego w Solcu Kujawskim

2.1.5.1 Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych

Projekt uwzględnia przygotowanie infrastruktury technicznej dla przyszłych inwestorów (drogi, ciągi pieszo-rowerowe, chodniki, kanalizację sanitarną i deszczową, sieci wodociągowe, energetyczne oraz gazowe). Wstępną koncepcję zagospodarowania terenu należy ocenić pozytywnie.

Beneficjent pozostawił otwartą kwestię podziału na działki lub obszary inwestycyjne, uzależniając to od potrzeb przyszłych inwestorów. Może to zrodzić w przyszłości potrzebę wybudowania dodatkowych dróg wewnętrznych wraz z infrastrukturą (w przypadku konieczności wydzielenia większej liczby mniejszych działek), a w konsekwencji poniesienia dodatkowych kosztów. Beneficjent jest przygotowany na taką sytuację.

2.1.5.2 Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją

Planowane tereny inwestycyjne są bardzo dobrze skomunikowane z większymi miastami regionu. Bliskość dwóch dużych miast Bydgoszczy i Torunia daje zaplecze gospodarcze i naukowe, a także dostęp do siły roboczej.

Planowane działanie stanowi II etap rozwoju już istniejącego Parku Przemysłowego (34 ha, 37 działających przedsiębiorstw).

2.1.5.3 Analiza stanu prawnego gruntów

Powierzchnia terenów inwestycyjnych, które staną się dostępne w wyniku realizacji projektu wynosi 40 ha.

Docelowo własność beneficjenta (gminy) stanowić ma ok. 50% terenu (na chwilę obecną jest to ok. 33% terenu), zaś pozostałe nieruchomości pod lokalizację infrastruktury technicznej mają zostać wykupione bądź pozyskane w oparciu o decyzję lokalizacyjną lub Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (w stosunku do tych terenów nie obowiązuje plan miejscowy). Czynności prawne mające na celu uwłaszczenie Gminy mają zostać podjęte 10.11.2008r. i zakończone 30.03.2009r. Trudno ocenić czy założony termin jest terminem realnym.

2.1.5.4 Analiza stanu faktycznego gruntów

Analizując występowanie potencjalnych kolizji z planowanymi inwestycjami nie stwierdzono na wskazanym terenie elementów mogących mieć znaczny wpływ na realizację części inwestycyjnej projektu.

2.1.5.5 Wstępna ocena kosztorysu realizacji inwestycji

Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie ok. 13 mln. zł. Obszar realizacji projektu obejmuje łącznie ok. 40 ha. Ze względu na brak informacji na temat długości poszczególnych odcinków uzbrojenia nie ma możliwości dokonania rzetelnej oceny kosztów realizacji inwestycji.

2.1.5.6 Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom

Koncepcja przekazywania gruntów inwestorom oparta jest na doświadczeniach w realizacji I etapu Parku Przemysłowego w Solcu Kujawskim oraz na przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. W pierwszym etapie inwestorów będzie wiązała z Gminą umowa dzierżawy obejmowanych terenów, która będzie obowiązywała strony przez okres 10 lat. W czasie tym inwestor zobowiązany będzie do poniesienia nakładów inwestycyjnych, w tym w szczególności do wzniesienia obiektów. Inwestor będzie posiadał prawo pierwszeństwa

nabycia zajmowanego terenu po upływie okresu dzierżawy. W określonych prawem przypadkach okres ten może być skrócony.

Czynnikami sukcesu ze strony Gminy mają być ulgi w podatkach lokalnych oraz profesjonalna obsługa inwestorów.

Minusem koncepcji według aktualnego stanu faktycznego jest brak tytułu prawnego w stosunku do niektórych nieruchomości przeznaczonych pod projekt. Gmina zakłada pozyskanie 17 przedsiębiorców na planowane tereny inwestycyjne.

2.1.5.7 Ocena koncepcji (logiki) projektu

Realizacja projektu wynika wprost ze *Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Solec Kujawski na lata 2006-2013* (działanie 7.4.2 *Przygotowanie terenów pod realizację II etapu Parku Przemysłowego*).

W przedstawionych dotychczas dokumentach projekt został opisany z częściowym wykorzystaniem macierzy logicznej, acz nie zostały określone cele operacyjne i bezpośrednie oraz wskaźniki rezultatu. Zaplanowane działania wynikają z charakteru inwestycji.

2.1.5.8 Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem

Zasoby beneficjenta oraz duże doświadczenie w skutecznej realizacji projektów finansowych ze środków europejskich oraz w pozyskiwaniu inwestorów są w pełni wystarczające dla efektywnej i skutecznej realizacji projektu.

2.1.6 Rozbudowa infrastruktury technicznej Bydgoskiego Parku Przemysłowego

2.1.6.1 Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych

Obszar objęty projektem wynosi 125 ha i planowane są inwestycje polegające na: budowie i modernizacji dróg wraz z chodnikami i oświetleniem, budowie sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowie sieci ciepłych i teletechnicznych.

Planowana infrastruktura techniczna powinna spełnić oczekiwania większości inwestorów.

Beneficjent zakłada bardzo elastyczne i indywidualne podejście do potrzeb inwestorów w zakresie wielkości działek. W związku z tym może zająć potrzeba wybudowania dodatkowych dróg wewnętrznych wraz z infrastrukturą.

2.1.6.2 Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją

Projekt obejmuje rozbudowę infrastruktury technicznej istniejącego Bydgoskiego Parku Przemysłowego. Park znajduje się w granicach miasta Bydgoszcz, a co za tym idzie nowi inwestorzy będą mogli w pełni korzystać z sieci drogowej i portu lotniczego znajdujących się w tym mieście, a także z połączeń kolejowych z całym krajem. Dodatkowym atutem jest czynna sieć kolejowa na terenie objętym inwestycją.

Ponadto obszar Parku posiada infrastrukturę techniczną z wieloma obiektami produkcyjnymi i magazynowymi Zakładów Chemicznych "Zachem". Droga wybudowana w ramach projektu będzie drogą publiczną połączoną z drogą ekspresową S10.

Lokalizacja parku pozwala na korzystanie w pełnym zakresie z rynku pracy Bydgoszczy i okolic. Zaplecze w postaci szkół i uczelni znajdujących się w Bydgoszczy stanowi potencjalne źródło wykwalifikowanej siły roboczej.

2.1.6.3 Analiza stanu prawnego gruntów

Beneficjentem w programie ma być Bydgoski Park Przemysłowy Sp. z o.o., który to podmiot jest osobą prawną działającą w imieniu Miasta Bydgoszcz, i w której Miasto posiada udziały.

Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod projekt wynosi w przybliżeniu 125 ha. Obowiązujący plan miejscowy dla terenów przeznaczonych pod projekt umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej o szerokiej specyfice. Działki nie mają docelowego podziału geodezyjnego z uwagi na przyjętą przez Beneficjenta koncepcję przekazywania gruntów inwestorom, co wydaje się strategią uzasadnioną. Nie są znane jakiegokolwiek roszczenia (w tym roszczenia potencjalne) osób trzecich do przedmiotowych terenów. Grunty stanowiące własność Gminy Miasto Bydgoszcz zostaną wniesione aportem do Spółki Bydgoski Park Przemysłowy Sp. z o.o.

2.1.6.4 Analiza stanu faktycznego gruntów

Na realizację projektu mogą mieć wpływ następujące kolizje i elementy specyficzne dla terenu objętego projektem: kolizje z sieciami wodociągowymi, sieciami kanalizacji sanitarnej, sieciami elektrycznymi i teletechnicznymi, kolizje w pasach drogowych z torami kolejowymi i z istniejącymi obiektami naziemnymi i podziemnymi. Beneficjent jest świadomy istnienia tych czynników i podjął działania zmierzające do wyeliminowania związanych z nimi zagrożeń.

Biorąc pod uwagę wcześniejsze doświadczenie beneficjenta w przygotowywaniu terenów inwestycyjnych oraz pozyskiwaniu inwestorów na terenach sąsiadujących z terenami objętymi projektem o podobnych charakterystykach, można zakładać, że ostateczna oferta inwestycyjna uwzględni specyfikę związaną z przedmiotowym terenem i tym samym będzie atrakcyjną i do zaakceptowania przez przyszłych inwestorów.

2.1.6.5 Wstępna ocena kosztorysu realizacji inwestycji

Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie ok. 58 mln. zł. Obszar realizacji projektu obejmuje łącznie 125 ha. Analiza dostarczonej dokumentacji przedstawiającej planowaną infrastrukturę w obszarze pasów drogowych oraz przedstawione szacunkowe wartości kosztów (zaktualizowana na II kw. 2008) pozwalają przyjąć, iż pod względem planowanych nakładów projekt skalkulowany jest właściwie.

2.1.6.6 Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom

Gospodarka gruntami stanowiącymi własność Beneficjenta – Bydgoskiego Parku Przemysłowego Sp. z o.o. będzie opierała się w przypadku gruntów przeznaczonych pod projekt o zasady unormowane w uchwale nr 5/2007 Zarządu Bydgoskiego Parku Przemysłowego Sp. z o.o. w Bydgoszczy z dn. 15.11.2007r. Przewidziana tam procedura sprzedaży nieruchomości Spółki obejmuje następujące etapy:

- a. przygotowanie – gdzie zainteresowany przedsiębiorca składa do Beneficjenta wnioski o sprzedaż nieruchomości załączając swoje dane oraz ankietę inwestycyjną na który Spółka przygotowuje propozycję działki i przedstawia ją klientowi. Po zakończeniu procedur wydzielenia działki i uzyskaniu stosownych decyzji Spółka przedstawia podstawowe dane dotyczące nieruchomości: nazwę, wielkość, położenie;
- b. oferty i negocjacje – podczas których m.in. rozpatrywana jest oferta złożona przez przedsiębiorcę i negocjowana jest cena nabycia nieruchomości, która nie może być niższa, niż cena przyjęta w uchwale Zgromadzenia Wspólników spółki Beneficjenta;

- c. wybór nabywcy nieruchomości, uzyskanie przez nabywcę wymaganych prawem zezwoleń;
- d. uzgodnienia końcowe;
- e. zawarcie umowy przedwstępnej lub ostatecznej umowy sprzedaży – umowa przedwstępna poza innymi istotnymi i typowymi dla niej postanowieniami zawierać będzie oznaczenie warunków nabycia składników majątku (nieruchomości) przez inwestorów.

Procedura ta w niewystarczającym stopniu uwzględnia wymagania jakie są stawiane przed projektami współfinansowanymi w ramach RPO, stąd też wynika konieczność jej modyfikacji tak, aby odpowiednio zabezpieczyć interes beneficjenta².

2.1.6.7 Ocena koncepcji (logiki) projektu

Realizacja projektu wynika z dokumentów: *Strategia Rozwoju Bydgoszczy do 2015 roku* oraz *Plan Rozwoju Bydgoszczy na lata 2008-2013*. Koncepcja projektu została przedstawiona w opracowaniu „Wstępne Studium Wykonalności” dla przedmiotowego projektu.

Macierz logiczna projektu została zbudowana w sposób prawidłowy: poprawnie określono cele oraz adekwatne do nich działania, choć nie wszystkie wskaźniki zostały zdefiniowane.. Koszt uzbrojenia 1 ha terenu i stworzenia 1 miejsca pracy efektywny z punktu widzenia poniesionych nakładów w porównaniu do planowanych efektów.

2.1.6.8 Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem

Zasoby i doświadczenie beneficjenta są w pełni wystarczające dla prawidłowej i skutecznej realizacji projektu.

2.1.7 Mogileńska strefa gospodarcza

2.1.7.1 Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych

Benefcjent - Gmina Mogilno w piśmie z dnia 22.07.2008r. wystąpiła z prośbą do Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego o wyrażenia zgody na zmianę lokalizacji inwestycji związanej z realizacją projektu. Powierzchnia terenu w nowej lokalizacji zmniejszy się z planowanych 40ha do około 4ha, przy czym beneficjent informuje, że istnieje możliwość zwiększenia nowych terenów o kolejne 12,6 ha. W związku z powyższym na tym etapie nie ma możliwości przedstawienia oceny koncepcji zagospodarowania planowanego terenu inwestycyjnego.

2.1.7.2 Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją

Planowany teren w nowej lokalizacji znajdować ma się w bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonujących podmiotów gospodarczych, w części przemysłowej miasta Mogilna przy planowanej drodze wylotowej w kierunku miasta Poznania.

Położenie Mogilna na zbiegu dróg krajowych (Poznań-Inowrocław, kierunek Bydgoszcz, kierunek Schronowo) uznać można za czynnik dobrego skomunikowania drogowego planowanego terenu inwestycyjnego.

W powiecie mogileńskim odnotowano na dzień 31.07.2008 r. 3,3 tys. osób bezrobotnych, którzy mogą stanowić potencjalne źródło siły roboczej dla przyszłych inwestorów Strefy. Dodatkowym atutem jest bliskie położenie Zespołu Szkół Zawodowych w Bielicach.

² Z informacji przekazanych przez beneficjenta wynika, że obecnie trwają intensywne prace w tym zakresie.

2.1.7.3 Analiza stanu prawnego gruntów

Nowa lokalizacja obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta Mogilna. Gmina jest właścicielem 1.4800 ha terenu, zaś 2.2602 ha jest własnością Skarbu Państwa –Agencji Nieruchomości Rolnych, która wyraziła wstępną deklarację przekazania tych gruntów pod działalność gospodarczą (co do zasady przekazanie takie jest możliwe, ale szczegółowe rozwiązania, w tym tryb przekazania nie jest na obecnym etapie znany).

Wobec braku informacji bliższa ocena stanu prawnego gruntów objętych projektem nie jest obecnie możliwa.

2.1.7.4 Analiza stanu faktycznego gruntów

Na podstawie dostarczonych informacji dotyczących nowej lokalizacji projektu niemożliwe jest odniesienie się co potencjalnych utrudnień realizacji projektu z punktu widzenia występowania kolizji i elementów specyficznych dla danego terenu.

2.1.7.5 Wstępna ocena kosztorysu realizacji inwestycji

Beneficjent dokonał zmiany zakresu projektu. W związku ze zmianą nie zostały przedstawione zaktualizowane dokumenty, które umożliwiłyby ocenę z punktu widzenia planowanych nakładów. Pierwotna koncepcja zakładała realizację projektu na obszarze 40 ha. przy całkowitej wartości projektu na poziomie ok. 3,1 mln. zł. Nowa koncepcja zakłada znaczne ograniczenie obszaru realizacji projektu.

2.1.7.6 Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom

Beneficjent nie określił koncepcji przekazywania gruntów inwestorom.

2.1.7.7 Ocena koncepcji (logiki) projektu

Realizacja projektu nie wynika w sposób jednoznaczny z dokumentu strategicznego *Strategia miasta i gminy Mogilno na okres do 2008r.*

Dostępne dokumenty projektu nie zawierają istotnych z punktu widzenia oceny koncepcji oraz logiki interwencji celów bezpośrednich oraz operacyjnych. Nie przedstawiono założeń projektu. Nie zostały zdefiniowane wskaźniki produktu i rezultatu.

W związku z powyższym dokonywanie oceny koncepcji (logiki) projektu oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji jest niemożliwe.

2.1.7.8 Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem

Zdolność administracyjna beneficjenta jest trudna do oceny. Można wskazać jedynie na relatywnie niski poziom poczucia własności projektu³.

2.1.8 Budowa Lipnowskiej Międzygminnej Strefy Gospodarczej

2.1.8.1 Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych

Beneficjent nie zaprezentował jak dotąd programu funkcjonalno-użytkowego ani żadnego innego dokumentu, w którym przedstawiona byłaby koncepcja zagospodarowania przyszłych terenów inwestycyjnych.

2.1.8.2 Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją

Proponowana lokalizacja Lipnowskiej Międzygminnej Strefy Gospodarczej zapewnia jej dobre skomunikowanie z większymi miastami regionu takimi jak Toruń (48 km), Włocławek (23 km), Brodnica (53 km), Płock (50 km), a także z Warszawą i Bydgoszczą (teren położony jest przy drodze krajowej nr 10, przyszłej ekspresowej S 10).

³ Wniosek z wywiadu przeprowadzonego przed zmianą projektu.

W powiecie na dzień 31 lipca 2008 r. odnotowano stopę bezrobocia w wysokości 21,3% (5,3 tys. osób bezrobotnych) co wraz bliskim położeniem Włocławka, w którym odnotowano na koniec lipca 2008 r. ponad 7 tys. bezrobotnych stanowi potencjalne źródło siły roboczej.

Pewną konkurencję może stanowić planowany Rypiński Park Technologiczny w odległości 30 km od Strefy lipnowskiej ze względu na możliwość przejęcia części zasobów siły roboczej powiatu lipnowskiego. Lokalizacja Lipnowskiej Międzygminnej Strefy Gospodarczej nie koliduje z obszarami Natura 2000.

2.1.8.3 Analiza stanu prawnego gruntów

Beneficjent nie jest właścicielem gruntów, na których ma być zrealizowany projekt. Są one własnością Skarbu Państwa w zarządzie trwałym P.O.H.Z Skępe oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Bydgoszczy. W celu realizacji projektu koniecznym będzie uregulowanie stanu prawnego gruntu, w tym w szczególności przeniesienie prawa własności na beneficjenta. Zapisy o zarządzie trwałym w praktyce mogą utrudnić lub nawet uniemożliwić powodzenie projektu.

Nie uzyskano informacji, czy tereny te objęte planem miejscowym lub czy posiadają aktualną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania lub czy dokumenty te są w trakcie opracowywania.

2.1.8.4 Analiza stanu faktycznego gruntów

Na podstawie dostarczonych informacji dotyczących nowej lokalizacji projektu niemożliwe jest odniesienie się do potencjalnych utrudnień realizacji projektu z punktu widzenia występowania kolizji i elementów specyficznych dla danego terenu.

2.1.8.5 Wstępna ocena kosztorysu realizacji inwestycji

Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie 5 mln. zł. Obszar realizacji projektu obejmuje łącznie 26,5 ha. Na podstawie przedstawionej dokumentacji nie można ocenić realności realizacji inwestycji z punktu widzenia planowanych nakładów. Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom

Beneficjent zadeklarował zastosowanie koncepcji przekazywania gruntu inwestorom z wykorzystaniem doświadczeń Gminy Solec Kujawski (por. par. 2.1.5.6).

2.1.8.6 Ocena koncepcji (logiki) projektu

Realizacja projektu nie wynika z przedstawionych dokumentów strategicznych beneficjenta. W dokumentacji nie wskazano bezpośrednich i operacyjnych celów projektu ani wskaźników ich realizacji. Nie została poprawnie skonstruowana macierz logiczna projektu.

2.1.8.7 Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem

Beneficjent nie posiada dużego doświadczenia w realizacji projektów; powinien rozważyć skorzystanie ze wsparcia w zakresie opracowania koncepcji i przygotowania projektu.

2.1.9 Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Radziejowska Strefa Przedsiębiorczości

2.1.9.1 Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych

Na przedstawionych mapach terenu objętego projektem (jak również w częściach opisowych) nie oznaczono i nie wskazano zakresu inwestycji przewidzianego do realizacji. Biorąc pod uwagę niewielką wartość (1,4 mln EUR nakładów na obszarze 26ha) można domniemywać, że zakres projektu może nie być wystarczający z punktu widzenia dostosowania terenu do potrzeb większej ilości mniejszych inwestorów.

Może to spowodować, że teren będzie mógł być ewentualnie atrakcyjny dla jednego dużego inwestora, który pokryje koszty nakładów związanych z uzupełnieniem infrastruktury wewnętrznej na terenie objętym projektem. Założenie o pozyskaniu jednego dużego inwestora, który poniesie znaczne nakłady na przedmiotowych gruntach jest ryzykowne i może być zagrożeniem dla osiągnięcia pożądanego, końcowego efektu. Natomiast pozyskanie mniejszych inwestorów wymagałoby przygotowania terenów inwestycyjnych w sposób, który umożliwiałby inwestowanie mniejszym inwestorom na mniejszych, w pełni uzbrojonych działkach inwestycyjnych w ramach przedmiotowego terenu.

2.1.9.2 Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją

Dzięki położeniu planowanych terenów inwestycyjnych w granicach administracyjnych miasta na zbiegu dróg wojewódzkich, są one dobrze skomunikowane w obrębie województwa. Odległość od dróg krajowych wynosi 35 i 40 km. Stopa bezrobocia w powiecie na dzień 31.07.2008 r. rzędu 17,6% (2,9 tys. osób bezrobotnych), a także umiejscowienie w Radziejowie Zespołu Szkół Mechanicznych stanowią potencjalne źródło siły roboczej.

2.1.9.3 Analiza stanu prawnego gruntów

Właścicielem nieruchomości jest Powiat Radziejowski w zarządzie Zespołu Szkół Mechanicznych im. J. Piłsudskiego w Radziejowie oraz w zarządzie Zespołu Szkół Rolniczego Centrum Kształcenia Ustawicznego im. Ziemi Kujawskiej w Przemysle. W celu realizacji projektu koniecznym będzie uregulowanie stanu prawnego gruntu poprzez zniesienie w/w zarządu. Zapis o zarządzie w praktyce może utrudnić lub nawet uniemożliwić realizację projektu.

Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tereny objęte projektem mają przeznaczenie terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej.

2.1.9.4 Analiza stanu faktycznego gruntów

Generalnie na terenie objętym projektem nie istnieją kolizje i elementy specyficzne mogące stanowić znaczące utrudnienie w realizacji projektu. Jedynie występujący na terenie zbiornik wód stojących może – w zależności od przyjętej koncepcji funkcjonalno użytkowej – wymagać usunięcia.

2.1.9.5 Wstępna ocena kosztorysu realizacji inwestycji

Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie 1,4 mln. EUR. Obszar realizacji projektu obejmuje łącznie ok. 26,2 ha. Mimo bliskości istniejącej infrastruktury technicznej, w zależności od długości dalszych odcinków uzbrojenia terenu, oraz koncepcji podziału gruntu, może zachodzić obawa o niedoszacowanie inwestycji.

Bliższa ocena adekwatności kosztorysu inwestycji nie jest – na bazie dostępnej dokumentacji – możliwa.

2.1.9.6 Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom

Beneficjent nie posiada koncepcji przekazywania gruntów inwestorom.

2.1.9.7 Ocena koncepcji (logiki) projektu

Projekt nie wynika wprost z dokumentu strategicznego beneficjenta: *STRATEGIA ROZWOJU POWIATU RADZIEJOWSKIEGO 2001 – 2015 Uwarunkowania rozwoju powiatu. Główne założenia strategii rozwoju.*

W dokumentacji nie wskazano bezpośrednich i operacyjnych celów projektu ani wskaźników ich realizacji. Nie została poprawnie skonstruowana macierz logiczna projektu.

2.1.9.8 Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem

Wydaje się, iż beneficjent posiada wystarczający potencjał i zasoby dla realizacji projektu.

2.1.10 Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Pałucki Park Przemysłowy

2.1.10.1 Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych

Projektem mają być najprawdopodobniej⁴ objęte działki o łącznej powierzchni 33,5ha. Przewidywany zakres projektu nie będzie obejmował stworzenia infrastruktury wewnętrznej na terenie objętym projektem, a tylko doprowadzenie infrastruktury (drogi, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci wodociągowej) do granic terenu inwestycyjnego.

Z powodu włączenia terenu do Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, może on być atrakcyjny dla potencjalnych inwestorów pomimo braku infrastruktury wewnętrznej.

2.1.10.2 Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją

Teren charakteryzuje się dobrym skomunikowaniem z Bydgoszczą, Inowrocławiem, Poznaniem [drogi wojewódzkie 251 (Żnin-Inowrocław) i 254 (Bydgoszcz-Mogilno)]. Teren został włączony do Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej co może stanowić dodatkową zachętę do lokowania inwestycji w Barcinie.

Szacuje się, że w gminie Barcin jest ok. 10 tys. osób w wieku produkcyjnym i ok. 2 tys. osób w wieku przedprodukcyjnym, stopa bezrobocia w powiecie żnińskim na koniec lipca 2008 r. wyniosła 19,5% co daje 4,7 tys. osób bezrobotnych. W gminie znajduje się zespół szkół zawodowych, który również może stanowić źródło wykwalifikowanej siły roboczej.

2.1.10.3 Analiza stanu prawnego gruntów

Właścicielem części terenu objętego projektem jest Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych. Tereny mogą być wykorzystane na cele związane z realizacją projektu.

2.1.10.4 Analiza stanu faktycznego gruntów

W związku z faktem, że działania inwestycyjne nie będą prowadzone bezpośrednio na terenach przeznaczonych na przyszłe inwestycje nie wystąpią kolizje na przedmiotowym obszarze. Na samym terenie przeznaczonym dla inwestorów występuje kilka napowietrznych linii energetycznych.

2.1.10.5 Wstępna ocena kosztorysu realizacji inwestycji

Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie 5 mln. zł. Obszar realizacji projektu najprawdopodobniej obejmie ok. 33,5 ha. Beneficjent w załączonej dokumentacji w zakresie rzeczowym przedstawił szacunkowe długości odcinków uzbrojenia terenu (w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej, przepompowni, kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej oraz dróg). Biorąc pod uwagę analizy podobnych projektów - zachodzi obawa, iż wartość całkowita projektu przy założonych długościach odcinków uzbrojenia terenu może być niedoszacowana.

2.1.10.6 Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom

Beneficjent nie posiada koncepcji przekazywania gruntów inwestorom.

⁴ Pierwotnie planowane do objęcia projektem tereny zostały włączone do Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, co spowodowało zmianę zakresu projektu (pismo z dnia 26.06.2008r.), badający nie posiadają jednak dokumentu jednoznacznie określającego zakres tych zmian. Beneficjent planuje zakończenie prac związanych z przygotowaniem programu funkcjonalno-użytkowego w grudniu 2008r.

2.1.10.7 Ocena koncepcji (logiki) projektu

Projekt wpisuje się w Strategię Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta i Gminy Barcin do 2010 r. (działanie 2.1 Przygotowanie terenów dla inwestorów, pod działalność produkcyjną oraz usługową).

Nie zdefiniowano celów operacyjnych projektu, a cele bezpośrednie zostały zdefiniowane w sposób bardzo ogólny. Zaplanowane działania są adekwatne do założonych celów i wynikają one z charakteru projektu. Macierz logiczna projektu zbudowana w sposób nieprawidłowy. Wskaźniki produktu, rezultatu jak również oddziaływania (wpływu) nie zostały w dostarczonych dokumentach zdefiniowane.

O atrakcyjności projektu dla potencjalnych inwestorów przesądza włączenie terenów inwestycyjnych do Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej

2.1.10.8 Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem

Zasoby i doświadczenia beneficjenta są wystarczające dla efektywnego i skutecznego wdrożenia projektu.

2.1.11 Utworzenie Szubińskiej Strefy Inwestycyjnej w Kowalewie Gm. Szubin

2.1.11.1 Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych

Projekt polegać ma na doprowadzeniu infrastruktury technicznej do terenu o powierzchni 100 ha (droga dojazdowa, gazociąg, sieci kanalizacji deszczowej, sanitarnej oraz wodociągowej). W związku z powyższym nie przygotowano programu funkcjonalno-użytkowego ani innego dokumentu, w którym przedstawiona byłaby koncepcja zagospodarowania przyszłych terenów inwestycyjnych. Teren ten jest przedmiotem rozmów z Pomorską Specjalną Strefą Ekonomiczną związanych z jego włączeniem do Strefy. Uzasadniałoby to rezygnację z tworzenia infrastruktury na terenie objętym projektem, jeżeli jest to wynikiem uzgodnień z Pomorską Strefą. Jednakże w przypadku gdy przedmiotowe tereny nie zostaną włączone do Specjalnej Strefy Ekonomicznej może okazać się, że inwestycjami na tym terenie mogłyby być zainteresowane mniejsze podmioty gospodarcze, które potrzebują mniejszych działek inwestycyjnych, natomiast nie są zainteresowane ponoszeniem kosztów na doprowadzanie infrastruktury do poszczególnych działek inwestycyjnych. W takim przypadku może okazać się koniecznym przygotowanie dodatkowej, nie przewidzianej w projekcie infrastruktury na przedmiotowym terenie.

2.1.11.2 Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją

Teren inwestycyjny położony jest przy drodze krajowej nr 5 (Bydgoszcz-Poznań), w pobliżu dróg nr 247 i 246 co powoduje dobre skomunikowanie z większymi miastami regionu.

W pobliżu znajduje się minikompleks przemysłowy powstały po byłym zakładzie produkcyjnym Romet co może stanowić zachętę dla nowych inwestorów do lokowania działalności w strefie.

Stopa bezrobocia w powiecie nakielskim kształtuje się na poziomie 19,5% (na dzień 31.07.08), natomiast w mieście Szubin na poziomie ok. 18%. Wiele osób znajduje zatrudnienie w okolicznych miejscowościach (Kcynia, Żnin, Łabiszyn) można zatem przypuszczać, że część z nich będzie zainteresowana podjęciem pracy w strefie.

Pewną niedogodność może stanowić odległość 6 km dzieląca strefę od Szubina.

2.1.11.3 Analiza stanu prawnego gruntów

Beneficjent – Gmina Szubin nie jest właścicielem gruntu ani nie posiada na chwilę obecną żadnego tytułu prawnego do dysponowania nieruchomościami przeznaczonymi pod projekt.

Właścicielem gruntu (o pow. ok.100 ha) jest Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych, teren jest użytkowany przez dwóch rolników (tytuł prawny do korzystania przez nich z przedmiotowych nieruchomości nie jest znany). Projektowany teren nie posiada docelowego podziału geodezyjnego i jak się wydaje wymaga przekwalifikowania funkcji.

Beneficjent prowadził rozmowy i negocjacje z Agencją w sprawie przejęcia władania dotyczącego nieruchomości przeznaczonej pod projekt. Rozmowy zostały przerwane ok. roku temu i na dzień dzisiejszy nie doprowadziły do wypracowania rozwiązania.

2.1.11.4 Analiza stanu faktycznego gruntów

W związku z faktem, że działania inwestycyjne nie będą prowadzone bezpośrednio na terenach przeznaczonych na przyszłe inwestycje nie wystąpią kolizje na przedmiotowym obszarze. Mogą one nastąpić natomiast w trakcie realizacji projektu poza samym terenem przeznaczonym dla potencjalnych inwestorów, w trakcie doprowadzania niezbędnych mediów, szczególnie z projektowanym przebiegiem drogi krajowej S-5.

2.1.11.5 Wstępna ocena kosztorysu realizacji inwestycji

Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie ok. 10.6 mln. zł. Obszar realizacji projektu obejmuje łącznie ok. 100 ha. Biorąc pod uwagę analizy podobnych projektów - zachodzi obawa, iż wartość całkowita projektu przy założonych długościach odcinków uzbrojenia terenu, może być znacznie niedoszacowana (szczególnie przy zwiększeniu zakresu rzeczowego dotyczącego uzbrojenia terenu – drogi dojazdowe wraz z infrastrukturą).

2.1.11.6 Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom

Beneficjent nie posiada koncepcji przekazywania gruntów inwestorom.

Podmiotem zarządzającym projektowanym przedsięwzięciem po jego zrealizowaniu ma być Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna (PSSE). Rozmowy z PSSE na chwilę obecną nie dały jednak rezultatu.

2.1.11.7 Ocena koncepcji (logiki) projektu

Realizacja projektu wynika zarówno ze strategicznych jak i operacyjnych dokumentów planistycznych beneficjenta: *Strategii zrównoważonego rozwoju gminy i miasta Szubina do 2015r.* (cel B1 *Promocja gospodarcza i rozwój gminy*, działanie: *Przygotowanie uzbrojonych terenów pod budownictwo mieszkaniowe i działalność gospodarczą*) oraz *Wieloletniego programu inwestycyjnego na lata 2008-2010* (zadanie: *Uzbrojenie terenów pod Szubińską Strefę Inwestycyjną w Kowalewie*).

Cele operacyjne, bezpośrednio jak również cele ogólne zdefiniowane w Karcie projektu zostały określone w sposób prawidłowy. Zaplanowane działania wynikają z charakteru projektu i są adekwatne do założonych celów. Wskaźniki produktu zawarte w Harmonogramie Przygotowania Projektu zdefiniowano poprawnie, brak ich w karcie projektu. Nie zdefiniowano wskaźników rezultatu.

Beneficjent nie przedstawił koncepcji funkcjonowania Szubińskiej Strefy Inwestycyjnej w Kowalewie po zakończeniu inwestycji.

2.1.11.8 Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem

Zasoby beneficjenta wydają się być wystarczające dla realizacji projektu.

2.2 Wyniki badania wykonalności harmonogramów

Badaniu podano harmonogramy realizacji projektu przedstawione przez beneficjentów w dokumentach projektu.

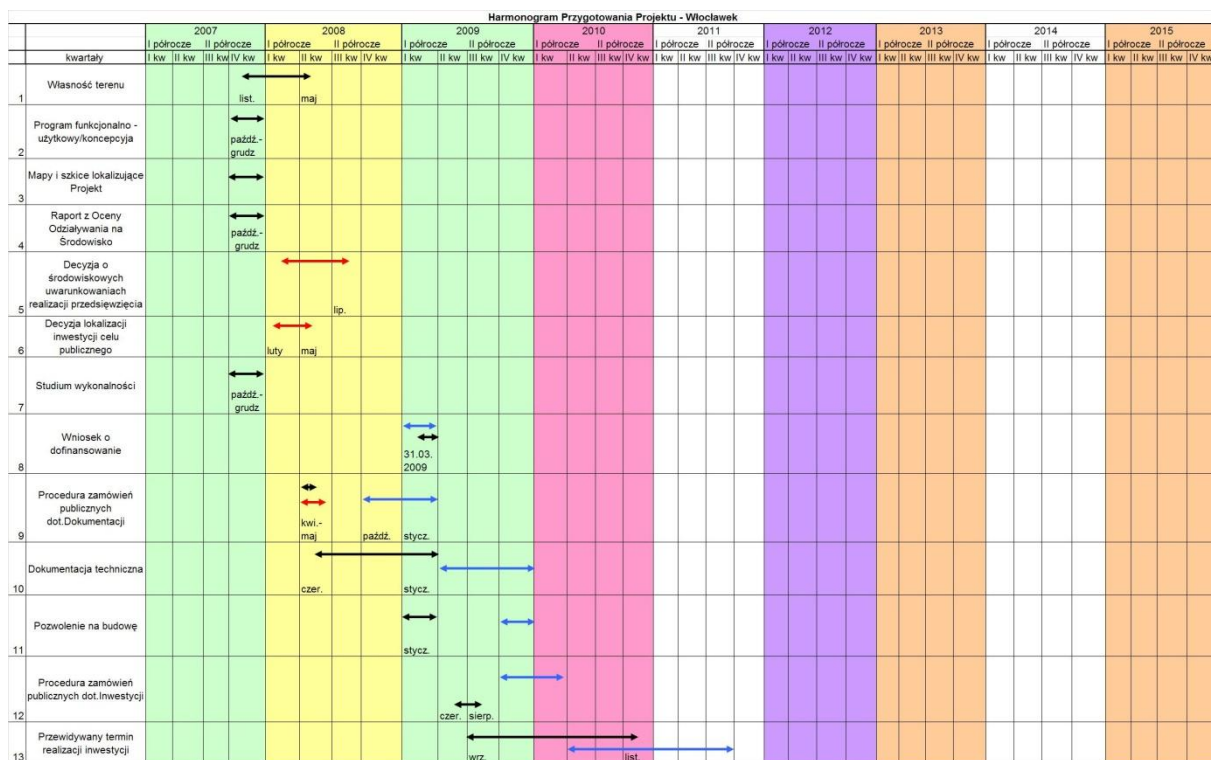
Generalnie, można sformułować następujące uwagi:

1. Harmonogramy wszystkich projektów wymagają aktualizacji. W niektórych przypadkach występowały działania, których czas realizacji był już nieaktualny w momencie składania kolejnej wersji harmonogramu.
2. W niektórych przypadkach niezbędne jest urealnienie czasu przewidzianego na realizację poszczególnych działań oraz właściwe ich uporządkowanie w czasie.
3. Z dokumentów przedstawionych przez niektórych beneficjentów wynika, iż w ramach procesu przygotowania projektu nie są zobligowani do sporządzenia Programu Funkcjonalno-Użytkowego i/lub Raportu z Oceny Oddziaływania na Środowisko. Aczkolwiek pierwszy z tych dokumentów rzeczywiście nie musi być obligatoryjny, to jednak należy mocno podkreślić, iż może się on okazać bardzo przydatny, a nawet niezbędny do prawidłowego przygotowania dokumentacji aplikacyjnej w ramach RPO WK-P oraz do realizacji części inwestycyjnej projektu.
4. Za nieuzasadnione uznać należy natomiast twierdzenie o braku konieczności przygotowania Oceny Oddziaływania na Środowisko.

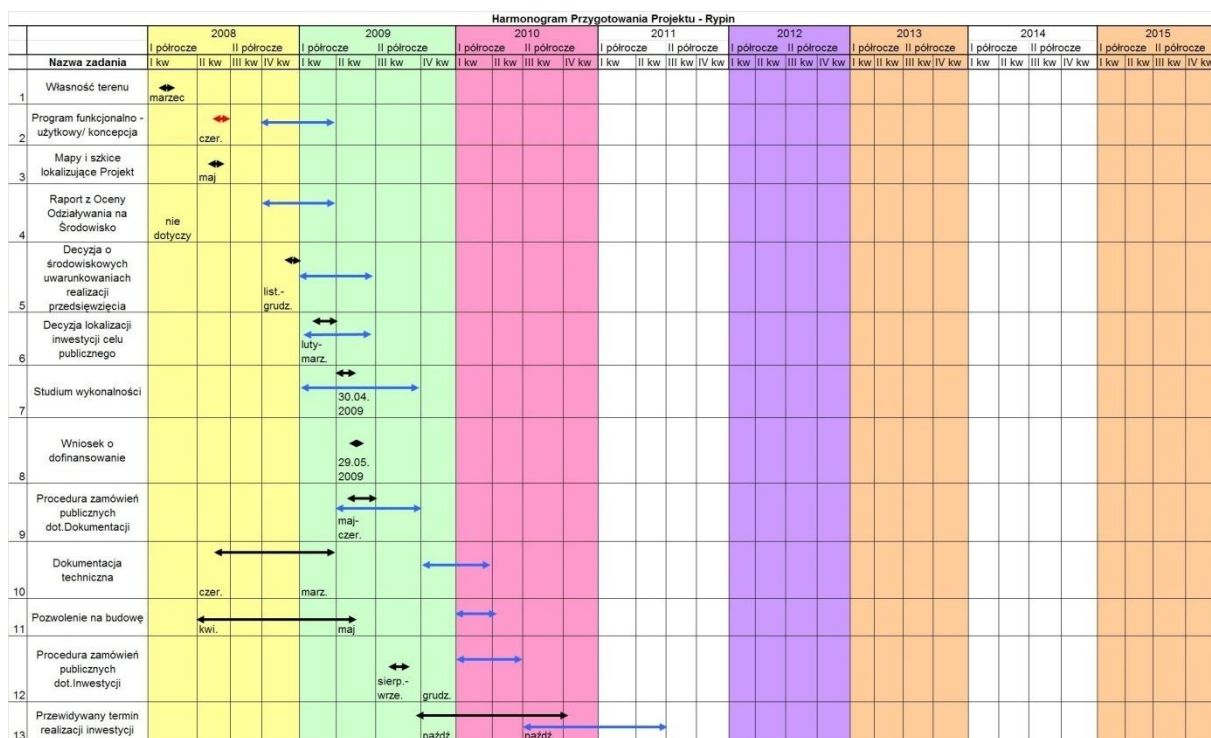
Szczegółowe wyniki badania wykonalności harmonogramów przedstawiono poniżej w formie graficznej (rysunki 1-11). Dla każdego projektu na uproszczonym wykresie Gantt'a przedstawiono harmonogram tak, jak został on przedstawiony w dokumentacji projektu przez beneficjentów (kolor czarny).

Kolorem czerwonym zaznaczono działania, których termin realizacji (na dzień zamknięcia badania) minął, i nie zostały zrealizowane. Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, iż w wielu przypadkach choć czas przeznaczony na realizację zaplanowanych działań jeszcze nie minął, to jednak pozostały czas do końca zaplanowanego przez beneficjentów okresu ich realizacji jest już zbyt krótki, by mogły one zostać wykonane.

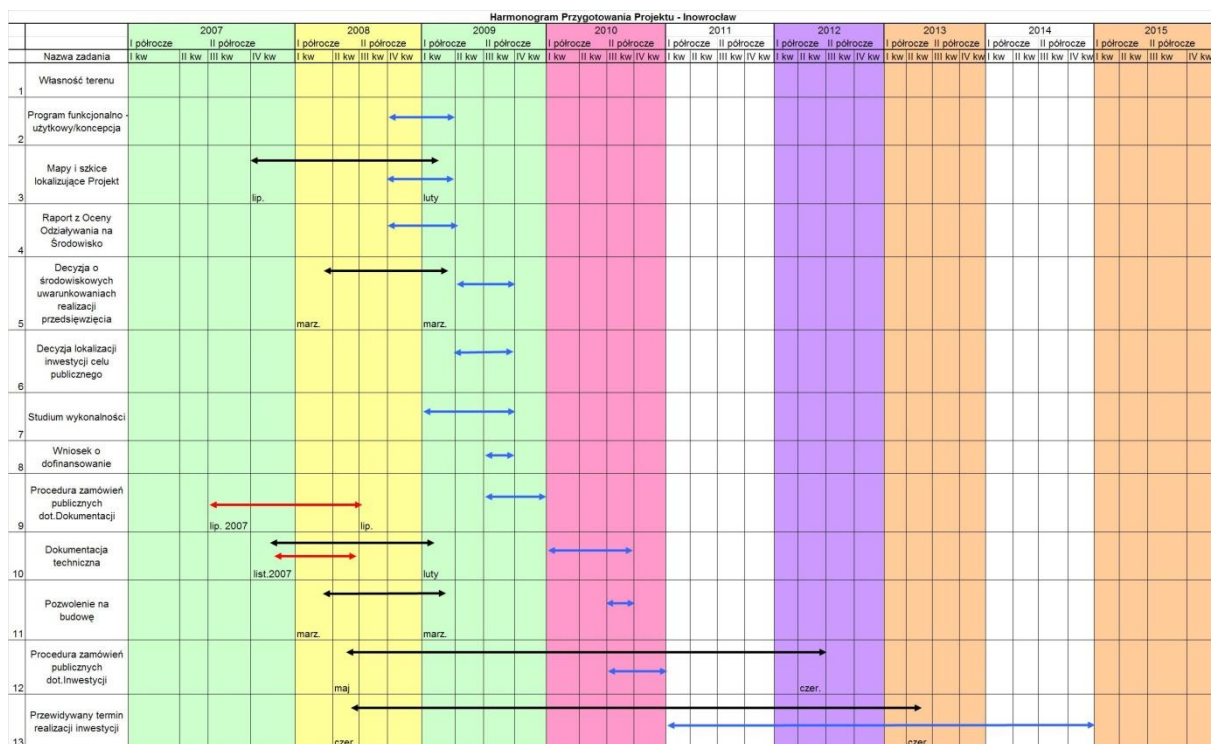
Sugerowane, niezbędne modyfikacje harmonogramów przedstawiono na poniższych diagramach kolorem niebieskim. Podkreślić należy, iż są to tylko wstępne propozycje, na bazie których każdy z Beneficjentów, analizując swoją indywidualną sytuację, możliwości oraz inne specyficzne dla niego czynniki okoliczności, powinien przygotować ostateczną wersję harmonogramu. Propozycje te mają na celu urealnienie i uporządkowanie w czasie poszczególnych etapów przygotowania projektu. Z doświadczeń w realizacji podobnych projektów wynika zasadność dodawania „czasowego marginesu bezpieczeństwa”, który będzie niwelował ewentualne nieprzewidziane okoliczności jakie mogą się pojawić w trakcie realizacji. Należy mieć też na uwadze fakt, że nawet najlepiej przygotowany harmonogram w tak długim horyzoncie czasowym może się zmienić (np. z powodu nieprzewidywalności terminów przeprowadzenia procedur przetargowych zgodnie z Ustawą Prawo Zamówień Publicznych, ewentualnych protestów w trakcie przeprowadzania procedur administracyjnych, itd.).



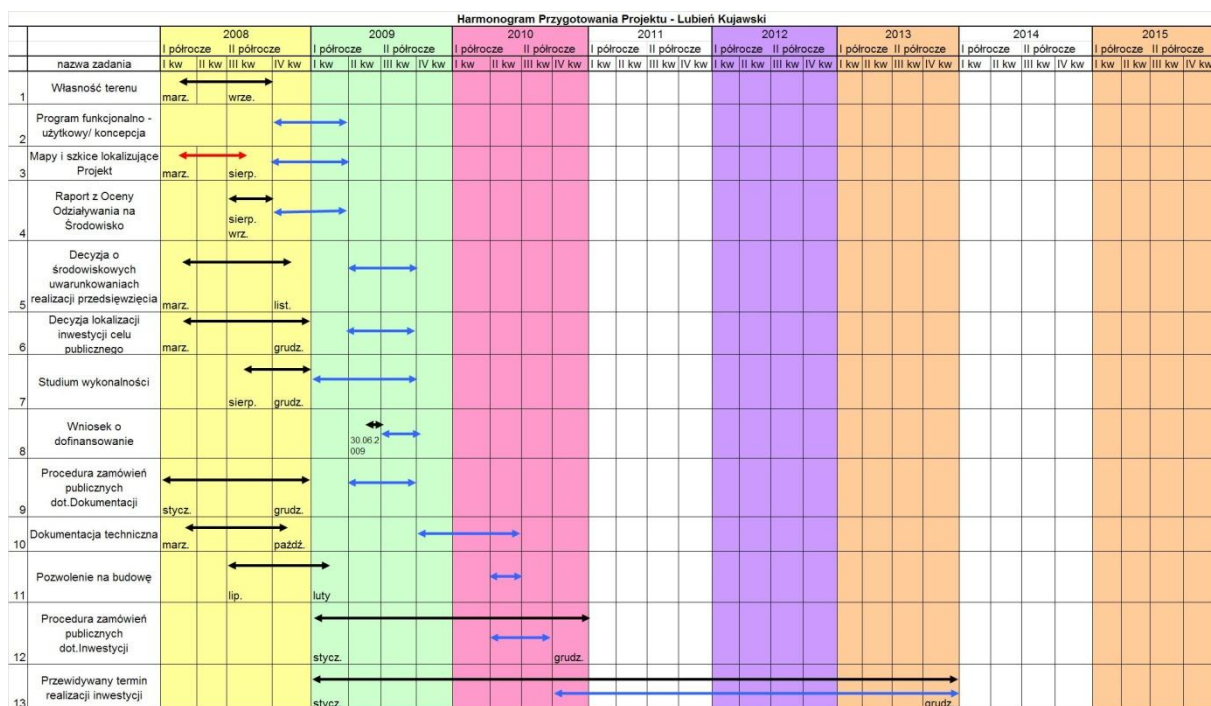
Rysunek 1 Harmonogram realizacji: Włocławska Strefa Rozwoju Gospodarczego



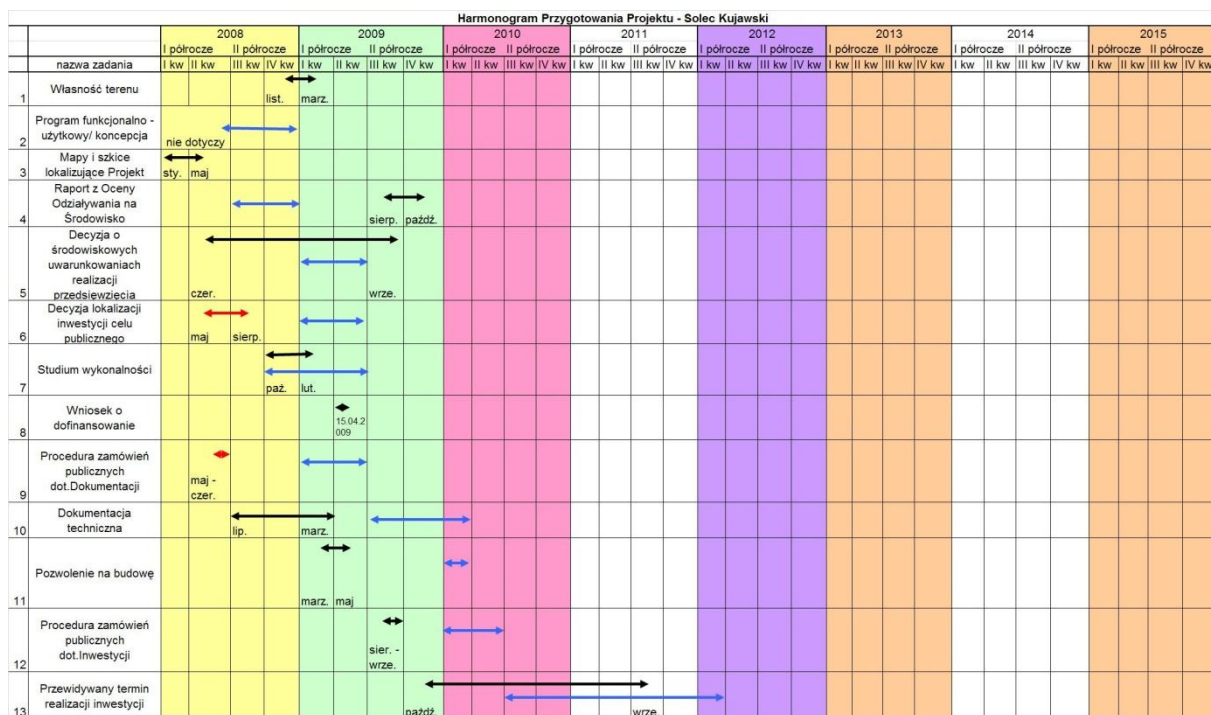
Rysunek 2 Harmonogram realizacji: Rypiński Obszar Gospodarczy



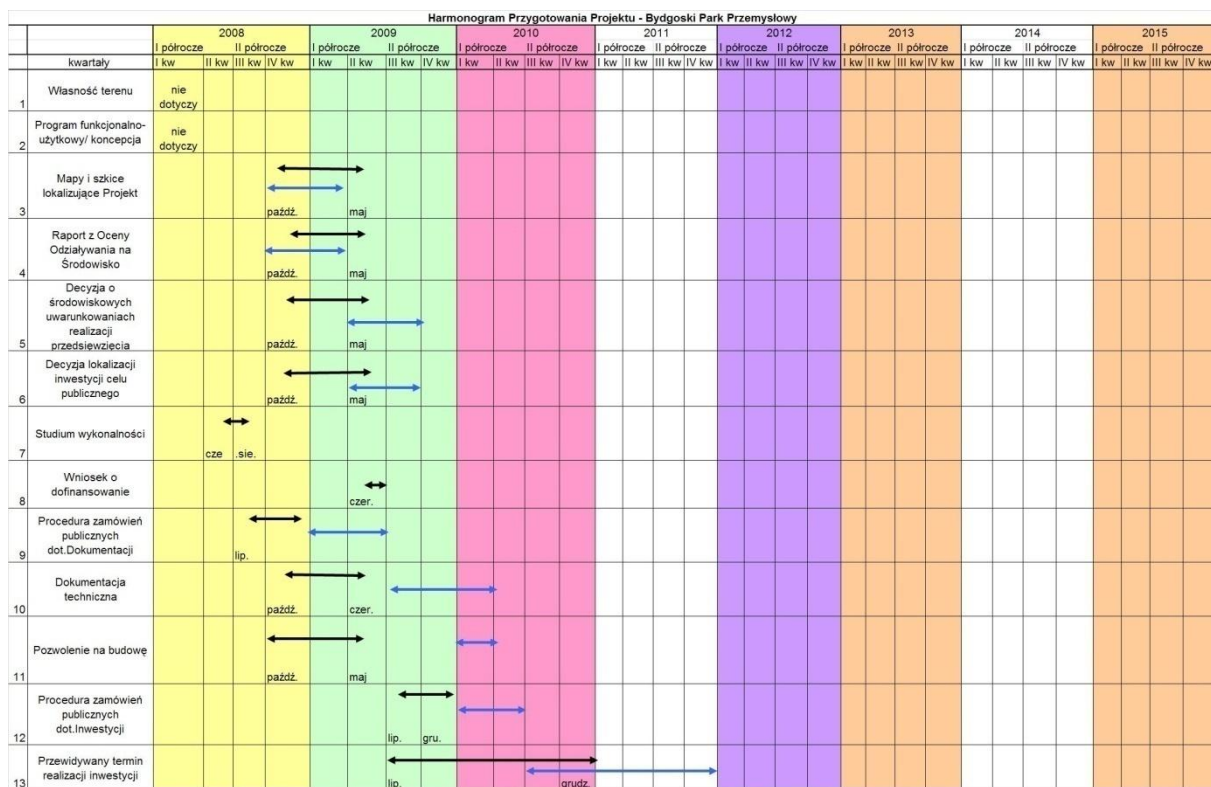
Rysunek 3 Harmonogram realizacji: Inowrocławski Obszar Gospodarczy



Rysunek 4 Harmonogram realizacji: Park Technologiczny z podstrefą ekonomiczną na terenach inwestycyjnych w Lubieniu Kujawskim



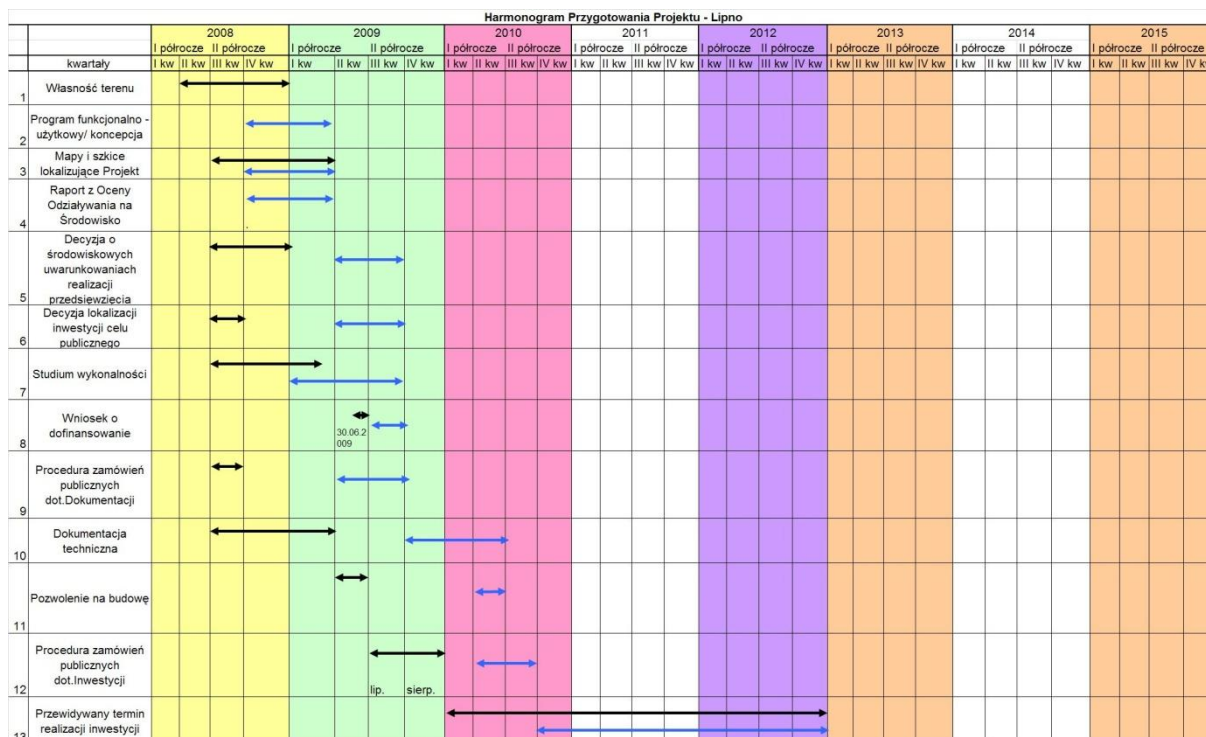
Rysunek 5 Harmonogram realizacji: Przygotowanie terenów pod realizację drugiego II etapu parku przemysłowego w Solcu Kujawskim



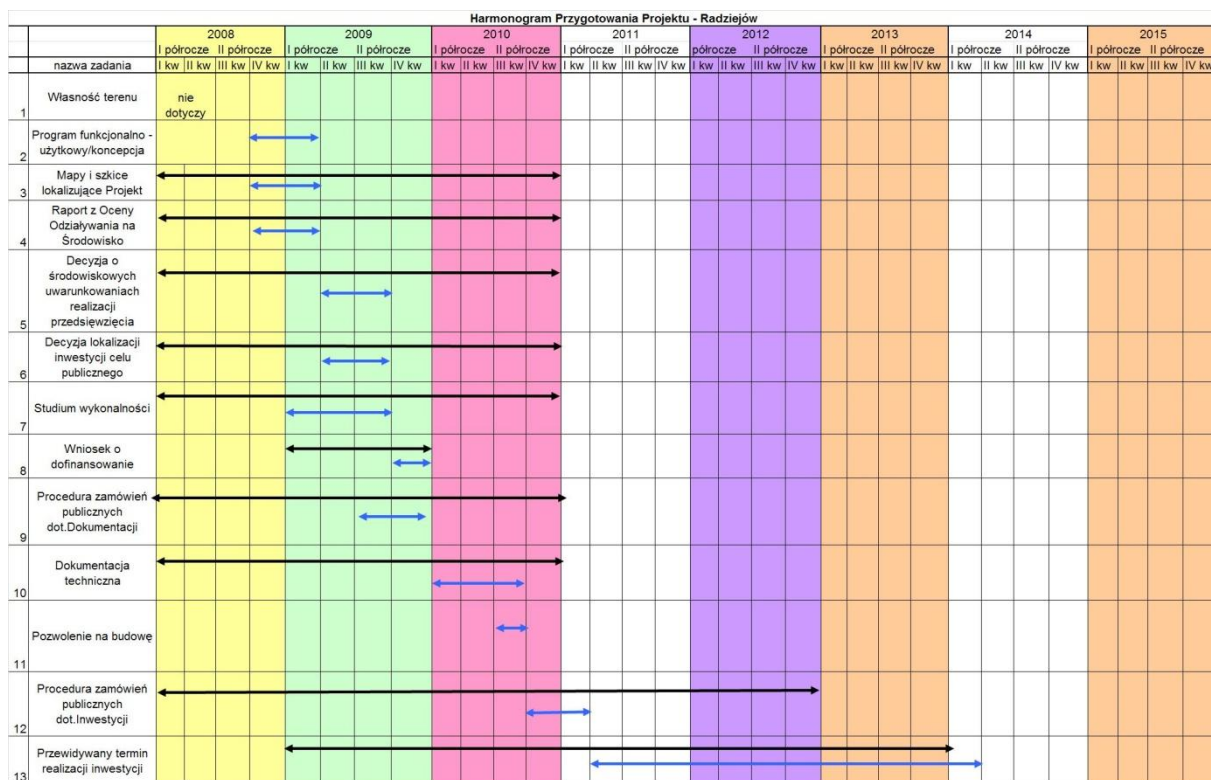
Rysunek 6 Harmonogram realizacji: Rozbudowa infrastruktury technicznej Bydgoskiego Parku Przemysłowego



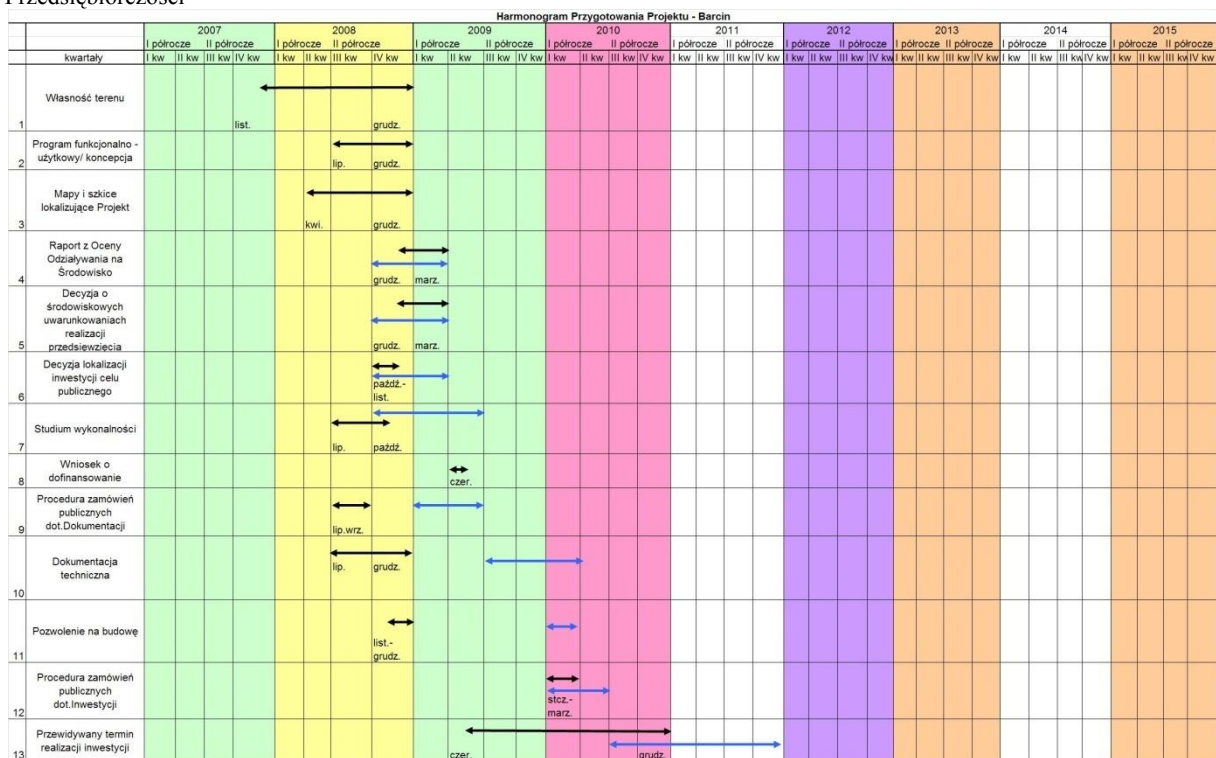
Rysunek 7 Harmonogram realizacji : Mogileńska strefa gospodarcza



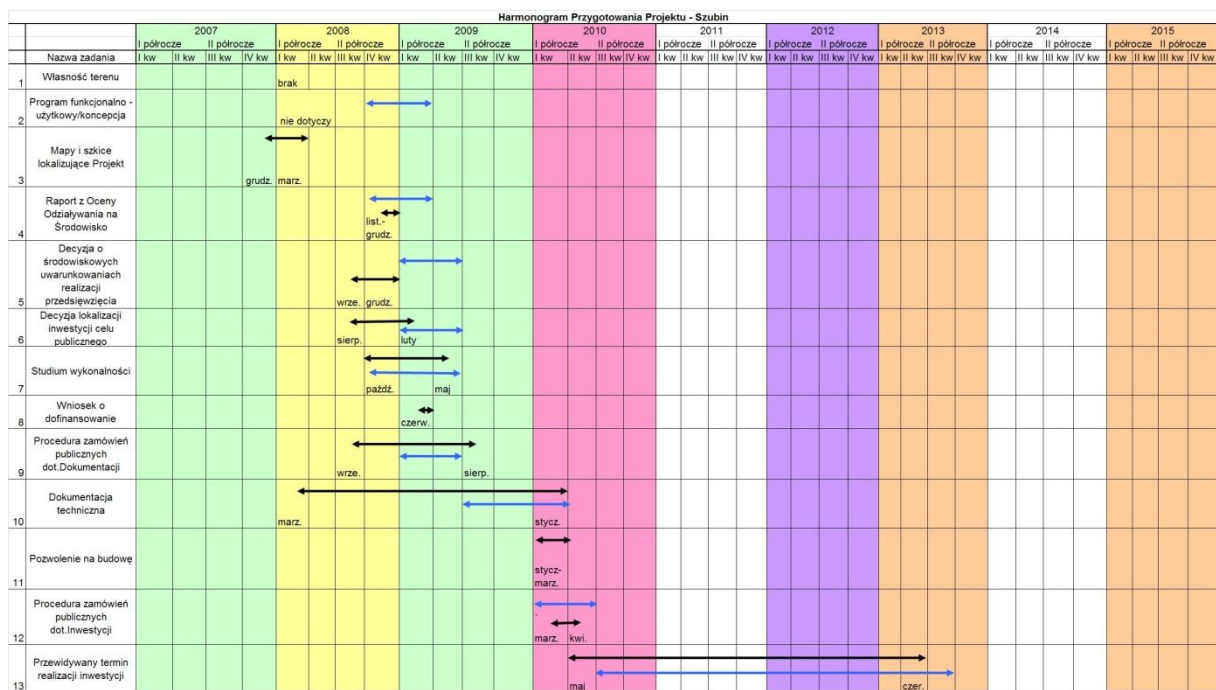
Rysunek 8 Harmonogram realizacji: Budowa Lipnowskiej Miedzogminnej Strefy Gospodarczej



Rysunek 9 Harmonogram realizacji; Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Radziejowska Strefa Przedsiębiorczości



Rysunek 10 Harmonogram realizacji; Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Pałucki Park Przemysłowy



Rysunek 11 Harmonogram realizacji: Utworzenie Szubińskiej Strefy Inwestycyjnej w Kowalewie Gm. Szubin

Legenda do rysunków 1 - 11:

	planowane przez beneficjenta
	sugerowane
	nie wykonane w planowanym terminie

3 Wnioski i rekomendacje

3.1 Wnioski i rekomendacje horyzontalne (odnoszące się do wszystkich projektów)

3.1.1 Wnioski

1. Z wyjątkiem dwóch przypadków, przygotowania do realizacji projektów należy ocenić jako pozostające na wstępnym bądź bardzo wstępnym etapie przygotowania.

Po przyjęciu Indykatywnego Wykazu Indywidualnych Projektów Kluczowych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego (uchwałą nr 14/144/08 z dnia 22 lutego 2008 roku) jedenastu Beneficjentów Działania 5.6 „Kompleksowe uzbrojenie terenów pod inwestycje” uzyskało wysoki stopień pewności, co do możliwości uzyskania dofinansowania zgłoszonych projektów. Niewielu z beneficjentów podjęło jednak systematyczne prace niezbędne dla właściwego uszczegółowienia projektów, przygotowania niezbędnej dokumentacji oraz procesu wdrożenia. Miało to miejsce jedynie w dwóch przypadkach.

2. Skuteczne przygotowanie i realizacja badanych projektów jest jeszcze możliwa.

Perspektywa wdrażania RPO WK-P jest jeszcze relatywnie długa. Skuteczne przygotowanie i realizacja badanych projektów wymagać jednak będą znacznie zwiększonego zaangażowania poszczególnych beneficjentów oraz przyspieszenia prac nad przygotowaniem niezbędnej dokumentacji projektowej oraz zabezpieczenia odpowiednich środków finansowych przez Beneficjentów m.in. na koszty nieprzewidziane, niekwalifikowane lub związane z zarządzaniem projektem w trakcie i po realizacji części inwestycyjnej.

3. Oczekiwać należy – w miarę upływu czasu – zgłaszania przez beneficjentów propozycji zmian w ich projektach.

Proces uszczegółowiania każdego projektu skutkuje identyfikacją szeregu problemów i trudności wcześniej, na etapie ogólnego pomysłu niedostrzeganych. W trakcie wywiadów zrealizowanych dla celów niniejszego badania, aż w pięciu przypadkach zgłoszono wstępny zamiar zmiany zakresów projektów. Prace nad koncepcjami zagospodarowania lub ich uszczegółowieniem spowodują w wielu przypadkach znaczne zmiany w ich kosztach całkowitych co może wymagać znalezienia dodatkowych źródeł finansowania lub zmiany poziomu dofinansowania w ramach RPO WK-P.

4. Ze względu na koncepcję zagospodarowania terenów inwestycyjnych bądź wyrażane w tym zakresie zamiary można wyróżnić trzy główne typy projektów:

- a. projekty koncentrujące się na utworzeniu infrastruktury wewnętrznej w ramach terenów objętych projektem (przeznaczonych dla inwestorów),
- b. projekty polegające tylko na doprowadzeniu infrastruktury do terenów przeznaczonych na inwestycje lub
- c. projekty, stanowiące połączenie tych dwóch koncepcji.

5. Większość projektów zakłada przygotowanie dużych działek inwestycyjnych (działka z doprowadzonymi do jej granicy mediami i dostępem do drogi). W przypadku koncepcji, które nie przewidują budowy żadnej infrastruktury technicznej na terenach o powierzchniach kilkudziesięciu hektarów, duże działki inwestycyjne mogą

spowodować, że końcowa oferta będzie atrakcyjna tylko dla bardzo dużych inwestorów. Rodzi to zagrożenie dla osiągnięcia zakładanych rezultatów, gdyż dużych inwestorów może być trudno zachęcić do lokalizacji w mniejszych miejscowościach, gdzie występuje słabszy dostęp do zasobów siły roboczej niż w dużych ośrodkach miejskich. Z kolei podział na mniejsze działki, atrakcyjne dla małych, w szczególności lokalnych inwestorów, wymagać będzie sfinansowania doprowadzenia infrastruktury do potencjalnych działek wewnątrz terenu inwestycyjnego. Jedynym argumentem uzasadniającym koncepcję dużych działek inwestycyjnych mogą być uzgodnienia co do planowanej infrastruktury poczynione z potencjalnym inwestorem bądź z Pomorską Specjalną Strefą Ekonomiczną. Pomimo, iż z tą ostatnią wielu z beneficjentów miało kontakty, z jednym wyjątkiem nie zaowocowały one konkretnymi.

6. Generalnie uznać należy, że większość planowanych terenów inwestycyjnych jest dobrze skomunikowana z siecią drogową, co uznać należy za jeden z potencjalnych czynników sukcesu proponowanych projektów.

Położenie terenów inwestycyjnych przy drogach krajowych i ekspresowych (Bydgoszcz, Inowrocław, Lipno, Lubień Kuj., Radziejów, Solec, Kowalewo, Włocławek) lub na zbiegu dróg wojewódzkich (Barcin, Mogilno, Rypin) skutkuje dobrym skomunikowaniem w obszarze województwa kujawsko-pomorskiego jak i z województwami sąsiednimi. Dodatkowe atuty w postaci bliskości lotniska (Bydgoszcz), rozwiniętego zaplecza konferencyjnego i lokalowego (Solec Kujawski), koncentracji aktywności gospodarczej (Rypin, Solec Kuj., Bydgoszcz, Lubień Kuj., Włocławek) czy położenia w strefie ekonomicznej (Barcin) nie pozostaną bez wpływu na decyzje inwestorów dotyczące lokalizacji działalności.

7. Położenie planowanych terenów inwestycyjnych w większości przypadków w granicach administracyjnych miast lub ich bliskim sąsiedztwie również uznać należy za jeden z potencjalnych czynników powodzenia projektów.

Wpłynie to pozytywnie na możliwości dostępu inwestorów do zasobów wykwalifikowanej siły roboczej (szkoły zawodowe, technika, uniwersytety). Problemy w tym zakresie mogą ujawnić się w Lubieniu Kujawskim ze względu na niski poziom bezrobocia (ok. 7%) oraz wiejski charakter obszaru. Nawet tak skromne zasoby siły roboczej mogą być w rzeczywistości jeszcze mniejsze, jeżeli bezrobocie jest bezrobociem strukturalnym o trwałym charakterze. Ponadto należy uwzględnić możliwość dużych zmian w liczbie osób pozostających bez pracy w sytuacji pojawienia się w okolicy chociażby pojedynczego inwestora, a także ze względu na sezonowość zatrudnienia w rolnictwie.

8. Większość beneficjentów posiada tytuł prawny (własność lub użytkowanie wieczyste) jedynie w stosunku do niektórych nieruchomości objętych planowanym projektem. Rodzi to istotne zagrożenia zarówno dla realizacji projektu w planowanym czasie jak i dla osiągnięcia planowanych rezultatów. Brak tytułu prawnego do dysponowania nieruchomościami po stronie beneficjentów po ich uzbrojeniu może być zasadniczą przeszkodą w pozyskaniu inwestorów, ze względu na brak możliwości sformułowania oferty akceptowalnej przez inwestorów, którzy co do zasady będą wymagali minimalnie prawnych gwarancji przeniesienia własności gruntu, na którym mają prowadzić inwestycje.

Znaczne części terenów planowanych do objęcia projektem są albo własnością podmiotów prywatnych (osób fizycznych) albo stanowią własność Skarbu Państwa w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych (przypadek dość częsty gdzie należy mieć

na uwadze ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a w szczególności jej rozdziału 5 dotyczącego gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz rozdziału 6 dotyczącego sprzedaży i nabywania nieruchomości).

9. Należy się spodziewać, że większość projektów może być niedoszacowana, co może generować problem zwiększenia wkładu własnego. Należy również zwrócić uwagę na kwalifikowalność kosztów w ramach planowanych działań. Dokumentacja RPO, na dzień dzisiejszy, enumeratywnie wylicza koszty, jakie mogą być uznane za kwalifikowalne. U niektórych Beneficjentów w planowanych zadaniach pojawiają się koszty, które mogą zostać uznane za niekwalifikowane, co może owocować zwiększeniem wkładu własnego Beneficjenta.
10. Większość Beneficjentów (poza Bydgoskim Parkiem Przemysłowym Sp. z o.o. oraz Gminą Solec Kujawski) nie posiada wypracowanej koncepcji przekazywania gruntów inwestorom z uwzględnieniem uwarunkowań dotyczących projektów współfinansowanych przez Fundusze Strukturalne UE. Z uwagi na aktualny etap przygotowania projektu być może jest to jeszcze kwestia przedwczesna, jednak o tyle istotna, że może determinować wcześniejsze działania beneficjentów i w konsekwencji ostateczne powodzenie projektu w postaci sformułowania oferty akceptowalnej przez inwestorów i ich pozyskania na tereny uzbrajane w ramach projektów.
11. Beneficjenci w zdecydowanej większości posiadają zaktualizowane dokumenty strategiczne uwzględniające projekt. Niestety, projektodawcy z wyjątkiem Bydgoskiego Parku Przemysłowego i Gminy Miasta Włocławek nie wykorzystują macierzy logicznej projektu pozwalającej na poprawne przedstawienie projektu, a w szczególności na zdefiniowanie celów bezpośrednich i operacyjnych, a także wskaźników.

3.1.2 Rekomendacje

1. Elementem wyjściowym we wszystkich pracach przygotowawczych do realizacji projektów powinien być Program Funkcjonalno-Użytkowy bądź inna forma dokumentu właściwie dokumentująca koncepcję zagospodarowania terenów inwestycyjnych.
2. Harmonogramy wszystkich projektów powinny zostać niezwłocznie uporządkowane, urealnione i zaktualizowane. Wskazaniem byłoby ustalenie minimalnego, obowiązującego wszystkich beneficjentów wykazu działań, które powinny zostać uwzględnione w harmonogramie.
3. Docelowo beneficjent powinien być właścicielem lub co najmniej użytkownikiem wieczystym wszystkich gruntów. Beneficjenci, którzy takiego tytułu nie posiadają winni podjąć czynności faktyczne i prawne zmierzające do uregulowania stanu prawnego nieruchomości wyznaczonych do projektu lub przynajmniej prawnego zagwarantowania sobie takiego tytułu przed rozpoczęciem realizacji inwestycji.
4. W celu oceny rzeczywistych możliwości gmin i powiatów realizujących projekty z punktu widzenia dostępu do zasobów siły roboczej, beneficjenci powinni określić profile inwestorów, do których kierowana będzie ich oferta. Pozwoli to zidentyfikować ich potrzeby dotyczące przyszłych kadr. Oczekiwane profile inwestorów powinny również ułatwić opracowanie programów funkcjonalno-

użytkowych dla projektów oraz ukierunkować działania towarzyszące o charakterze informacyjno-promocyjnym adresowane do potencjalnych inwestorów.

5. Wydaje się właściwym, aby poszczególni beneficjenci mieli na uwadze wariantową koncepcję uzbrojenia (np. dodatkowo w stosunku do działań przewidzianych do dofinansowania w ramach RPO WK-P) oraz podziału terenu objętego projektem, uwzględniając możliwość oferowania mniejszych działek inwestycyjnych z infrastrukturą techniczną doprowadzoną do ich granic.
6. Koniecznym jest, aby wszyscy beneficjenci wypracowali odpowiadającą specyfice ich projektów oraz zgodną z wymogami RPO koncepcję przekazywania gruntów inwestorom. Wskazaniem byłoby zorganizowanie specjalnego warsztatu bądź seminarium dla beneficjentów poświęconego temu zagadnieniu.
7. W celu zapewnienia odpowiedniej jakości procesu przygotowywania projektów do realizacji, a następnie procesu ich wdrażania, wskazaniem byłoby zorganizowanie dla wszystkich beneficjentów co najmniej dwu-trzydniowego szkolenia w zakresie zarządzania projektami z uwzględnieniem specyfiki działania 5.6. Powinno to pozwolić w szczególności nawyeliminowanie istotnych braków w dokumentacji wynikających z niewłaściwie skonstruowanej macierzy projektu, źle zdefiniowanych celów, brakujących wskaźników, itp.
8. Za konieczne uznać należy uruchomienie systemu skutecznego monitorowania procesu przygotowywania projektów kluczowych w ramach Działania 5.6. System powinien umożliwiać śledzenie postępów w pracach przygotowawczych do wdrożenia projektów oraz bieżące reagowanie na opóźnienia, np. w postaci pomocy technicznej w razie problemów i trudności.

3.2 Wnioski i rekomendacje szczegółowe

Poniżej, w oparciu o ustalenia przedstawione w rozdziale 2.1 przedstawione zostały w formie tabelarycznej syntetyczne oceny dla każdego projektu wraz z rekomendacjami. Nie są powtarzane tutaj rekomendacje horyzontalne wymienione wyżej, które z definicji odnoszą się do wszystkich projektów.

Projekt	Ocena syntetyczna	Rekomendacje
Włocławska Strefa Rozwoju Gospodarczego -Park Przemysłowo - Technologiczny	Proces przygotowania projektu do realizacji przebiega właściwie. Należy oczekiwać, że projekt zostanie efektywnie zrealizowany i osiągnie założone cele.	Wskazaniem byłoby, aby beneficjent wynegocjował i podpisał długoterminowe umowy z Anwil S.A. , aby zapewnić przewidywalność kosztów korzystania z infrastruktury technicznej.
Rypiński Park Przemysłowy	Projekt ograniczony tylko do terenów leżących w obrębie miasta ma szanse na efektywną realizację i osiągnięcie założonych celów.	Ograniczyć projekt tylko do obszaru leżącego na terenie miasta (w trakcie realizacji).
Inowrocławski Obszar Gospodarczy	Analiza projektu sprawia wrażenie, iż przeznaczone do objęcia projektem nieruchomości zostały dobrane w sposób	1. Wnikliwie przeanalizować istniejącą koncepcję rozproszonego terenu inwestycyjnego i ją doprecyzować.

	<p>przypadkowy i bez wyraźnej koncepcji. Prace koncepcyjne nad projektem znajdują się w fazie bardzo wstępnej. Tym niemniej, pod warunkiem opracowania rozsądnej koncepcji projekt może mieć szanse powodzenia.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2. Rozważyć możliwość znacznego ograniczenia liczby oddzielnych obszarów (stref) składających się na teren objęty projektem. W szczególności rozważyć zasadność objęcia projektem strefy nr IV ze względu na jej niewielką powierzchnię (0,75 ha). 3. W analizie poszczególnych stref należy wziąć pod uwagę czynności prawne niezbędne dla przeznaczenia działek pod określony charakter działalności gospodarczej. 4. Wskazaniem byłoby sprawdzenie występowania elementów infrastruktury podziemnej mogącej stanowić utrudnienie w realizacji oraz wykonanie badań geotechnicznych w obszarach oddziaływania działalności górniczej. 5. Wskazaniem byłoby, aby beneficjent rozważył możliwość skorzystania ze wsparcia w zakresie przygotowania koncepcji i dokumentacji projektowej.
<p>Park Technologiczny z podstrefą ekonomiczną na terenach inwestycyjnych w Lubieniu Kujawskim</p>	<p>Wobec wysokiego poziomu własności projektu oraz doświadczenia beneficjenta w pozyskiwaniu inwestorów na teren gminy projekt ma szanse na efektywną i skuteczną realizację.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Należy zweryfikować przewidywaną wartość wskaźnika rezultatu: „stworzenie nowych miejsc pracy”. 2. Gmina powinna rozważyć możliwość uruchomienia w przyszłości komunikacji publicznej na potrzeby parku, a przynajmniej możliwość współpracy z przyszłymi inwestorami w tym zakresie
<p>Przygotowanie terenów pod realizację drugiego II etapu parku przemysłowego w Solcu Kujawskim</p>	<p>Należy oczekiwać, że projekt zostanie efektywnie zrealizowany i osiągnie zamierzone cele.</p>	<p>Sugeruje się, by beneficjent rozważył możliwość rezygnacji z budowy planowanego odcinka ul. Unii Europejskiej, w kierunku północnym na korzyść budowy drogi umożliwiającej włączenie się z planowanej strefy 17.PU (w kierunku południowym) do drogi krajowej S10 (rozwiązanie wykorzystane w realizacji pierwszego etapu realizacji projektu związanego z utworzeniem Parku Przemysłowego w Solcu Kujawskim)</p>
<p>Rozbudowa infrastruktury technicznej Bydgoskiego Parku</p>	<p>Należy oczekiwać, że projekt zostanie efektywnie zrealizowany i osiągnie zamierzone cele.</p>	<p>Brak</p>

Przemysłowego		
Mogileńska strefa gospodarcza	Generalnie można sądzić, iż właściwie zaprojektowany obszar inwestycyjny w Mogilnie może mieć pewne szanse powodzenia. Wobec dokonanej w ostatnim czasie istotnej zmiany projektu i braku przedstawienia przez beneficjenta koncepcji, nie jest możliwe dokonanie oceny.	Należy niezwłocznie opracować zaktualizowaną podstawową dokumentację projektu.
Budowa Lipnowskiej Międzygminnej Strefy Gospodarczej	Istnieje ryzyko dla realizacji projektu wynikające z : (i) braku sprecyzowanego pomysłu na projekt, (ii) faktu, iż tereny przewidziane pod realizację projektu nie są własnością beneficjenta (własność Skarbu Państwa w zarządzie trwałym), (iii) stosunkowo niezbyt wysokiego potencjału administracyjnego i niewielkich doświadczeń beneficjenta we wdrażaniu projektów.	Należy niezwłocznie opracować zaktualizowaną podstawową dokumentację projektu i poddać ją ocenie Instytucji Zarządzającej.
Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Radziejowska Strefa Przedsiębiorczości	Projekt potencjalnie może mieć szanse powodzenia. Warunkiem jest jego właściwe ukierunkowanie zgodne ze specyfiką gospodarczą powiatu. Ryzyko dla realizacji wynika z faktu istnienia zarządu nad nieruchomością stanowiącą przedmiot projektu.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przygotować koncepcję podziału terenu objętego projektem na mniejsze działki inwestycyjne (które ewentualnie mogą być łączone) z infrastrukturą techniczną doprowadzoną do ich granic, zaplanowane w taki sposób aby mogły trafić w potencjalne oczekiwania m.in. co do ich wielkości. 2. Planowana infrastruktura techniczna powinna uwzględnić w szczególności potencjalne potrzeby przemysłu rolno-spożywczego. 3. Na terenach objętych projektem powinny być przeprowadzone badania geotechniczne pod kątem zbadania możliwości posadowienia przemysłowych obiektów kubaturowych ze szczególnym uwzględnieniem poziomu wód gruntowych.
Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Pałucki Park Przemysłowy	Można oczekiwać, iż projekt – zwłaszcza wskutek włączenia do Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej objętego nim terenu – zostanie zrealizowany z powodzeniem i osiągnięte zakładane cele.	Wskazanim byłoby podjęcie uzgodnień z PSSE dotyczących infrastruktury na terenach przeznaczonych dla inwestorów.
Utworzenie Szubińskiej Strefy	Projekt obiektywnie mający pewne szanse powodzenia, oparty jest na	Konieczna jest weryfikacja założeń projektu oraz przedstawienie przez

<p>Inwestycyjnej w Kowalewie Gm. Szubin</p>	<p>założeniach iż: (i) teren zostanie włączony do PSSE (ii) właściciel terenu objętego projektem (Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych) przekaze go PSSE (iii) PSSE będzie zarządzała terenem (iv) dla terenu zostaną pozyskani duzi inwestorzy. Zagrożenia dla realizacji projektu wynikają z faktu, iż rozmowy z PSSE i z Agencją nie przyniosły jak dotąd żadnych rezultatów.</p>	<p>beneficjenta planu alternatywnego.</p>
---	---	---

4 Załączniki

Załącznik 1: Karty projektów ze szczegółowymi wynikami badania

Tytuł projektu	Włocławska Strefa Rozwoju Gospodarczego – Park Przemysłowo - Technologiczny
Nazwa Beneficjenta	Gmina Miasto Włocławek
Typ Beneficjenta	Jednostka samorządu terytorialnego
Dane adresowe	Urząd Miasta Włocławek Zielony Rynek 11/13 87-800 Włocławek os. do kont.: Paweł Osiński 054 414 42 70
Całkowita wartość projektu	50 419 171,00 PLN
Kwota dofinansowania	20 429 920,00 PLN

Obszar Analizy	
1. Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych	<p>W wyniku analizy przedstawionych dokumentów należy stwierdzić, że projekt uwzględnia przygotowanie kompleksowej infrastruktury technicznej dla przyszłych inwestorów (drogi, ciągi pieszo-rowerowe, chodniki, kanalizację sanitarną i deszczową, sieci wodociągowe, energetyczne, teletechniczne oraz gazowe). Na terenie objętym projektem zlokalizowano podstrefy branżowe (budowlano-magazynowa, chemiczna, metalowa, drobne firmy i usługi specjalistyczne oraz firmy z sektora wdrażania know-how) uwzględniające potencjalne potrzeby przedstawicieli poszczególnych branż. W związku z powyższym można oczekiwać, że planowana infrastruktura techniczna wraz z przygotowywanym terenem inwestycyjnym będzie spełniać wymogi i oczekiwania większości inwestorów.</p> <p>Niektóre z elementów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowe, kanalizacja sanitarna, sieci energetyczne i teletechniczne) są planowane do włączenia do infrastruktury będącej własnością firm Anwil S.A. Może to potencjalnie spowodować problemy związane z kosztami jej obsługi, które będą zależne od suwerennych decyzji w/w firmy. Może to finalnie obniżyć atrakcyjność terenów inwestycyjnych dla potencjalnych inwestorów. Zasadnym byłoby wynegocjowanie i podpisanie długoterminowych umów z firmą Anwil S.A., aby mieć jasną informację dotyczącą kosztów korzystania z infrastruktury technicznej przez przyszłych inwestorów w długim okresie czasu.</p>
2. Ocena lokalizacji terenów objętych	Teren Włocławskiej Strefy Rozwoju Gospodarczego zlokalizowany jest na zbiegu trzech dróg krajowych (nr 1, 62, 67), drogi wojewódzkiej nr

<p>inwestycją (skomunikowanie otoczenie, zasoby siły roboczej)</p>	<p>252, a także w bliskiej odległości od planowanej autostrady A1. We Włocławku znajduje się węzeł kolejowy. Przyjęta lokalizacja powoduje bardzo dobre skomunikowanie terenu nie tylko z obszarem całego województwa kujawsko-pomorskiego ale i województw sąsiednich.</p> <p>Tereny sąsiadujące ze strefą wykazują wysoką aktywność gospodarczą (Zakłady Azotowe Anwil S.A., oraz zakład produkcji materiałów budowlanych), co daje w przyszłości możliwość stworzenia klastra chemicznego lub budowlanego i być zachętą do lokalizacji działalności przez potencjalnych inwestorów.</p> <p>Bezrobocie we Włocławku przekroczyło na dzień 31 lipca 2008r. 7 tys. osób i jest ono szczególnie wysokie wśród osób młodych wykształconych. Stanowi to pewne źródło siły roboczej, nawet przy konkurencyjnej lokalizacji Lipnowskiej Międzygminnej Strefy Gospodarczej.</p> <p>Teren inwestycji położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Wisły” oraz w bliskim otoczeniu „Nieszawskiej Doliny Wisły”. Planowane przedsięwzięcie nie będzie miało negatywnego wpływu na przedmiot ochrony i nie wymaga kompensacji przyrodniczej może jednak wymagać uzyskania zezwolenia właściwego organu na realizację.</p>
<p>3. Analiza stanu prawnego gruntów</p>	<p>Całkowita powierzchnia projektowanej strefy wynosi 44,9261 ha, z czego na potrzeby projektu przyjęto 39,9307 ha. Beneficjent posiada tytuł prawny do korzystania z nieruchomości. Posiada zawartą w formie aktu notarialnego umowę przenoszącą na jego rzecz prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości w celu utworzenia Włocławskiej Strefy Rozwoju Gospodarczego. W przedłożonej dokumentacji brak jest odpisów z ksiąg wieczystych i stąd nie można z całą pewnością stwierdzić czy prawo to jest już wpisane do KW oraz to czy nieruchomość jest (nie jest) obciążona prawami osób trzecich ujawnianymi w dziale III i IV księgi. Z treści w/w aktu notarialnego, tj. aktu z dn. 20.05.2008r. Rep. A Nr 10350/2008 wynika, że działki gruntu oznaczone w rejestrach geodezyjnych numerami: 1, 4/5, 4/6, 9, 10, 11 i 24 obręb Kawka znajdują się w obszarze, dla którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie obowiązuje. Gmina poczyniła działania wstępne mające na celu jego opracowanie i uchwalenie. W listopadzie 2007r. na mocy uchwały Rady Miasta Włocławek przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. „W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek” zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta z 29.10.2007r. projektowany teren pod strefę oznaczony jest jako nieużytki. Skomunikowanie terenu przewidziano poprzez ulicę Wiklinową. W studium określa się politykę gminy jako obszary inwestycyjne-przemysłowe projektowane, dla których zamierza się opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na uwarunkowania lokalne. Do dokumentacji nie dołączono wypisów z ewidencji gruntów, jednak wobec podjętych czynności</p>

	<p>mających na celu przyjęcie planu miejscowego, należy przyjąć, że istniejące wpisy nie są wpisami docelowymi, a ich zmiana będzie konsekwencją przyjęcia planu. Podobnie plan miejscowy będzie determinował kwestie docelowego podziału geodezyjnego w stanie umożliwiającym ich późniejsze zadysponowanie na rzecz przyszłych inwestorów.</p> <p>Niewątpliwie korzystnym aspektem jest tytuł prawny (użytkowanie wieczyste) po stronie Beneficjenta umożliwiający mu władanie potencjalnymi terenami inwestycyjnymi, chociaż jest to z pewnością tytuł prawny mniej preferowany przez potencjalnych inwestorów aniżeli prawo własności, co związane jest z dodatkowymi kosztami w postaci opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania, które docelowo obciążą przedsiębiorców. Podjęte przez Gminę czynności mające na celu opracowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z polityką Gminy są pierwszym prawidłowym krokiem zmierzającym do dostosowania w/w terenów do ich docelowego zagospodarowania.</p>
4. Analiza stanu faktycznego gruntów	<p>Analizując potencjalne zagrożenia realizacji projektu z punktu widzenia występowania kolizji i elementów specyficznych dla danego terenu, na terenie objętym projektem stwierdzono zadrzewienie, które będzie wymagało działań związanych z jego częściowym bądź całkowitym usunięciem przed rozpoczęciem robót budowlanych. Są to głównie samosiejki w wieku 10-15 lat (omawiany teren w ewidencji gruntów oznaczony jest jako Lz- grunty zadrzewione i zalesione). W związku z tym faktem należy również liczyć się z znacznymi kosztami związanymi z tym działaniem, które będzie musiał ponieść Beneficjent.</p> <p>Na terenie objętym projektem przebiega czynny rurociąg paliwowy (zostały wydane warunki związane z rozwiązaniem tej kolizji przez Przedsiębiorstwo Eksploatacji Ropociągów Naftowych „Przyjaźń” SA w Płocku) oraz na niewielkim odcinku przebiega napowietrzna linia energetyczna, która w niewielkim stopniu koliduje z planowaną inwestycją. Można rozważyć jej ewentualną przebudowę.</p> <p>Teren objęty inwestycją można określić jako stosunkowo równy z miejscowymi lekkimi spadkami, co nie powinno generować znaczących kosztów i być znaczącym zagrożeniem z punktu widzenia dodatkowych kosztów nieprzewidzianych w projekcie. Natomiast po usunięciu krzewów i drzew wymagane będzie przeprowadzenie w niezbędnym zakresie prac rekultywacyjnych.</p> <p>Na terenach objętych projektem (na podstawie przeprowadzonych badań odwiertów geotechnicznych do 6m) stwierdzono bezpieczny dla posadowienia kubaturowych, przemysłowych obiektów poziom wód gruntowych (na poziomie od 2,3 do 5m) oraz korzystną budowę geologiczną (piaski średnie i drobne z miejscowymi pokładami żwirów).</p>
5. Wstępna ocena	Na bazie przedstawionej dokumentacji (harmonogram, mapy, studium

kosztorysów realizacji inwestycji	<p>wykonalności, koncepcja programowo-przestrzenna) dokonano ogólnej oceny realności realizacji inwestycji z punktu widzenia planowanych nakładów. Beneficjent w załączonej dokumentacji w zakresie rzeczowym przedstawił szacunkowe długości odcinków uzbrojenia terenu wskazując ogólny zakres inwestycji (m. In. w zakresie budowy infrastruktury drogowej, ciągów pieszych i rowerowych, infrastruktury energetycznej, oświetlenia, sieci teletechnicznej, sieci wodociągowej, gazowej, kanalizacja deszczowa oraz sanitarna). Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie ok. 50 mln. zł Obszar realizacji projektu obejmuje łącznie ok. 40 ha. Analiza dostarczonej dokumentacji przedstawiająca planowaną infrastrukturę oraz przedstawione szacunkowe wartości kosztów pozwalają przyjąć, iż pod względem planowanych nakładów projekt skalkulowany jest właściwie.</p>
6. Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom z punktu widzenia zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi	<p>Inwestorem w trakcie realizacji projektu Włocławska Strefa Rozwoju Gospodarczego – Park Przemysłowy będzie Gmina Miasto Włocławek. W trakcie budowy Gmina przewiduje powołanie pełnomocnika prezydenta ds. zagospodarowania i promocji Włocławskiej Strefy Rozwoju Gospodarczego – Park Przemysłowo-Technologiczny. W trakcie zagospodarowywania strefy jej zadania mają zostać przejęte przez jednostkę zarządzającą (Włocławskie Centrum Innowacji i Przedsiębiorczości), której jedną z możliwych form prawnych może być spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, fundacja lub stowarzyszenie. Zaproponowany przez Gminę kierunek działań, w tym przede wszystkim koncepcja powołania spółki kapitałowej z większościowym udziałem Gminy wydaje się słuszny. Powyższe pozwoliłoby uniknąć ograniczeń prawnych wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie zadysponowania gruntem na rzecz potencjalnych inwestorów – dzierżawców i nabywców nieruchomości wchodzących w skład Strefy (Parku). W Studium Wykonalności oraz Planie Opracowania Projektu przewiduje się docelową liczbę przedsiębiorstw ulokowanych w obrębie Strefy na poziomie 17 podmiotów. Przyjęto, że do Strefy będą przyjmowane firmy, których zakres świadczonych usług oraz rodzaj produkcji nie może stanowić zagrożenia dla środowiska naturalnego. Preferowane branże to: chemiczna, budowlana, usługi specjalistyczne, firmy z obszaru działania know-how. W części Studium Wykonalności dotyczącej trwałości projektu przewidziano ogólnie zasady gospodarki gruntami i wykonaną infrastrukturą techniczną w okresie 5 lat od chwili zakończenia realizacji projektu jak i po upływie 5 lat od jego zakończenia. Są to założenia słuszne. Na obecnym etapie Gmina nie sformułowała co prawda konkretnej oferty dla inwestorów jak i postępowania w zakresie ich pozyskania do Strefy (Parku), jednak przyjęte założenia jak i wstępny harmonogram działań, stan przygotowania gruntów oraz możliwości organizacyjne (finansowe) po stronie Gminy pozwalają wnioskować o znaczącym prawdopodobieństwie powodzenia projektu.</p>

<p>7. Ocena koncepcji (logiki) projektu (w szczególności stopnia, w jakim projekt uwzględnia lokalne i regionalne uwarunkowania gospodarcze oraz na ile jest spójny z lokalnie realizowaną polityką rozwoju) oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji</p>	<p>Wnioskodawca posiada zaktualizowaną strategię rozwoju na okres do 2013. Dokument nosi nazwę „Strategia – Lokalny Program Rozwoju Miasta Włocławka na lata 2007-2013”. Dokument strategiczny jakim jest „Strategia – Lokalny Program Rozwoju Miasta Włocławka na lata 2007-2013” ujmuje w działaniu „1.1.5 Stworzenie systemów instytucjonalnych wspomagających lokalnych przedsiębiorców w prowadzeniu i rozwijaniu działalności” poddziałanie zatytułowane „<i>Utworzenie parku technologicznego</i>”. Wnioskodawca jest w posiadaniu dwóch opracowań, a mianowicie koncepcji programowo przestrzennej oraz studium wykonalności dla projektu mającego być przedmiotem wsparcia. W oparciu o wyżej wymienione dwa dokumenty należy stwierdzić, że poprawnie zbudowano macierz logiczną projektu, w szczególności: cele operacyjne, bezpośrednie, ogólne. Zaplanowane działania są adekwatne do założonych celów. Poprawnie zdefiniowano wskaźniki produktu oraz rezultatu. Nie zdefiniowano wskaźników oddziaływania. Zaplanowane działania są adekwatne do założonych celów. Projekt będzie atrakcyjny dla potencjalnych inwestorów jeżeli zostanie połączony z innymi narzędziami wspierającymi rozwój sektora MSP, a będącymi w dyspozycji JST. Lokalizacja samego projektu z uwagi m.in. na położenie, czy też zasoby wykwalifikowanej kadry będzie atrakcyjna dla inwestorów. Należy stwierdzić, że projekt jest efektywny z punktu widzenia poniesionych nakładów w porównaniu do planowanych efektów, uwzględniając dane zawarte w studium oraz koncepcji.</p> <p>Informacje zawarte w studium wykonalności w kontekście regionalnych uwarunkowań gospodarczych wyraźnie wskazują, że projekt uwzględnia lokalne uwarunkowania gospodarcze. Lokalne uwarunkowania gospodarcze zostały w sposób syntetyczny przedstawione w opracowaniu – studium wykonalności. Wskaźniki rezultatu są skorelowane z lokalnymi uwarunkowaniami gospodarczymi m.in. w zakresie liczby nowych miejsc pracy czy też branż jakie mogą funkcjonować na obszarze objętym projektem. Określono profil potencjalnych inwestorów poprzez zdefiniowanie preferowanych branż na terenie strefy. Należy jednocześnie zaznaczyć, że jest on zgodny z charakterem i potencjałem miasta Włocławek. Na terenie miasta Włocławek nie były przez Wnioskodawcę realizowane inwestycje gospodarcze o charakterze zbliżonym do projektu. Z uzyskanych informacji wynika, że z uwagi na brak terenów inwestycyjnych na terenie miasta istnieje zainteresowanie inwestorów zlokalizowaniem działalności na terenie objętym projektem. Z dostępnych materiałów oraz informacji nie można jednoznacznie określić czy Wnioskodawca planuje działania wspomagające osiągnięcie założonych wskaźników rezultatu, a co za tym idzie nie wskazano czy przewidziano dla tych działań źródła finansowania. Brak przedmiotowej informacji nie wpływa jednak na ogólną, w omawianym zakresie, pozytywną ocenę stopnia zaawansowania projektu w obszarze objętym analizą.</p>
<p>8. Ocena zdolności administracyjnej w zakresie</p>	<p>Beneficjent posiada zarówno zasoby i jak i doświadczenie umożliwiające sprawną, efektywną i skuteczną realizację projektu.</p>

zarządzania projektem	
--------------------------	--

Tytuł projektu	Rypiński Park Przemysłowy⁵
Nazwa Beneficjenta	Gmina Miasto Rypin
Typ Beneficjenta	Jednostka samorządu terytorialnego
Dane adresowe	Ul. Warszawska 40 87- 500 Rypin os. do kont.: Jarosław Nowak, 054 280 96 30
Całkowita wartość projektu	11 000 000,00 PLN
Kwota dofinansowania	7 152 000,00 PLN

Obszar Analizy	
1. Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych	<p>Projekt ma być realizowany na dwóch obszarach w różnych lokalizacjach. Są one zlokalizowane na terenie Gminy Miasta Rypin oraz Gminy Rypin (na terenie tzw. Puszczy Miejskiej). Na obecnym etapie nie przygotowano programów funkcjonalno-użytkowych ani innych dokumentów, w których przedstawiona byłaby koncepcja zagospodarowania przyszłych terenów inwestycyjnych więc szczegółowa ocena koncepcji zagospodarowania jest niemożliwa. Niewątpliwie tereny te posiadają znacząco różniące się między sobą charakterystyki.</p> <p>Teren objęty projektem, znajdujący się na terenie samego miasta Rypin, jest zlokalizowany na obszarze strefy przemysłowej gdzie przy stosunkowo niewielkich nakładach może być włączona planowana do przygotowania infrastruktura do już istniejącej. Obszar ten o powierzchni około 10 ha naturalnie dzieli istniejąca droga na 2 potencjalne działki inwestycyjne o różnych powierzchniach (dokonując odpowiednich podziałów geodezyjnych możliwe jest wydzielenie większej ilości działek inwestycyjnych w sposób umożliwiający stworzenie bardziej elastycznej oferty dla potencjalnych inwestorów). Fakt ten sprawi, że nawet bez docelowej koncepcji funkcjonalno-użytkowej (zawierającej informacje na temat zagospodarowania i uzbrojenia terenów samych działek inwestycyjnych) można domniemywać, że sama lokalizacja oraz kształty i wielkości działek mogą być dobrą podstawą do wzbudzenia</p>

⁵ Pismem z dnia 1.08.2008r. znak PURS.0710-25/08 Burmistrz Miasta Rypin wystąpił z prośbą do Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego o zmianę zakresu projektu, która ma polegać na zmniejszeniu wielkości zadania poprzez wyłączenie z niego terenów Gminy Rypin i ograniczeniu projektu wyłącznie do terenów Gminy Miasta Rypin

	<p>zainteresowania inwestorów.</p> <p>Natomiast teren zlokalizowany na obszarze tzw. Puszczy Miejskiej, poza miastem Rypin zdecydowanie trudniej ocenić bez przygotowanej koncepcji funkcjonalno-użytkowej. Sama lokalizacja poza obszarem miejskim, na terenach rolnych będzie wymagała większych nakładów w stosunku do osiągniętych efektów związanych z doprowadzeniem niezbędnych mediów do terenu objętego projektem. Przedmiotowy teren będzie wymagał bezwzględnie wykonania wewnętrznej infrastruktury technicznej wraz z drogami (patrząc z punktu widzenia potrzeb przyszłych inwestorów). Można stwierdzić, że w znacznym stopniu od odpowiedniego rozmieszczenia infrastruktury na przedmiotowym terenie będzie zależało czy oferta inwestycyjna będzie interesująca dla potencjalnych inwestorów.</p>
<p>2. Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją (skomunikowanie otoczenie, zasoby siły roboczej)</p>	<p>Teren w obrębie miasta Rypina zlokalizowany został w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejących przedsiębiorstw. Powoduje to kształtowanie się swego rodzaju dzielnicy przemysłowej o dużej aktywności gospodarczej i sprzyjać będzie lokowaniu kolejnych firm. Obecność sieci dróg wojewódzkich skutkuje dobrym skomunikowaniem w obszarze województwa. Atutem lokalizacji jest również możliwość łatwego włączenia terenów do już istniejącej infrastruktury. 2,8 tys. osób bezrobotnych w powiecie (na dzień 31 lipca 20008r.) oraz absolwenci szkoły zawodowej i technikum informatycznego mogą stanowić potencjalne źródło siły roboczej dla przyszłych inwestorów. W celu jednak określenia rzeczywistych możliwości gminy w tym zakresie należałoby zidentyfikować profil inwestorów, do których będzie kierowana ostateczna oferta.</p> <p>Teren położony w Puszczy Miejskiej (ok.10 km od Rypina) będzie wymagał dużych nakładów inwestycyjnych na infrastrukturę. Ponadto lokalizacja w znacznym oddaleniu od ośrodka miejskiego może powodować problemy z pozyskaniem siły roboczej (zwiększone koszty dojazdu pracowników). W tej sytuacji gmina powinna rozważyć możliwość uruchomienia w przyszłości komunikacji publicznej na potrzeby parku przemysłowego lub współpracy w tym zakresie z inwestorami.</p>
<p>3. Analiza stanu prawnego gruntów</p>	<p>Według harmonogramu przygotowania projektu w skład Rypińskiego Parku Przemysłowego miały wejść tereny położone w rejonie ulic Bielawki i Bohaterów Czerwca 56 o powierzchni (ok.10 ha) oraz tereny położone w Puszczy Miejskiej (ok.18 ha), poza granicami administracyjnymi miasta Rypina. Nieruchomości z pierwszego obszaru stanowią własność Beneficjenta-Gminy Miasta Rypin. Drugi z obszarów, położony w tzw. Puszczy Miejskiej stanowi własność Gminy Rypin. Według danych z Porozumienia z dnia 23.11.2007r w sprawie realizacji i użytkowania inwestycji pod nazwą: „Rypiński Park Przemysłowy” . zawartego pomiędzy oboma Gminami, teren przy ulicy Bielawki zlokalizowany jest na działkach geodezyjnych o nr: 872/8, 870/6, 872/4,</p>

	<p>807/15, 870/16, 867/6, 866/10, 865/8, 866/1, 864/2, zaś tereny położone w Puszczy Miejskiej zlokalizowane są na działkach geodezyjnych o nr: 51/10, 52/1, 52/3, 53 . Do dokumentacji nie dołączono wypisów z rejestru gruntów ani odpisów z ksiąg wieczystych dotyczących w/w nieruchomości. Nie jest jasnym, czy aktualny podział geodezyjny jest podziałem docelowym oraz czy w stosunku do wyznaczonych terenów istnieją jakiekolwiek roszczenia (w tym roszczenia potencjalne) osób trzecich. W oparciu o przekazaną dokumentację nie można też stwierdzić jakie są aktualne uwarunkowania miejscowe w zakresie przeznaczenia i funkcji terenu, jednakże z harmonogramu przygotowania projektu wynika, że w okresie marca lub kwietnia 2009 Gmina planuje uchwalenie Planu Miejscowego dla przygotowywanych terenów przy ul. Bielawki i Bohaterów Czerwca 56. Zgodnie z treścią par. 3 w/w porozumienia, opisane powyżej tereny „Rypińskiego Parku Przemysłowego” będą stanowiły współwłasność Gminy Miasta Rypin i Gminy Rypin. Ustalenie współwłasności ma nastąpić w momencie podpisania umowy z wykonawcą inwestycji, a po odebraniu inwestycji w celu jej prowadzenia zostanie utworzony podmiot prawny.</p>
4. Analiza stanu faktycznego gruntów	<p>Teren na obszarze miasta Rypin jest obszarem niezadrzewionym z występującymi niewielkimi spadkami, które w niewielkim zakresie mogłyby być zniwelowane. Natomiast na przedmiotowym terenie istnieją pozostałości obiektów przemysłowych, których usunięcie należy uwzględnić w ramach planowanych prac.</p> <p>Obszar zlokalizowany poza granicami miasta Rypin pozytywnie charakteryzuje się niewielkimi nachyleniami i brakiem zadrzewienia. Obniżają atrakcyjność oraz zwiększają koszty związane z przygotowaniem właściwej oferty dla inwestorów, przeszkody występujące na i pod powierzchnią ziemi: ropociąg Gdańsk-Płock oraz linie energetyczne, które są usytuowane na znacznym obszarze w centralnej części przedmiotowego terenu (właściwe rozprrowadzenie mediów i dróg wewnętrznych będzie utrudnione z tego względu).</p>
5. Wstępna ocena kosztorysów realizacji inwestycji	<p>Na bazie przedstawionej dokumentacji (harmonogram, mapy ewidencyjne, karta projektu) nie można ocenić realności realizacji inwestycji z punktu widzenia planowanych nakładów. Beneficjent w załączonej dokumentacji w zakresie rzeczowym nie przedstawił szacunkowych wartości i długości odcinków uzbrojenia terenu.</p> <p>Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie 11 mln. zł. Obszar realizacji projektu obejmuje łącznie 28,61 ha. W zależności od długości odcinków uzbrojenia terenu, oraz koncepcji zagospodarowania terenu- biorąc pod uwagę analizy podobnych projektów- może zachodzić obawa o niedoszacowanie inwestycji.</p>
6. Ocena koncepcji	<p>Koncepcja przekazywania gruntów inwestorom nie została przez Beneficjenta czytelnie wyeksponowana. Z karty projektu dołączonej do</p>

<p>przekazywania gruntów inwestorom z punktu widzenia zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi</p>	<p>dokumentacji oraz z treści Porozumienia z dnia 23.11.2007r. wynika, że podmiotem zarządzającym projektowanym przedsięwzięciem po jego zrealizowaniu będzie powołana spółka zarządzająca z udziałami Gminy Miasta Rypina i Gminy Rypin, zaś szczegółowe zasady zarządzania Rypińskim Parkiem Przemysłowym współwłaściciele określą odrębnym porozumieniem. Zgromadzona dokumentacja projektu według stanu na dzień dzisiejszy ma charakter ogólny i nie określa np. ukierunkowania na branżę czy prognozowaną liczbę przedsiębiorstw.</p>
<p>7. Ocena koncepcji (logiki) projektu (w szczególności stopnia, w jakim projekt uwzględnia lokalne i regionalne uwarunkowania gospodarcze oraz na ile jest spójny z lokalnie realizowaną polityką rozwoju) oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji</p>	<p>Wnioskodawca posiada zaktualizowaną na lata 2007 – 2018 strategię rozwoju miasta. Dokument strategiczny tj. STRATEGIA ROZWOJU MIASTA RYPIN na lata 2007 - 2018 uwzględnia projekt w ramach działania „3.1.1 Utworzenie Rypińskiego Parku Przemysłowego”. W udostępnionych przez Wnioskodawcę dokumentach nie stwierdzono posiadania dokumentów operacyjnych określających lokalną politykę rozwoju jak i uwzględniających projekt. Nie należy jednak wykluczyć faktu posiadania przez Wnioskodawcę dokumentów operacyjnych określających lokalną politykę rozwoju oraz uwzględniających projekt.</p> <p>Cele operacyjne zdefiniowane, wymienione przez Wnioskodawcę w Karcie projektu oraz Harmonogramie Przygotowania Projektu, w miarę poprawnie. Działania przedstawione w Harmonogramie Przygotowania Projektu wynikają z charakteru projektu, są one adekwatne do założonych celów. Wskaźniki produktu, rezultatu zdefiniowano w miarę poprawnie. Nie zdefiniowano wskaźników oddziaływania (wpływu). Projekt będzie atrakcyjny dla potencjalnych inwestorów jeżeli zostanie połączony z innymi narzędziami będącymi w dyspozycji Rady Miasta np. ulg w podatku od nieruchomości. Lokalizacja projektu w odniesieniu do jednego z dwóch obszarów objętych projektem może nie być atrakcyjna dla inwestorów. Założone wartości wskaźnika produktu na w miarę realnym poziomie. Również realne wydają się parametry określone wskaźnikami rezultatu. Beneficjent nie przedstawił koncepcji funkcjonowania Rypińskiego Parku Przemysłowego, dlatego niemożliwe jest przeprowadzenie analizy w zakresie uwzględniania przez projekt lokalnych uwarunkowań gospodarczych. Projekt jest efektywny z punktu widzenia planowanych nakładów w odniesieniu do planowanych efektów, o ile przedstawione dane dot. m.in. wartości projektu zostały przez Wnioskodawcę dobrze określone. Wnioskodawca nie przedstawia w przedłożonych dokumentach np. w karcie projektu informacji dot. preferowanych branż przez potencjalnych inwestorów. Z powyższego m.in. powodu brak jest możliwości przeprowadzenia analizy zgodności profilu oczekiwanych inwestorów z charakterem i potencjałem gminy. Na terenie Wnioskodawcy nie są realizowane inwestycje o charakterze podobnym do projektu. Wnioskodawca nie przedstawił działań wspomagających osiągnięcie założonych wskaźników rezultatu i planowanych dla tych działań źródeł finansowania.</p>
<p>8. Ocena zdolności</p>	<p>Beneficjent posiada wystarczające zasoby oraz doświadczenie, aby</p>

administracyjnej w zakresie zarządzania projektem	efektywnie zrealizować projekt oraz zamierzone cele.
--	--

Tytuł projektu	Inowrocławski Obszar Gospodarczy
Nazwa Beneficjenta	Urząd Miasta Inowrocławia
Typ Beneficjenta	Jednostka samorządu terytorialnego
Dane adresowe	Ul. Prezydenta Franklina Roosevelta 36 88-100 Inowrocław os. do kont.: Aleksandra Dolińska-Hopcia, 052 355 53 00
Całkowita wartość projektu	12 000 000,00 EUR
Kwota dofinansowania	5 300 000,00 EUR

Obszar Analizy	
9. Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych	<p>W projekcie jest przewidziane utworzenie 6 stref rozproszonych na terenie całego miasta Inowrocław. Ze względu na wstępny charakter przekazanych informacji przyjęto założenie, że projekt obejmuje uzupełnienie lub modernizację istniejącej już infrastruktury technicznej. Strefy te są usytuowane w przemysłowych częściach miasta gdzie istnieje infrastruktura i można wstępnie założyć, że może ona być uzupełniona (przy właściwym wykorzystaniu istniejącej) i zmodernizowana w sposób aby oferta dla przyszłych inwestorów (patrząc z technicznego punktu widzenia) była kompleksowa. Na tym etapie zaawansowania projektu dla żadnej ze strefy nie przygotowano koncepcji zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający jej ocenę. Podano tylko szacunkowe ilości poszczególnych elementów infrastruktury, która powinna być wybudowana lub zmodernizowana (nie podano natomiast długości planowanych do budowy i modernizacji dróg) bez wskazywania jej lokalizacji.</p> <p>Można zauważyć, że przedstawiona wstępnie koncepcja objęcia poszczególnych terenów strefami inwestycyjnymi będzie wymagała doprecyzowania, np. w strefie nr I nie określono powierzchni, która będzie objęta projektem i w efekcie oferowana inwestorom, w strefie nr II do terenów objętych projektem włączono tereny cmentarza i pracowniczych ogródków działkowych. W przedstawionych informacjach (mapa z zaznaczonymi strefami i informacje w harmonogramie przygotowania projektu- załącznik nr 2 do umowy) istnieją widoczne różnice w powierzchni terenów objętych projektem. Nie ma również jasności czy podawane powierzchnie mają być terenami inwestycyjnymi oferowanymi inwestorami w całości czy oferta będzie dotyczyła części terenów objętych projektem. Dodatkowo należałoby</p>

	<p>rozważyć czy włączyć do projektu strefę nr VI jeżeli nie wymaga ona żadnych nakładów inwestycyjnych.</p> <p>Podsumowując należy zauważyć, że sama lokalizacja poszczególnych terenów może być interesująca dla inwestorów oraz, że dla każdej z planowanych stref projekt przewiduje uzupełnienie istniejącej infrastruktury, co obniża łączne koszty technicznego przygotowania terenów inwestycyjnych w przeliczeniu na ich powierzchnię, w porównaniu do projektów, których zakres przewiduje budowę wszystkich elementów infrastruktury. Szczegółowo należałoby rozważyć również czy zasadne jest objęcie projektem strefy nr IV ze względu na jej niewielką powierzchnię (0,75 ha).</p>
10. Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją (skomunikowanie otoczenie, zasoby siły roboczej)	<p>Tereny przeznaczone pod inwestycję przylegają lub są umiejscowione w bliskim sąsiedztwie dróg krajowych nr 15 i 25, a także dróg powiatowych i wojewódzkich przebiegających przez Inowrocław co zapewnia dobre skomunikowanie w obrębie województwa oraz z województwami sąsiednim. Stopa bezrobocia w powiecie na dzień 31 lipca 2008 r. wyniosła ok. 18,7% co daje 12,1 tys. osób bezrobotnych i pozwala prognozować brak problemów z siłą roboczą w momencie pozyskania inwestorów. Szkoły zawodowe i technika zlokalizowane w Inowrocławiu również stanowią potencjalne źródło siły roboczej. Dla określenia rzeczywistego potencjału powiatu i miasta w zakresie zasobów odpowiedniej siły roboczej należy określić profil przyszłych inwestorów.</p>
11. Analiza stanu prawnego gruntów	<p>Gmina Inowrocław przewiduje 6 obszarów (stref gospodarczych) w różnych lokalizacjach miasta. Z dołączonej dokumentacji, w tym przede wszystkim informacji z rejestru gruntów (wersja pogładowa dla gmin) wynikają m.in. następujące dane:</p> <p>1) w zakresie strefy I w rejonie przy ul. Toruńskiej Oś.Rzemieślnicze właścicielem 25 działek gruntu przy ul. Toruńskiej w Inowrocławiu jest Gmina Miasto Inowrocław. 24 działki o łącznej powierzchni 3.3759 ha wpisane są do księgi wieczystej prowadzonej nr KW 4536 przez Sąd Rejonowy w Inowrocławiu, działka nr 10/11 o powierzchni 0.066 ha wpisana jest do KW 21430.W większości przypadków rodzaj użytku (LIV) nie pozwala bez dodatkowych czynności prawnych na zagospodarowanie terenów na cele związane z projektem,</p> <p>2) w zakresie strefy II do dokumentacji dołączono informacje z rejestru gruntów dotyczące 188 działek. Łączna powierzchnia przeznaczona pod projekt w tej lokalizacji wynosi 10 ha. Teren jest usytuowany w rejonie ulic: Szosa Bydgoska, Metalowców, Libelta i Marcinkowskiego. Właścicielem działek jest Gmina Miasto Inowrocław (jedynie w przypadku działek 1/18 i 5/15 przy ul.Burzyńskiego 72 wpisanych do KW 33469 użytkownikami wieczystymi są osoby fizyczne, w przypadku</p>

działki nr 28/10 przy ul. Szosa Bydgoska użytkownikiem jest Miejska Spółka Wodna w Inowrocławiu. W większości przypadków rodzaj użytku to drogi, pozostałe (np. grunty rolne) nie pozwalają bez dodatkowych czynności prawnych na zagospodarowanie terenów na cele związane z projektem,

3) w zakresie strefy III przy ul. Pakoskiej do dokumentacji dołączono informacje z rejestru gruntów dotyczące 6 działek. Łączna powierzchnia nieruchomości przeznaczonych pod projekt w obrębie tej strefy wynosi 8,23 ha. Właścicielem działek jest Gmina Miasto Inowrocław. W większości przypadków rodzaj użytku to drogi, pozostałe (np. Ba) nie pozwalają bez dodatkowych czynności prawnych na zagospodarowanie terenów na cele związane z projektem,

4) w zakresie strefy IV do dokumentacji dołączono informacje z rejestru gruntów dotyczące 53 działek w rejonie ulic Transportowca i Nowej. Wielkość powyższej strefy według planu opracowania projektu wynosi 0,75 ha, z dołączonej dokumentacji wynika, że jest to obszar kilkakrotnie większy. Zarówno w tym jak i we wszystkich pozostałych strefach zachodzi problem dookreślenia przez Beneficjenta konkretnych działek przeznaczonych pod realizację projektu. Właścicielem działek jest Gmina Miasto Inowrocław. W większości przypadków rodzaj użytku to drogi. Największą obszarowo jest działka nr 36/1 przy ul.Ogrodowej, gdzie rodzaj użytku określony jest jako PsV Ws i która przy tej funkcji mogłaby teoretycznie posłużyć pod inwestycje. Druga znacząca obszarowo działka nr 44 przy ul.Nowej posiada rodzaj użytku określony jako RIRIIIaN co wymagałoby podjęcia ewentualnych dodatkowych czynności prawnych mających na celu dostosowanie przeznaczenia działki pod określony charakter działalności gospodarczej.

5)_ w zakresie strefy V do wniosku nie dołączono informacji z rejestru gruntów, brak jest również ksiąg (księgi) wieczystych. Strefa ta ma znajdować się w rejonie ulic Bagiennej i Popowickiej. Wielkość strefy wynosi 4,21 ha,

6) w zakresie strefy VI do wniosku nie dołączono informacji z rejestru gruntów, brak jest również ksiąg (księgi) wieczystych. Strefa ta ma znajdować się w rejonie ulicy Niepodległości. Wielkość strefy wynosi 3,25 ha. Jak wskazano w planie opracowania projektu ta strefa nie wymaga nakładów inwestycyjnych w uzbrojenie ponieważ wszystkie niezbędne media są w jej granicach.

Niewątpliwym atutem nieruchomości przeznaczonych na realizację projektu jest tytuł prawny po stronie Beneficjenta w postaci własności (w niewielu przypadkach ograniczony prawami innych podmiotów). W przekazanych materiałach nie oznaczono, które konkretnie działki przeznaczone są pod realizację projektu. Należy domyślać się, że nie wszystkie w stosunku do których dołączono wypisy z rejestru gruntów czy uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

	<p>przestrzennego, gdyż suma powierzchni działek wynikająca z rejestru gruntów dołączonych pod poszczególne strefy przekracza powierzchnię określoną w planie opracowania projektu. Nieruchomości mają różne przeznaczenie, praktycznie wszystkie posiadają plan miejscowy. Jego zapisy (tak jak i wpisy w rejestrze gruntów w zakresie rodzaju użytku) mają bardzo zróżnicowane uwarunkowania. Nie jest jasnym czy przedstawiony podział geodezyjny jest podziałem ostatecznym i docelowym. Analiza załączonego materiału nasuwa nieodparte wrażenie, że przeznaczone do projektu nieruchomości zostały dobrane w sposób przypadkowy i bez wyraźnej koncepcji ukierunkowanej na rozwój gospodarczy poprzez pozyskanie inwestorów na te tereny, chociaż nie można jednoznacznie wykluczyć zasadności obranej przez Gminę drogi nie wykształcania jednej dużej strefy gospodarczej a utrzymania rozgraniczenia na kilka obszarów.</p> <p>W stosunku do terenów wszystkich stref z całą pewnością nie można potwierdzić czy istnieją jakiekolwiek roszczenia (w tym roszczenia potencjalne) osób trzecich. Do przedłożonej dokumentacji nie dołączono odpisów z ksiąg wieczystych.</p>
12. Analiza stanu faktycznego gruntów	<p>Analizując potencjalne utrudnienia realizacji projektu z punktu widzenia występowania kolizji i elementów specyficznych dla danego terenu, na obszarze objętym projektem stwierdzono kilka potencjalnych utrudnień związanych z realizacją części inwestycyjnej projektu. W strefie nr III występuje zadrzewieni, które prawdopodobnie będzie wymagało usunięcia oraz linie kolejowe, które w zależności od koncepcji zagospodarowania terenu mogą okazać się pewnym utrudnieniem. W strefie nr V stwierdzono występowanie napowietrznych linii energetycznych, których przebudowę powinno się uwzględnić w ramach realizacji projektu aby w pełni wykorzystać możliwości jakie oferuje ta lokalizacja. W związku z faktem, że planowane inwestycje będą realizowane na terenie miasta, w strefach przemysłowych należałoby sprawdzić występowanie (szczególnie będących w użytkowaniu) elementów infrastruktury podziemnej (np. sieci wodociągowe, kable energetyczne), które mogłyby stanowić znaczące utrudnienie w trakcie realizacji inwestycji w ramach projektu oraz w okresie realizacji inwestycji przez inwestorów. Zasadnym byłoby też wykonanie badań geotechnicznych szczególnie w obszarach oddziaływania działalności górniczej.</p>
13. Wstępna ocena kosztorysów realizacji inwestycji	<p>Na bazie przedstawionej dokumentacji (harmonogram, mapy ewidencyjne, karta projektu) dokonano ogólnej oceny realności realizacji inwestycji z punktu widzenia planowanych nakładów. Beneficjent w załączonej dokumentacji w zakresie rzeczowym przedstawił szacunkowe długości odcinków uzbrojenia terenu (w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej, przepompowni, kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej, gazociągu). Beneficjent nie przedstawił jednak długości planowanych odcinków drogowych. W zależności od ich długości, w znaczny sposób,</p>

	może wzrosnąć koszt wykonania infrastruktury co na tym etapie oceny uniemożliwia ocenę z punktu widzenia planowanych nakładów.
14. Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom z punktu widzenia zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi	Beneficjent nie posiada koncepcji przekazywania gruntów inwestorom. Z uwagi na aktualny etap przygotowania projektu być może jest to jeszcze kwestia przedwczesna. Plan opracowania projektu jest ogólnikowy i nie określa nawet ukierunkowania na branże czy prognozowaną liczbę przedsiębiorstw, nie wspominając o tym czy realizację projektu zamierza wykonywać poprzez swoje organy czy poprzez wyłoniony czy powołany podmiot zarządzający (np. spółkę z o.o. z większościowym udziałem Gminy), z czym wiąże się stosowanie określonych reguł prawnych w zakresie zadysponowania nieruchomościami na rzecz potencjalnych inwestorów.
15. Ocena koncepcji (logiki) projektu (w szczególności stopnia, w jakim projekt uwzględnia lokalne i regionalne uwarunkowania gospodarcze oraz na ile jest spójny z lokalnie realizowaną polityką rozwoju) oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji	26 czerwca 2003 r. Rada Miejska Inowrocławia uchwałą nr X/98/2003 przyjęła "Strategię Rozwoju Miasta Inowrocławia 2003-2013" . Dokument ten określił cele i priorytety społeczno-gospodarcze rozwoju Inowrocławia w dziesięcioletniej perspektywie oraz wyznaczył zadania służące ich urzeczywistnieniu. Beneficjent posiada również dokumenty operacyjne określające lokalną politykę np. Wieloletni Plan Inwestycyjny czy też „Miejską Strategię Rozwiązywania Problemów Społecznych 2006-2015”. W strategii rozwoju brak działania o nazwie zgłoszonej do objęcia dofinansowaniem lub innej zbieżnej. Projekt wpisuje się w priorytet pierwszy „Sfera przestrzenna, ekologiczna i infrastruktury technicznej”, cel „Efektywne zarządzanie terenami w mieście”, działanie „Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych”. Zgłoszony projekt znajduje się w przyjętym uchwałą nr VIII/124/2007 „Wieloletnim Planie Inwestycyjnym na lata 2007 – 2013”. W oparciu o informacje zawarte w Karcie projektu należy stwierdzić, że w sposób niepoprawny budowana jest macierz logiczna projektu. Brak celów operacyjnych oraz bezpośrednich. Nie można określić czy planowane w ramach projektu działania są adekwatne do założonych celów. Poprawnie zdefiniowano wskaźniki produktu. Nie zdefiniowano natomiast wskaźników oddziaływania oraz rezultatu. Tylko część projektu będzie atrakcyjna dla inwestorów. Uzależnione to będzie od zainteresowania lokalizacją działek inwestycyjnych w określonych strefach. Należy przyjąć, że nie wszystkie lokalizacje będą atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów. Projekt będzie atrakcyjny tylko w przypadku opracowania spójnej koncepcji zagospodarowania strefy. Wskazane jest celem uatrakcyjnienia projektu dla potencjalnego inwestora połączenie z innymi narzędziami wspierającymi rozwój sektora MSP, a będącymi w dyspozycji JST. Projekt może być efektywny z punktu widzenia poniesionych nakładów w porównaniu do planowanych efektów. Na terenie wnioskodawcy nie były realizowane inwestycje gospodarcze identyczne o charakterze podobnym do projektu. Niemożliwe jest odniesienie się do istotnych kwestii dot. projektu, a związanych z:

	<ul style="list-style-type: none"> ○ realnością osiągnięcia zakładanych wskaźników, ○ efektywności kosztowej projektu, ○ zasadnością realizacji projektu w opisanym w karcie projektu kształcie z punktu widzenia lokalnych uwarunkowań gospodarczych, ○ profilem potencjalnych inwestorów w odniesieniu do charakteru i potencjału gminy jak również ○ panującą sytuacją na lokalnym rynku pracy. <p>Projekt został przedstawiony i opisany z naruszeniem zasad budowy macierzy logicznej projektu. Ocena koncepcji projektu oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji na obecnym etapie niemożliwa do dokonania.</p>
16. Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem	Beneficjent powinien rozważyć celowość skorzystania ze wsparcia w zakresie przygotowania koncepcji i dokumentacji projektu, a także zarządzania nim w dalszej fazie.

Tytuł projektu	Park technologiczny na terenach inwestycyjnych w Lubieniu Kujawskim Powiat Włocławski
Nazwa Beneficjenta	Miasto i gmina Lubień Kujawski
Typ Beneficjenta	Jednostka samorządu terytorialnego
Dane adresowe	Urząd Miejski w Lubieniu Kujawskim Ul. Wojska Polskiego 29, 87-840 Lubień Kujawski Os. do kont.: Wojciech Szamański, 045 28 43 089
Całkowita wartość projektu	33 824 640,00 PLN
Kwota dofinansowania	16 912 320,00 PLN

Obszar Analizy	
17. Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych	<p>W wyniku analizy przedstawionych dokumentów oraz otrzymanych informacji, na obecnym etapie, nie można ocenić czy projektowana infrastruktura może spełnić potencjalne wymogi inwestorów. Na przedstawionych mapach terenu objętego projektem nie oznaczono koncepcji oraz zakresu inwestycji. Natomiast beneficjent przekazał informacje (pismem z dnia 17.07.2008r.), że przystąpił do prac związanych z przygotowaniem opracowań w zakresie dróg lokalnych i dojazdowych, sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i teletechnicznej oraz stacji uzdatniania wody, która ma być zlokalizowana na terenach inwestycyjnych. Biorąc pod uwagę doświadczenia beneficjenta w przygotowywaniu terenów inwestycyjnych oraz pozyskiwaniu inwestorów (np. na terenach przyległych do terenów objętych projektem rozpoczęło działalność gospodarczą w ostatnim czasie kilku inwestorów: Superfos, Kreisel, EtaCorn) należy zakładać, że koncepcja zagospodarowania terenów inwestycyjnych będzie przygotowana właściwie.</p>
18. Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją (skomunikowanie otoczenie, zasoby siły roboczej)	<p>W bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajduje się droga ekspresowa E1 oraz drogi powiatowe co powoduje dobre skomunikowanie terenu z siecią drogową. Na terenie funkcjonują firmy Superfos, Kreisel i EtaCorn. Jednocześnie występuje duże zainteresowanie kolejnych inwestorów, głównie zagranicznych.</p> <p>Ze względu na niską stopę bezrobocia w gminie Lubień Kujawski (ok. 7%) konieczne będzie korzystanie przez inwestorów z zasobów siły roboczej sąsiednich gmin czy miasta Włocławek (30 km). W tej sytuacji gmina powinna rozważyć możliwość uruchomienia w przyszłości komunikacji publicznej na potrzeby parku, a przynajmniej współpracy z przyszłymi inwestorami w tym zakresie.</p>

19. Analiza stanu prawnego gruntów	<p>Beneficjentem projektu ma być Gmina Lubień Kujawski. Beneficjent wskazał teren, na którym ma być realizowany projekt. Jest to obszar położony we wsi Kaliska w pobliżu Lubienia Kujawskiego. Gmina pomimo wskazania terenu nie określiła ostatecznej powierzchni i granic nieruchomości na której ma być realizowany projekt. Należy domniemywać, że projektowany teren będzie dookreślony w granicach obszaru obejmującego obecne działki geodezyjne o nr: 232/3, 232/5, 232/6, i 232/7 obejmującym obecnie powierzchnię 177.0200 ha. Właścicielem tego obszaru jest Gmina Lubień Kujawski. Nieruchomość ta jest wpisana do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Włocławku pod numerem: KW 62016. Dołączony odpis z księgi wieczystej KW 62016 odzwierciedla stan prawny na dzień 20.03.2003r. Według niego własność Gminy nie jest obciążona prawami osób trzecich. Poza w/w nieruchomością ze strony Beneficjenta trwają prace nad pozyskaniem 5% terenów przeznaczonych pod drogę dojazdową do terenów inwestycyjnych, łączącą tereny z drogą krajową nr 1. Ukończenie prac w tym zakresie i pozyskanie praw do tej części terenów inwestycyjnych Gmina planuje zakończyć we wrześniu 2008r. Zarówno z treści odpisu z księgi wieczystej KW 62016 jak i wyciągu z wykazu zmian gruntowych (dokument według stanu na dzień 30.11.2004r.) wynika, że obszar działek o nr: 232/3, 232/5, 232/6, i 232/7 obejmuje jako sposób użytkowania gruntu: rolę łąki, lasy i rowy, jednak według uchwały nr X/56/2003 Rady Miasta i Gminy Lubień Kujawski z dnia 30 lipca 2003r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lubień Kujawski dotyczących przeznaczenia na cele budowlane pod różne funkcje dla wybranego obszaru obejmującego tereny rolne, położonego we wsi Kaliska dla terenów tych przeznaczono przede wszystkim funkcje PU (funkcja produkcyjno-usługowa) umożliwiające lokalizację przemysłu (P), składów (S), baz (B) oraz różnych miejsc pracy, a także funkcji obsługi technicznej komunikacji samochodowej przy spełnieniu odpowiednich warunków zagospodarowania terenu w których o różnym sposobie użytkowania poszczególnych funkcji powinny decydować szczegółowe przepisy sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego. Wydaje się, że aktualny podział geodezyjny nie jest podziałem docelowym, dostosowanym do potrzeb przyszłych inwestorów, jednak na obecnym etapie być może jest to jeszcze problemem przedwczesnym.</p>
20. Analiza stanu faktycznego gruntów	<p>Analizując potencjalne utrudnienia realizacji projektu z punktu widzenia występowania kolizji i elementów specyficznych dla danego terenu, na obszarze objętym projektem nie stwierdzono elementów, które potencjalnie mogłyby spowodować utrudnienia w realizacji inwestycji w ramach projektu jak i w późniejszym okresie inwestycji docelowo realizowanych przez przedsiębiorstwa.</p>
21. Wstępna ocena kosztorysów	<p>Na bazie przedstawionej dokumentacji (harmonogram, mapy ewidencyjne,) dokonano ogólnej oceny realności realizacji inwestycji z punktu widzenia planowanych nakładów. Beneficjent w załączonej</p>

realizacji inwestycji	dokumentacji w zakresie rzeczowym przedstawił szacunkowe długości odcinków uzbrojenia terenu (w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej, przepompowni, kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej, dróg oraz parkingów). Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie ok. 33,8 mln. zł. Biorąc pod uwagę analizy podobnych projektów - zachodzi obawa, iż wartość całkowita projektu przy założonych długościach odcinków uzbrojenia terenu, może być niedoszacowana. Beneficjent nie przedstawił dokładnych danych dotyczących parametrów planowanych inwestycji, Na obecnym etapie trwają prace nad opracowaniami projektowymi. Wraz z dokumentacją projektową opracowywana jest dokumentacja kosztorysowa.
22. Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom z punktu widzenia zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi	<p>Beneficjent nie określił w sposób dostateczny i na piśmie koncepcji przekazywania gruntów inwestorom. Z uwagi na aktualny etap przygotowania projektu być może jest to jeszcze kwestia przedwczesna. Zgromadzona dokumentacja projektu nie określa ukierunkowania na branżę czy prognozowaną liczbę przedsiębiorstw.</p> <p>Dotychczasowe pozytywne doświadczenia Beneficjenta w pozyskiwaniu inwestorów i gospodarce nieruchomościami na ich rzecz z uwagi na uwarunkowania jakie niesie ze sobą realizacja projektu współfinansowanego z Funduszy Strukturalny UE (np. zasada zapewnienia tzw. trwałości projektu) nie mogą być bezpośrednio zastosowane w przypadku pozyskiwania inwestorów na tereny objęte projektem.</p>
23. Ocena koncepcji (logiki) projektu (w szczególności stopnia, w jakim projekt uwzględnia lokalne i regionalne uwarunkowania gospodarcze oraz na ile jest spójny z lokalnie realizowaną polityką rozwoju) oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji	<p>Miasto i gmina Lubień Kujawski posiada zaktualizowaną na okres 2001 – 2015 strategię rozwoju. Dokument nosi nazwę „Strategia rozwoju miasta i gminy Lubień Kujawski” i został on opracowany w 2001r. W przedmiotowym dokumencie wymieniono działanie „Przygotowanie terenów inwestycyjnych (uzbrojenie, opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) pod funkcję przemysłową” zawierające się w celu operacyjnym „Wspieranie działań na rzecz rozwoju lokalnego przetwórstwa rolno-spożywczego i rynku hurtowego”. Należy stwierdzić, że dokumenty strategiczne uwzględniają realizację projektu. Powstała w wyniku realizacji projektu oferta inwestycyjna może być atrakcyjna dla potencjalnych inwestorów. W dokumentacji dot. projektu zarówno w harmonogramie przygotowania projektu jak i w karcie projektu przedstawiono w sposób ogólny cele bezpośrednie i operacyjne. Nie przedstawiono założeń projektu. Wskazany wskaźnik rezultatu jakim jest stworzenie nowych miejsc pracy jest na poziomie, który może być niemożliwym do osiągnięcia. Niemożliwe jest odniesienie się do istotnych kwestii dot. projektu, a związanych z:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ realnością osiągnięcia zakładanych wskaźników, ○ efektywności kosztowej projektu, ○ zasadności realizacji projektu w opisanym w karcie projektu kształcie z punktu widzenia lokalnych uwarunkowań gospodarczych,

	<ul style="list-style-type: none"> ○ profilem potencjalnych inwestorów w odniesieniu do charakteru i potencjału gminy jak również ○ panującą sytuacją na lokalnym rynku pracy. <p>Projekt został przedstawiony i opisany z naruszeniem zasad budowy macierzy logicznej projektu. Ocena koncepcji projektu oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji na obecnym etapie niemożliwa do dokonania.</p>
24. Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem	<p>Beneficjent ma wysokie poczucie własności projektu, co gwarantuje wysoki poziom zaangażowania w jego realizację i stanowi jeden z najistotniejszych czynników sukcesu projektu. Beneficjent ma doświadczenia w skutecznym pozyskiwaniu inwestorów na teren gminy.</p>

Tytuł projektu	Przygotowanie terenów pod II etapu parku przemysłowego w Solcu Kujawskim
Nazwa Beneficjenta	Gmina Solec Kujawski
Typ Beneficjenta	Jednostka samorządu terytorialnego
Dane adresowe	Ul. 23 stycznia 7 87-050 Solec Kujawski os. do kont.: Krystyna Mikulska, tel. 0 52 387 01 23
Całkowita wartość projektu	12 967 500,00 PLN
Kwota dofinansowania	4 827 058,00 PLN

Obszar Analizy	
1. Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych	<p>Projekt uwzględnia przygotowanie infrastruktury technicznej dla przyszłych inwestorów (drogi, ciągi pieszo-rowerowe, chodniki, kanalizację sanitarną i deszczową, sieci wodociągowe, energetyczne oraz gazowe). Na obecnym etapie zaawansowania przygotowania projektu w koncepcji zagospodarowania terenu objętego projektem wskazano tylko docelowe rozmieszczenie dróg. Zakładając, że w/w elementy infrastruktury będą zlokalizowane w pasie drogowym planowanych dróg, wstępną koncepcję należy ocenić pozytywnie. Na obecnym etapie nie istnieje wstępna koncepcja podziału na działki lub obszary inwestycyjne. W zależności od potrzeb przyszłych inwestorów dot. wielkości działek inwestycyjnych może zajść potrzeba wybudowania dodatkowych, wewnętrznych dróg wraz z infrastrukturą. Obecnie potencjalne działki inwestycyjne, szczególnie w obszarze 17.PU (17ha), bez dodatkowych dróg będą stosunkowo duże z możliwym przeznaczeniem dla większych inwestorów. Konieczność wybudowania dodatkowej infrastruktury może nastąpić w sytuacji gdy zamiast przewidywanych dużych inwestorów ofertą będzie zainteresowana grupa mniejszych przedsiębiorstw. Z informacji uzyskanych od przedstawicieli Beneficjenta wynika, że są oni świadomi możliwości wystąpienia takiej sytuacji i są przygotowani na taką ewentualność. W tym kontekście można byłoby rozważyć rezygnację z budowy planowanego odcinka ul. Unii Europejskiej, w kierunku północnym na korzyść budowy drogi umożliwiającej włączenie się z planowanej strefy 17.PU (w kierunku południowym) do drogi krajowej S10 (rozwiązanie wykorzystane w realizacji pierwszego etapu realizacji projektu związanego z utworzeniem Parku Przemysłowego w Solcu Kujawskim).</p>
2. Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją	<p>Położenie terenów inwestycyjnych w Solcu Kujawskim powoduje bardzo dobre skomunikowanie z większymi miastami regionu. Bliskość dwóch dużych miast Bydgoszczy i Torunia daje zaplecze gospodarcze i</p>

(skomunikowanie otoczenie, zasoby siły roboczej)	<p>naukowe, a także dostęp do siły roboczej. W ramach programu PHARE 2001 ESC utworzono Park Przemysłowy uzbrajając 34 ha w podstawową infrastrukturę techniczną. Na terenie Parku utworzono Inkubator Przedsiębiorczości z pomieszczeniami przeznaczonymi pod działalność produkcyjną (4200 m²), pomieszczeniami biurowo – usługowymi (550 m²) i częścią szkoleniowo-konferencyjną (250 m²). Na terenie Parku rozpoczęło działalność 37 firm.</p>
3. Analiza stanu prawnego gruntów	<p>Z karty projektu wynika, że powierzchnia terenów inwestycyjnych, które staną się dostępne w wyniku realizacji projektu wynosi 40 ha. Do dokumentacji dołączono informacje z rejestru gruntów według, których Miasto i Gmina Solec Kujawski jest właścicielem działek nr: 1077/1 o powierzchni 0.7534 ha (użytek RV), wpisanej do KW 15254 (brak KW w przekazanej dokumentacji), 1079/1 o powierzchni 0.3517 ha (użytek RV), wpisanej do KW 15254, 1079/2 o powierzchni 0.5506 ha (użytek RV i LIV), wpisanej do KW 133716 (brak KW w przekazanej dokumentacji), 1089 o powierzchni 0,5140 ha (użytek RV, W), wpisanej do KW 62215. Łączna powierzchnia tych działek wynosi 2.1697 ha. Ponadto do dokumentacji dołączono informacje z rejestru gruntów, których Gmina nie jest właścicielem. Są to następujące działki: 1070/1 o powierzchni 0.3835 ha (użytek: RIVb), 1071/1 o powierzchni 0,6533 ha (użytek: RV), 1072/1 o powierzchni 1.1453 ha (użytek: RV, RVI, LIV, W) wpisanych do KW 62182, których właścicielem jest Józef Edward Nowakowski; następnie działki nr: 1078 o powierzchni 0.2030 ha (użytek: RV), nr 1090 o powierzchni 1.3544 ha (użytek: RIVb, RV, RVI, LIV, PsIV, PsV, W), nr 1093/2 o powierzchni 7.4410 ha (użytek: RV, RVI, S-RVI, PsIV, PsV, W, LsVI, B-RVI) wpisanych do KW 10723, których właścicielem jest Stefan Gwizdała, działek nr: 1071/2 o powierzchni 0,7621 ha (użytek: RV, PsIV, PsV), nr 1072/2 o powierzchni 1.0950 ha (użytek: RIVb, RV, RVI, W), wpisanych do KW 70961, których jest Jerzy Dutkiewicz, działki nr 1091 o powierzchni 1.4755 ha (użytek: RV, RVI, LIV, PsV, W) wpisanej do KW 63933, której właścicielem jest Stefan Gwizdała i Lilianna Czesława Gwizdała. Wyżej opisaną sytuację prawną nieruchomości przeznaczonych pod projekt potwierdza harmonogram przygotowania projektu, wspominając, że własność Gminy będzie stanowiło ok. 50% terenu (na chwilę obecną jest to ok.33% terenu), zaś pozostałe nieruchomości pod lokalizację infrastruktury technicznej mają zostać wykupione bądź pozyskane w oparciu o decyzję lokalizacyjną lub MPZP (w stosunku do tych terenów nie obowiązuje plan miejscowy). Czynności prawne mające na celu uwłaszczenie Gminy mają zostać podjęte 10.11.2008r. i zakończone 30.03.2009r. Na obecnym etapie trudno jest ocenić czy założony termin jest terminem realnym. W dużej mierze powyższe zależy od postawy dotychczasowych właścicieli. Do dokumentacji nie dołączono odpisów z ksiąg wieczystych. Wydaje się mało prawdopodobne aby obecny podział geodezyjny był podziałem ostatecznym. Nowy podział powinien być wynikiem przyjęcia planu miejscowego dla w/w terenów. Oprócz braku tytułu prawnego do części nieruchomości nie można stwierdzić czy istnieją jakiegokolwiek roszczenia (w tym roszczenia potencjalne) osób</p>

	trzecich do przedmiotowych terenów.
4. Analiza stanu faktycznego gruntów	Analizując występowanie potencjalnych kolizji z planowanymi inwestycjami nie stwierdzono na wskazanym terenie elementów mogących mieć znaczny wpływ na realizację części inwestycyjnej projektu. Należy natomiast zauważyć, że na terenie wskazanym jako obszar objęty projektem występują napowietrzne sieci energetyczne oraz na niewielkim obszarze występuje zabudowa oraz zadrzewienie. Elementy te mogą mieć niekorzystny wpływ na etapie poszukiwania inwestorów i prowadzenia przez nich własnych procesów inwestycyjnych.
5. Wstępna ocena kosztorysów realizacji inwestycji	Na bazie przedstawionej dokumentacji (harmonogram, mapy, karta projektu) nie było możliwe dokonanie oceny realności realizacji inwestycji z punktu widzenia planowanych nakładów. Beneficjent w załączonej dokumentacji w zakresie rzeczowym nie przedstawił szacunkowych długości odcinków uzbrojenia terenu ograniczając się jedynie do wskazania ogólnego zakresu inwestycji (w zakresie budowy sieci kanalizacji sanitarnej-deszczowej, wodociągowej, dróg, oświetlenia, ciągów pieszo rowerowych, sieci elektrycznej oraz gazowej). Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie ok. 13 mln. Zł. Obszar realizacji projektu obejmuje łącznie ok. 40 ha.
6. Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom z punktu widzenia zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi	Niewątpliwym atutem Beneficjenta jest doświadczenie w realizacji I etapu Parku Przemysłowego w Solcu Kujawskim. Koncepcję przekazywania gruntów inwestorom Gmina będzie realizowała (podobnie jak dotychczas) na bazie i w zgodzie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Co do zasady inwestorów będzie w pierwszym etapie wiązała z Gminą umowa dzierżawy obejmowanych terenów i będzie obowiązywała strony przez okres 10 lat, w czasie którego inwestor zobowiązany będzie do poniesienia nakładów inwestycyjnych, w tym m.in. do wzniesienia obiektów. Inwestor będzie posiadał prawo pierwszeństwa nabycia zajmowanego terenu po upływie okresu dzierżawy. W określonych prawem przypadkach okres ten może być skrócony. Jest to koncepcja zgodna z przepisami w/w ustawy. Czynnikiem sukcesu ze strony Gminy mają być ulgi w podatkach lokalnych oraz profesjonalna obsługa inwestorów. Minusem koncepcji według aktualnego stanu faktycznego jest brak tytułu prawnego w stosunku do niektórych nieruchomości przeznaczonych pod projekt. Gmina zakłada pozyskanie 17 przedsiębiorców na planowane tereny inwestycyjne.
7. Ocena koncepcji (logiki) projektu (w szczególności	Uchwałą Nr XXXVI/254/2006 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 30 czerwca 2006 roku zatwierdzono dokument „Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Solec Kujawski na lata 2006-2013”. W przedmiotowym

<p>stopnia, w jakim projekt uwzględnia lokalne i regionalne uwarunkowania gospodarcze oraz na ile jest spójny z lokalnie realizowaną polityką rozwoju) oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji</p>	<p>dokumencie jako działanie 7.4.2 wymieniono „Przygotowanie terenów pod realizację II etapu Parku Przemysłowego”. Należy stwierdzić, że dokumenty strategiczne uwzględniają realizację projektu. Wnioskodawca nie przedłożył dodatkowych dokumentów dot. projektu w postaci koncepcji i studium wykonalności dla II etapu budowy Parku Przemysłowego. W oparciu o informacje zawarte w Harmonogramie oraz Karcie projektu należy stwierdzić, że w sposób poprawny budowana jest macierz logiczna projektu. Brak celów operacyjnych oraz bezpośrednich. Zaplanowane działania są adekwatne do założonych celów i wynikają one z charakteru inwestycji. Poprawnie zdefiniowano wskaźniki produktu. Nie zdefiniowano natomiast wskaźników oddziaływania oraz rezultatu. Projekt będzie atrakcyjny dla potencjalnych inwestorów jeżeli zostanie połączony z innymi narzędziami wspierającymi rozwój sektora MSP, a będącymi w dyspozycji JST. Lokalizacja samego projektu będzie atrakcyjna dla inwestorów. Według danych zawartych w dokumentach projektu wynika, że projekt może być efektywny z punktu widzenia poniesionych nakładów w porównaniu do planowanych efektów. Na terenie wnioskodawcy były już realizowane inwestycje gospodarcze identyczne o charakterze podobnym do projektu. Należy przyjąć, że koncepcja projektu uwzględniać będzie lokalne i regionalne uwarunkowania gospodarcze z uwagi na fakt, iż jest to II etap realizacji rozpoczętego wcześniej projektu. Wnioskodawca nie przedstawił informacji na podstawie których można byłoby udzielić odpowiedzi na kwestię dot. zgodności potencjalnych inwestorów z charakterem i potencjałem gminy. Należy jednak przyjąć, że profil inwestorów będzie kontynuacją profilu rozpoczętego w I etapie realizacji projektu. Reasumując należy stwierdzić, że nie wnosi się zasadniczych uwag do koncepcji (logiki) projektu.</p>
<p>8. Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem</p>	<p>Zasoby i doświadczenie beneficjenta są w pełni wystarczające dla prawidłowej i skutecznej realizacji projektu.</p>

Tytuł projektu	Rozbudowa Infrastruktury Technicznej Bydgoskiego Parku Przemysłowego
Nazwa Beneficjenta	Bydgoski Park Przemysłowy Sp. z o.o.
Typ Beneficjenta	Osoba prawna działająca terytorialnego imieniu jednostki samorządu terytorialnego
Dane adresowe	Jadwiga Pilarczyk ul. Wojska Polskiego 65 85-825 Bydgoszcz tel. 052 374 79 00
Całkowita wartość projektu	58 128 179,00 PLN
Kwota dofinansowania	23 823 024,00 PLN

Obszar Analizy	
25. Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych	W ramach projektu planowane są inwestycje polegające na: budowie i modernizacji dróg wraz z chodnikami i oświetleniem, budowie sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowie sieci ciepłych i teletechnicznych. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Beneficjenta obszar objęty projektem wynosi 125 ha (teren, który będzie przedmiotem oferty dla inwestorów). Należy stwierdzić, że planowana infrastruktura techniczna powinna spełnić oczekiwania większości inwestorów, którzy będą realizowali inwestycje na gruntach w jej bezpośrednim położeniu. Wielkość wykorzystanego gospodarczo terenu będzie zależała od odpowiedniego podziału na działki inwestycyjne (przy zakładanym przez Beneficjenta bardzo elastycznym i indywidualnym podejściu do potrzeb inwestorów w tym zakresie). W zależności od potrzeb przyszłych inwestorów dot. wielkości działek inwestycyjnych może zająć potrzeba wybudowania dodatkowych dróg wewnętrznych wraz z infrastrukturą.
26. Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją (skomunikowanie otoczenie, zasoby siły roboczej)	Projekt obejmuje rozbudowę infrastruktury technicznej istniejącego Bydgoskiego Parku Przemysłowego. Park znajduje się w granicach miasta Bydgoszcz, a co za tym idzie nowi inwestorzy będą mogli w pełni korzystać z sieci drogowej i portu lotniczego znajdujących się w tym mieście, a także z połączeń kolejowych z całym krajem. Dodatkowym atutem jest czynna sieć kolejowa na terenie objętym inwestycją. Ponadto obszar Parku posiada infrastrukturę techniczną z wieloma obiektami produkcyjnymi i magazynowymi Zakładów Chemicznych "Zachem". Droga wybudowana w ramach projektu będzie drogą publiczną połączoną z drogą ekspresowej S10 na czym skorzystają tereny w bliższym i dalszym sąsiedztwie parku przemysłowego.

	<p>Lokalizacja parku pozwala na korzystanie w pełnym zakresie z rynku pracy Bydgoszczy i okolic. Zaplecze w postaci szkół i uczelni znajdujących się w Bydgoszczy stanowi potencjalne źródło wykwalifikowanej siły roboczej.</p>
27. Analiza stanu prawnego gruntów	<p>Planowana w ramach projektu inwestycja ma polegać na uzupełnieniu i budowie nowej infrastruktury technicznej na terenie Bydgoskiego Parku Przemysłowego Sp.z o.o. Beneficjentem w programie ma być Bydgoski Park Przemysłowy Sp. z o.o., który to podmiot jest osobą prawną działającą w imieniu Miasta Bydgoszcz , i w której Miasto posiada udziały. Do przedłożonej dokumentacji dołączono wypisy z rejestru gruntów obejmujące działki nr:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 2/97 o powierzchni 72.3560 ha wpisaną do KW 132298, której właścicielem jest Miasto Bydgoszcz i na której istnieją następujące użytki (Ls 6.8431 ha, LsV 51.4510 ha, dr 6.6020 ha, Tk 6.8093, Ba 0.6506), b. 1/144 o powierzchni 14.2794 ha wpisaną do KW 132298, której właścicielem jest Miasto Bydgoszcz i na której istnieją następujące użytki (dr 6.6769 ha, Tk 0.6890 ha, Bi 2.2035, Bp 4.7100), c. 7/94 o powierzchni 1.2013 ha wpisaną do KW 131165, której właścicielem jest Skarb Państwa w użytkowaniu wieczystym Bydgoskiego Parku Przemysłowego Sp. z o.o. i na której w całości istnieje użytek LsV , d. 1/100 o powierzchni 13.3355 ha (brak informacji o wpisie nieruchomości do KW), której właścicielem jest Skarb Państwa w użytkowaniu wieczystym Bydgoskiego Parku Przemysłowego Sp. z o.o. i na której istnieją następujące użytki (Ls V 12.3918 ha, dr 0.2223 ha, Tk 0.7214 ha), e. 7/97 o powierzchni 0.2326 ha wpisaną do KW 132298, której właścicielem jest Miasto Bydgoszcz i na której istnieją następujące użytki (Ls 0.1997 ha, dr 0.0329 ha), f. 7/98 o powierzchni 0.1663 ha wpisaną do KW 132298, której właścicielem jest Miasto Bydgoszcz i na której istnieją następujące użytki (Ls 0.1555 ha, dr 0.0108 ha), g. 7/138 o powierzchni 99.2805 ha wpisaną do KW 132298, której właścicielem jest Miasto Bydgoszcz i na której istnieją następujące użytki (Ls 0.0403 ha, LsV 80.0204, Lz 1.7105 ha, dr 8.1051 ha, Tk 4.6274 ha, Ba 1.9363 ha, Bi 0.7381 ha, Bp 2.1024 ha), <p>Do dokumentacji nie dołączono odpisów z ksiąg wieczystych. Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod projekt wynosi w przybliżeniu ok.125 ha. Obowiązujący plan miejscowy dla terenów przeznaczonych pod projekt umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej o szerokiej specyfice. Działki nie mają docelowego podziału geodezyjnego z uwagi na przyjętą przez Beneficjenta koncepcję przekazywania gruntów inwestorom, co wydaje się strategią</p>

	<p>uzasadnioną. Nie są znane jakiekolwiek roszczenia (w tym roszczenia potencjalne) osób trzecich do przedmiotowych terenów. Grunty stanowiące własność Gminy Miasto Bydgoszcz zostaną wniesione aportem do Spółki Bydgoski Park Przemysłowy Sp. z o.o.</p>
<p>28. Analiza stanu faktycznego gruntów</p>	<p>Analizując występowanie kolizji i elementów specyficznych dla danego terenu, które mogą mieć wpływ na realizację projektu stwierdzono występowanie znacznej ilości kolizji z sieciami wodociagowymi, sieciami kanalizacji sanitarnej, sieciami elektrycznymi i teletechnicznymi. W pasach drogowych występują również kolizje z torami kolejowymi i istniejącymi budynkami. Beneficjent jest świadomy ich istnienia i podjął działania zmierzające do wyeliminowania tych zagrożeń, które mają związek z bezpośrednią realizacją części inwestycyjnej przedmiotowego projektu.</p> <p>Dodatkowo należy zauważyć, że na większości terenów, które będą oferowane inwestorom występują również potencjalne kolizje z sieciami wodociagowymi, sieciami kanalizacji sanitarnej, sieciami elektrycznymi i teletechnicznymi oraz istniejącymi obiektami naziemnymi i podziemnymi. Na niektórych obszarach przeznaczonych dla inwestorów występuje również znaczne zadrzewienie. W zależności od koncepcji przekazywania gruntów przyszłym inwestorom może być konieczne podjęcie działań związanych z częściowym bądź całkowitym usunięciem drzew (w ewidencji gruntów oznaczony jest jako Ls- lasy) oraz występujących różnych sieci istniejącej infrastruktury technicznej. W związku z faktem, że koszty związane z „odlesianiem” oraz usuwaniem w/w kolizji mogą być znaczne powinny być one uwzględnione w całościowej koncepcji przekazywania gruntów inwestorom (m.in. w zakresie ceny poszczególnych działek, zależnie od potencjalnych kosztów związanych z usuwaniem w/w kolizji), ponieważ nie są one uwzględnione w projekcie. Biorąc pod uwagę wcześniejsze doświadczenie Beneficjenta w przygotowywaniu terenów inwestycyjnych oraz pozyskiwaniu inwestorów na terenach sąsiadujących z terenami objętymi projektem o podobnych charakterystykach, można zakładać, że ostateczna oferta inwestycyjna uwzględni specyfikę związaną z przedmiotowym terenem i tym samym będzie atrakcyjną i do zaakceptowania przez przyszłych inwestorów.</p>
<p>29. Wstępna ocena kosztorysów realizacji inwestycji</p>	<p>Na bazie przedstawionej dokumentacji (harmonogram, mapy, wstępne studium wykonalności) dokonano ogólnej oceny realności realizacji inwestycji z punktu widzenia planowanych nakładów. Beneficjent w załączonej dokumentacji w zakresie rzeczowym przedstawił szacunkowe długości odcinków uzbrojenia terenu wskazując ogólny zakres inwestycji (w zakresie budowy sieci kanalizacji sanitarno-deszczowej, wodociagowej, dróg, ciągów chodnikowych, sieci elektrycznej, sieci elektrycznej, C.O. oraz teletechnicznej). Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie ok. 58 mln. zł</p>

	<p>Obszar realizacji projektu obejmuje łącznie ok. 125 ha. Analiza dostarczonej dokumentacji przedstawiająca planowaną infrastrukturę w obszarze pasów drogowych oraz przedstawione szacunkowe wartości kosztów (na II kw. 2008) pozwalają przyjąć, iż pod względem planowanych nakładów projekt skalkulowany jest właściwie.</p>
<p>30. Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom z punktu widzenia zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi</p>	<p>Obecnie wykorzystywana koncepcja przekazywania gruntów inwestorom (grunty na których nie były realizowane projekty współfinansowane przez UE) jest zgodna z obowiązującym prawem. Jest to koncepcja optymalna z punktu widzenia inwestorów. Gospodarka gruntami stanowiącymi własność Beneficjenta –Bydgoskiego Parku Przemysłowego Sp. z o.o. opiera się o zasady unormowane w uchwale nr 5/2007 Zarządu Bydgoskiego Parku Przemysłowego Sp. z o.o. w Bydgoszczy z dn. 15.11.2007r. Przewidziana tam procedura sprzedaży nieruchomości Spółki obejmuje następujące etapy:</p> <ul style="list-style-type: none"> f. przygotowanie – gdzie zainteresowany przedsiębiorca składa do Beneficjenta wnioski o sprzedaż nieruchomości załączając swoje dane oraz ankietę inwestycyjną, na bazie której Spółka przygotowuje propozycję działki i przedstawia ją klientowi. Po zakończeniu procedur wydzielenia działki i uzyskaniu stosownych decyzji Spółka przedstawia podstawowe dane dotyczące nieruchomości: nazwę, wielkość, położenie; g. oferty i negocjacje – podczas których m.in. rozpatrywana jest oferta złożona przez przedsiębiorcę i negocjowana jest cena nabycia nieruchomości, która nie może być niższa, niż cena przyjęta w uchwale Zgromadzenia Wspólników spółki Beneficjenta; h. wybór nabywcy nieruchomości, uzyskanie przez nabywcę wymaganych prawem zezwoleń; i. uzgodnienia końcowe; j. zawarcie umowy przedwstępnej lub ostatecznej umowy sprzedaży – umowa przedwstępna poza innymi istotnymi i typowymi dla niej postanowieniami zawierać będzie oznaczenie warunków nabycia składników majątku (nieruchomości) przez inwestorów. <p>Niewątpliwie jednak procedura ta powinna być w pewnym zakresie zmodyfikowana tak aby były spełnione wymagania pojawiające się w przypadku współfinansowania przygotowania terenów inwestycyjnych przez Fundusze Strukturalne UE. Z informacji przekazanych przez Beneficjenta wynika, że obecnie trwają intensywne prace związane z wypracowaniem odpowiednich rozwiązań w w/w procedurze tak aby była ona zgodna z wymogami RPO WK-P.</p>
<p>31. Ocena koncepcji (logiki) projektu (w szczególności)</p>	<p>Rada Miasta Bydgoszczy uchwałą nr XXXVI/795/04 z dnia 10.11.2004r. uchwaliła zaktualizowaną strategię rozwoju Bydgoszczy. Strategia zawiera się w dokumencie zatytułowanym „Strategia Rozwoju Bydgoszczy do 2015 roku”. Wnioskodawca posiada również dokumenty</p>

<p>stopnia, w jakim projekt uwzględnia lokalne i regionalne uwarunkowania gospodarcze oraz na ile jest spójny z lokalnie realizowaną polityką rozwoju) oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji</p>	<p>operacyjne np. „Plan Rozwoju Bydgoszczy na lata 2008-2013” przyjęty uchwałą XXVII/356/08 Rady Miasta z dnia 27.02.2008r. Wnioskodawca dokonał aktualizacji dokumentów strategicznych i operacyjnych określających kierunki rozwoju. W strategii rozwoju projekt wpisuje się w szereg celów strategicznych. Zgłoszony do objęcia dofinansowaniem projekt jest wymieniony także w „Planie Rozwoju Bydgoszczy na lata 2008-2015” w działaniu – programu „Gospodarna Bydgoszcz”. Cele operacyjne zdefiniowane zostały w opracowaniu „Wstępne Studium Wykonalności” wykonanego dla przedmiotowego projektu. Cele bezpośrednie zdefiniowane. Wynikają one charakteru projektu. Zaplanowane działania są adekwatne do założonych celów. Koszt uzbrojenia 1 ha terenu i stworzenia 1 miejsca pracy jest efektywny z punktu widzenia poniesionych nakładów w porównaniu do planowanych efektów. Macierz logiczna projektu zbudowana w sposób prawidłowy. Wskaźniki produktu zostały w dostarczonych dokumentach zdefiniowane. Nie zdefiniowano w koncepcji wskaźników rezultatu w zakresie mogących powstać w wyniku realizacji projektu miejsc pracy. Projekt może być atrakcyjny dla inwestorów. Dodatkowo atrakcyjność projektu została zwiększona poprzez połączenie z innymi narzędziami będącymi w dyspozycji JST wspierających rozwój sektora MSP. Na terenie miasta Bydgoszczy były realizowane inwestycje gospodarcze o charakterze zbliżonym do projektu (utworzenie Bydgoskiego Parku Przemysłowego). Projekt uwzględnienia lokalne uwarunkowania gospodarcze. Wnioskodawca w sposób bardzo ogólny określił profil potencjalnych inwestorów w „Wstępnym studium wykonalności”, dlatego ustosunkowanie się do kwestii zgodności oczekiwanych inwestorów z charakterem i potencjałem miasta jest trudne, należy jednak przyjąć, że będzie on zgodny i stanowić będzie kontynuację profilu zapoczątkowanego podczas działań związanych z tworzeniem parku. Wnioskodawca nie wskazał w dokumentacji projektu planowanych działań wspomagających osiągnięcie założonych wskaźników (brak rezultatu) oraz źródeł ich finansowania.</p> <p>Reasumując należy stwierdzić, że nie wnosi się zasadniczych uwag do koncepcji (logiki) projektu, a osiągnięcie zakładanych wskaźników produktu jest możliwe. Kolejne opracowania np. studium wykonalności należałoby uzupełnić docelowo o wskaźniki rezultatu jakie wygeneruje projekt.</p>
<p>32. Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem</p>	<p>Zasoby i doświadczenie beneficjenta są w pełni wystarczające dla prawidłowej i skutecznej realizacji projektu.</p>

Tytuł projektu	Mogileńska Strefa Gospodarcza
Nazwa Beneficjenta	Gmina Mogilno
Typ Beneficjenta	Jednostka samorządu terytorialnego
Dane adresowe	Burmistrz Mogilna Leszek Duszyński ul. Narutowicza 1 88-300 Mogilno os. do kont.: Beata Motyka, tel. 052 31858518
Całkowita wartość projektu	3 100 592,00 PLN
Kwota dofinansowania	1 550 296,00 PLN

Obszar Analizy	
33. Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych	<p>Gmina Mogilno realizująca przedmiotowy projekt w piśmie z dnia 22.07.2008r. wystąpiła z prośbą do Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego o wyrażenia zgody na zmianę lokalizacji inwestycji związanej z realizacją projektu. Zmiana realizacji projektu spowoduje m.in., że teren przeznaczony dla inwestorów zmniejszy się z planowanych 40ha do około 4ha. Beneficjent informuje, że istnieje możliwość zwiększenia nowych terenów o kolejne 12,6 ha. W związku z powyższym szczegółowa ocena koncepcji zagospodarowania terenów dla przyszłych inwestorów będzie możliwa po przygotowaniu programu funkcjonalno-użytkowego dla nowej lokalizacji lub koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych.</p> <p>Pozytywnym czynnikiem z punktu widzenia inwestorów może być zlokalizowanie nowego, proponowanego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonujących podmiotów gospodarczych, w części przemysłowej miasta Mogilna przy planowanej drodze wylotowej w kierunku miasta Poznania.</p>
34. Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją (skomunikowanie otoczenie, zasoby siły roboczej)	<p>Pierwotna lokalizacja Mogileńskiej Strefy Gospodarczej znajdowała się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej słubicko-kostrzyńskiej podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej. W związku z powyższym zdecydowano o zmianie lokalizacji na tereny położone w części przemysłowej miasta Mogilno, w sąsiedztwie istniejących już na tym obszarze przedsiębiorstw prywatnych. Miasto położone jest na zbiegu dróg krajowych (kierunek Poznań-Inowrocław, kierunek Bydgoszcz, kierunek Schronowo), a planowana w pobliżu budowa drogi wylotowej w kierunku Poznania dodatkowo poprawiłaby w przyszłości dojazd do terenów inwestycyjnych.</p>

	<p>W powiecie mogileńskim odnotowano na dzień 31.07.2008 r. 3,3 tys. osób bezrobotnych, którzy mogą stanowić potencjalne źródło siły roboczej dla przyszłych inwestorów Strefy. Dodatkowym atutem jest bliskie położenie Zespołu Szkół Zawodowych w Bielicach. By zidentyfikować potrzeby i oczekiwania inwestorów co do zasobów ludzkich oraz ocenić rzeczywiste możliwości miasta i powiatu w tym zakresie należałoby określić profil inwestorów, do których kierowana będzie oferta Strefy Gospodarczej.</p>
<p>35. Analiza stanu prawnego gruntów</p>	<p>Pismem z dnia 22.07.2008r. przekazany po dniu 11.08.2008r. Beneficjent – Gmina Mogilno poinformował o zmianie pierwotnie zakładanej lokalizacji terenów inwestycyjnych. W pierwotnej koncepcji teren obejmował działki położone na pograniczu miejscowości Goryszewo i Marcinkowo, oddalonych od granic administracyjnych Mogilna o ok. 6 km. Teren ten jest własnością Powiatu Mogileńskiego w ok. 93%, zaś w pozostałej części należy do Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych i osób prywatnych. Jedynie w 0,24 % stanowi własność Gminy. Powyższe rodziłoby konkretne trudności w realizacji projektu.</p> <p>Nowa lokalizacja obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta Mogilna. Gmina jest właścicielem 1.4800 ha terenu, zaś 2.2602 ha jest własnością Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych, która wyraziła wstępną deklarację przekazania tych gruntów pod działalność gospodarczą (szczegółowe rozwiązania, w tym tryb przekazania nie jest na obecnym etapie znany). W stosunku do terenu w nowej lokalizacji w przekazany przez Gminę materiał nie znalazły się żadne dokumenty, które w jakikolwiek sposób potwierdzałyby stan prawny w/w nieruchomości (odpisy z ksiąg wieczystych, wypisy z rejestru gruntów, uchwały dotyczące planu miejscowego czy decyzje o warunkach zabudowy, etc.). Nie jest wiadomym czy teren posiada docelowy podział geodezyjny i czy wymaga przekwalifikowania funkcji. Nie jest wiadomym czy do przedmiotowych terenów istnieją jakiekolwiek roszczenia (w tym roszczenia potencjalne) osób trzecich. W powyższej sytuacji faktycznej i prawnej należy mieć na uwadze ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a w szczególności jej rozdziału 5 dotyczącego gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz rozdziału 6 dotyczącego sprzedaży i nabywania nieruchomości. Z uwzględnieniem tychże przepisów nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Agencji m.in. może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego - na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych (art.24 ust.5 pkt 1) ustawy. Sprzedaż i nabywanie nieruchomości Zasobu Agencji, prowadzi może Agencja lub upoważniony przez nią w drodze umowy zlecenia inny podmiot, w tym gmina. Zasady i procedury sprzedaży (przetarg), sposób ustalenia ceny sprzedawanej nieruchomości, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości regulują przepisy art. 28 do 33 ustawy</p>

36. Analiza stanu faktycznego gruntów	Na podstawie dostarczonych informacji dotyczących nowej lokalizacji projektu niemożliwe jest odniesienie się co potencjalnych utrudnień realizacji projektu z punktu widzenia występowania kolizji i elementów specyficznych dla danego terenu.
37. Wstępna ocena kosztorysów realizacji inwestycji	<p>Na bazie przedstawionej dokumentacji (harmonogram, mapy ewidencyjne, karta projektu) nie można ocenić realności realizacji inwestycji z punktu widzenia planowanych nakładów. Beneficjent w załączonej dokumentacji w zakresie rzeczowym nie przedstawił szacunkowych wartości i długości odcinków uzbrojenia terenu.</p> <p>Beneficjent dokonał zmiany zakresu projektu. W związku ze zmianą nie zostały przedstawione zaktualizowane dokumenty, które umożliwiłyby ocenę z punktu widzenia planowanych nakładów. Pierwotna koncepcja zakładała realizację projektu na obszarze 40 ha. przy całkowitej wartości projektu na poziomie ok. 3,1 mln. zł. Nowa koncepcja zakłada znaczne ograniczenie obszaru realizacji projektu (do ok. 4 ha.) Nie ma jednak informacji o zmianie w budżecie co uniemożliwia przedmiotową ocenę.</p>
38. Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom z punktu widzenia zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi	Beneficjent nie określił w sposób dostateczny koncepcji przekazywania gruntów inwestorom. Z uwagi na aktualny etap przygotowania projektu być może jest to jeszcze kwestia przedwczesna. Zgromadzona dokumentacja projektu nie określa ukierunkowania na branżę czy prognozowaną liczbę przedsiębiorstw. Nie wiadomo kto ma być podmiotem zarządzającym projektowanym przedsięwzięciem po jego zrealizowaniu. Nie wspomina się czy czynności Beneficjent zamierza wykonywać poprzez swoje organy czy poprzez wyłoniony czy powołany podmiot zarządzający (np. spółkę z o.o. z większościowym udziałem Beneficjenta), z czym wiąże się stosowanie określonych reguł prawnych w zakresie zadysponowania nieruchomościami na rzecz potencjalnych inwestorów.
39. Ocena koncepcji (logiki) projektu (w szczególności stopnia, w jakim projekt uwzględnia lokalne i regionalne uwarunkowania gospodarcze oraz na ile jest spójny z lokalnie realizowaną polityką rozwoju) oraz możliwości osiągnięcia	<p>Wnioskodawca posiada strategię miasta i gminy Mogilno na okres do 2008r, która została przyjęta uchwałą nr XXXIX/328/09 RM w Mogilnie w dniu 27.02.2006r. W Strategii Rozwoju brak jest działania dot. utworzenia Mogileńskiej Strefy Gospodarczej. Analiza dostępnych dokumentów określających lokalną politykę rozwoju do których opracowujący ocenę miał dostęp pozwala stwierdzić, że przedstawiony do dofinansowania projekt nie został uwzględniony w posiadanych przez Beneficjenta dokumentach strategicznych na okres do 2008r. i dalszy. W dokumentacji dot. projektu zarówno w harmonogramie przygotowania projektu jak i w karcie projektu nie zawarto istotnych z punktu widzenia oceny koncepcji oraz logiki interwencji dla przedmiotowego projektu celów bezpośrednich oraz operacyjnych. Nie przedstawiono założeń projektu. Wskaźniki produktu, rezultatu oraz oddziaływania (wpływu) nie zdefiniowane. Niemożliwe jest odniesienie się do istotnych kwestii dot. projektu, a związanych z:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ realnością osiągnięcia zakładanych wskaźników,

<p>zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ efektywności kosztowej projektu, ○ zasadności realizacji projektu w opisanym w karcie projektu kształcie z punktu widzenia lokalnych uwarunkowań gospodarczych, ○ profilem potencjalnych inwestorów w odniesieniu do charakteru i potencjału gminy jak również ○ panującą sytuacją na lokalnym rynku pracy. <p>Projekt został przedstawiony i opisany z naruszeniem zasad budowy macierzy logicznej projektu. Pismem z dnia 22.07.2008r. znak FE/0710/32/2008 Burmistrz Miasta Mogilno poinformował o zmianie lokalizacji projektu.</p> <p>W związku z powyższym dokonywanie oceny koncepcji (logiki) projektu oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji jest niemożliwe.</p>
<p>40. Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem</p>	<p>Zdolność administracyjna beneficjenta jest trudna do oceny. Można wskazać jedynie na relatywnie niski poziom poczucia własności projektu⁶.</p>

⁶ Wniosek z wywiadu przeprowadzonego przed zmianą projektu.

Tytuł projektu	Budowa Lipnowskiej Międzygminnej Strefy Gospodarczej
Nazwa Beneficjenta	Powiat lipnowski
Typ Beneficjenta	Jednostka samorządu terytorialnego
Dane adresowe	Ul. Sierakowskiego 10B 87-600 Lipno os. do kont.: Agata Szafrńska 054 287 20 39
Całkowita wartość projektu	5 000 000,00 PLN
Kwota dofinansowania	2 219 742,00 PLN

Obszar Analizy	
41. Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych	Beneficjent nie przygotował programu funkcjonalno-użytkowego ani innego dokumentu, w którym przedstawiona byłaby koncepcja zagospodarowania przyszłych terenów inwestycyjnych. Oceniając wstępnie powierzchnię, kształt oraz lokalizację działek w stosunku do drogi dojazdowej (relacji Lipno-Sierpc), które będą objęte projektem należy zakładać, że przy odpowiednim rozproszczeniu mediów w przypadku poszczególnych działek oraz ich umiejętnym podziale na mniejsze można oczekiwać zainteresowania potencjalnych inwestorów. Natomiast na dzień dzisiejszy szczegółowe odniesienie się do koncepcji zagospodarowania jest niemożliwe.
42. Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją (skomunikowanie otoczenie, zasoby siły roboczej)	<p>Proponowana lokalizacja Lipnowskiej Międzygminnej Strefy Gospodarczej powoduje jej dobre skomunikowanie z większymi miastami regionu takimi jak Toruń (48 km), Włocławek (23 km), Brodnica (53 km), Płock (50 km), a także z Warszawą i Bydgoszczą (teren położony jest przy drodze krajowej nr 10, przyszłej ekspresowej S 10).</p> <p>W powiecie na dzień 31 lipca 2008 r. odnotowano stopę bezrobocia w wysokości 21,3% (5,3 tys. osób bezrobotnych) co wraz bliskim położeniem Włocławka, w którym odnotowano na koniec lipca 2008 r. ponad 7 tys. bezrobotnych stanowi potencjalne źródło siły roboczej. Należałoby określić profil inwestorów, do których kierowana jest oferta Strefy by zidentyfikować ich potrzeby i oczekiwania co do zasobów ludzkich oraz ocenić rzeczywiste możliwości powiatu w tym zakresie. Pewną konkurencję może stanowić planowany Rypiński Park Technologiczny w odległości 30 km od Strefy lipnowskiej ze względu na możliwość przejęcia części zasobów siły roboczej powiatu lipnowskiego. Lokalizacja Lipnowskiej Międzygminnej Strefy Gospodarczej nie</p>

	koliduje z obszarami Natura 2000.
43. Analiza stanu prawnego gruntów	<p>Do dokumentacji dołączono wypisy z rejestru gruntów dotyczące działek (obwód Kolankowo) przeznaczonych pod projekt –tj. działkę nr 179 o powierzchni 5.46 ha, stanowiącej grunty rolne (R IIb o pow. 1.25 ha, RIVa o pow.4.01 ha, RIVb 0.05 ha, RV o pow.0.15 ha), działkę nr 174/2 o powierzchni 12.0544 ha, stanowiącej grunty rolne (RIVa o pow.9.2600 ha, RIVb o pow. 1.0600 ha, RV o pow. 1.7344 ha), działkę nr 177/2 o pow. 0.8273 ha, stanowiącej grunty rolne (RIVa o pow.1493 ha, RIVb o pow. 0.6780 ha), działkę nr 8.1852 ha, stanowiącej grunty rolne (RIIb o pow. 2.1568 ha, RIVa o pow. 5.5843 ha, RIVb o pow.0.4441 ha). Nieruchomości wpisane są do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lipnie pod nr KW 32848. Odpis z w/w księgi wieczystej nie został dołączony do dokumentacji. Z treści wypisów do ewidencji gruntów wynika, że Beneficjent nie jest właścicielem przedmiotowych gruntów. W przypadku działek nr 179, 174/2 i 177/3 właścicielem jest Skarb Państwa w zarządzie trwałym P.O.H.Z. Karnkowo-Skepe. W przypadku działki nr 174/2 właścicielem działki jest Skarb Państwa w zarządzie trwałym Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Bydgoszczy. W celu realizacji projektu koniecznym będzie uregulowanie stanu prawnego gruntu, w tym w szczególności przeniesienie prawa własności na Beneficjenta. Zapisy o zarządzie trwałym w praktyce mogą utrudnić lub nawet uniemożliwić powodzenie projektu. Z dołączonej dokumentacji nie wynika, czy tereny inwestycyjne są objęte planem miejscowym lub czy posiadają aktualną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania lub czy dokumenty te są w trakcie opracowywania oraz czy podział geodezyjny jest podziałem docelowym. Nie ma informacji czy istnieją jakiekolwiek roszczenia (w tym roszczenia potencjalne poza w/w zarządem) osób trzecich do przedmiotowych terenów.</p>
44. Analiza stanu faktycznego gruntów	Na podstawie dostarczonych informacji dotyczących nowej lokalizacji projektu niemożliwe jest odniesienie się do potencjalnych utrudnień realizacji projektu z punktu widzenia występowania kolizji i elementów specyficznych dla danego terenu.
45. Wstępna ocena kosztorysów realizacji inwestycji	<p>Na bazie przedstawionej dokumentacji (harmonogram, mapy ewidencyjne, karta projektu) nie można ocenić realności realizacji inwestycji z punktu widzenia planowanych nakładów. Beneficjent w załączonej dokumentacji w zakresie rzeczowym nie przedstawił szacunkowych wartości i długości odcinków uzbrojenia terenu.</p> <p>Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie 5 mln. zł. Obszar realizacji projektu obejmuje łącznie 26,5 ha. W zależności od długości odcinków uzbrojenia terenu, oraz koncepcji podziału gruntu- biorąc pod uwagę analizy podobnych projektach- może zachodzić obawa o niedoszacowanie inwestycji.</p>

46. Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom z punktu widzenia zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi	<p>Beneficjent nie określił w formie pisemnej koncepcji przekazywania gruntów inwestorom. Z uwagi na aktualny etap przygotowania projektu być może jest to jeszcze kwestia przedwczesna, choć niezwykle istotna. Zgromadzona dokumentacja projektu nie określa ukierunkowania na branżę czy prognozowaną liczbę przedsiębiorstw. Nie wiadomo kto ma być podmiotem zarządzającym projektowanym przedsięwzięciem po jego zrealizowaniu. Nie wspomina się czy czynności Beneficjent zamierza wykonywać poprzez swoje organy czy poprzez wyłoniony czy powołany podmiot zarządzający (np. spółkę z o.o. z większościovym udziałem Beneficjenta), z czym wiąże się stosowanie określonych reguł prawnych w zakresie zadysponowania nieruchomościami na rzecz potencjalnych inwestorów. Z przeprowadzonych z przedstawicielami Beneficjenta rozmów wstępnych wynika, iż Beneficjent zadeklarował zastosowanie koncepcji przekazywania gruntu inwestorom mając na uwadze doświadczenia Gminy Solec Kujawski, co oznacza, że Beneficjent zamierza wykonywać czynności rozporządzające poprzez swoje organy i w oparciu m.in. o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.</p>
47. Ocena koncepcji (logiki) projektu (w szczególności stopnia, w jakim projekt uwzględnia lokalne i regionalne uwarunkowania gospodarcze oraz na ile jest spójny z lokalnie realizowaną polityką rozwoju) oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji	<p>Wnioskodawca posiada zaktualizowaną na lata 2006 – 2016 strategię rozwoju powiatu. Wnioskodawca posiada również inne dokumenty strategiczne na okres do 2016r. określające lokalną politykę rozwoju (np. Powiatowy Program Ochrony Środowiska do 2011r.). Analiza dostępnych dokumentów określających lokalną politykę rozwoju do których opracowujący ocenę miał dostęp pozwala stwierdzić, że przedstawiony do dofinansowania projekt nie został uwzględniony w posiadanych przez Beneficjenta dokumentach strategicznych tj. np. w STRATEGII ROZWOJU POWIATU LIPNOWSKIEGO na lata 2006 – 2016. W dokumentacji dot. projektu zarówno w harmonogramie przygotowania projektu jak i w karcie projektu nie zawarto istotnych z punktu widzenia oceny koncepcji oraz logiki interwencji dla przedmiotowego projektu celów bezpośrednich oraz operacyjnych. Nie przedstawiono założeń projektu. Nie zawarto także informacji nt. planowanych wskaźników produktu i rezultatu jak również oddziaływania. Niemożliwe jest odniesienie się do istotnych kwestii dot. projektu, a związanych z:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ realnością osiągnięcia zakładanych wskaźników, ○ efektywności kosztowej projektu, ○ zasadności realizacji projektu w opisanym w karcie projektu kształcie z punktu widzenia lokalnych uwarunkowań gospodarczych, ○ profilem potencjalnych inwestorów w odniesieniu do charakteru i potencjału gminy jak również ○ panującą sytuacją na lokalnym rynku pracy. <p>Projekt został przedstawiony i opisany z naruszeniem zasad budowy macierzy logicznej projektu.</p> <p>Reasumując należy stwierdzić, że ocena koncepcji (logiki) projektu oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji</p>

	na obecnym etapie zaawansowania realizacji projektu jest niemożliwa do przeprowadzenia.
48. Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem	Beneficjent nie posiada dużego doświadczenia w realizacji projektów; powinien rozważyć skorzystanie ze wsparcia w zakresie opracowania koncepcji i przygotowania projektu.

Tytuł projektu	Radziejowska Strefa Przedsiębiorczości
Nazwa Beneficjenta	Powiat Radziejowski
Typ Beneficjenta	Jednostka samorządu terytorialnego
Dane adresowe	Marian Zieliński Starostwo Powiatowe ul. T. Kościuszki 17 88-200 Radziejów os. do kont.: 054 285 22 87
Całkowita wartość projektu	1 400 000,00 EUR
Kwota dofinansowania	700 000,00 EUR

Obszar Analizy	
49. Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych	<p>W wyniku analizy przedstawionych dokumentów nie można ocenić czy projektowana infrastruktura może spełnić potencjalne wymogi inwestorów. Na przedstawionych mapach terenu objętego projektem (jak również w częściach opisowych) nie oznaczono i nie wskazano zakresu inwestycji przewidzianego do realizacji. Biorąc pod uwagę niewielką wartość przedmiotowego projektu (1,4 mln EUR nakładów na obszarze 26ha) można domniemywać, że zakres projektu może nie być wystarczający z punktu widzenia dostosowania terenu do potrzeb większej ilości mniejszych inwestorów. Może to spowodować, że teren będzie mógł być ewentualnie atrakcyjny dla jednego dużego inwestora, który pokryje koszty nakładów związanych z uzupełnieniem infrastruktury wewnętrznej na terenie objętym projektem. Założenie o pozyskaniu jednego dużego inwestora, który poniesie znaczne nakłady na przedmiotowych gruntach jest ryzykowne i może być zagrożeniem dla osiągnięcia pożądanego, końcowego efektu. Natomiast pozyskanie mniejszych inwestorów wymagałoby przygotowania terenów inwestycyjnych w sposób, który umożliwiłby inwestowanie mniejszym inwestorom na mniejszych, w pełni uzbrojonych działkach inwestycyjnych w ramach przedmiotowego terenu.</p> <p>Podsumowując należy zauważyć, że należałoby przygotować koncepcję podziału terenu objętego projektem na mniejsze działki inwestycyjne z infrastrukturą techniczną doprowadzoną do ich granic, zaplanowane w taki sposób aby mogły trafić w potencjalne oczekiwania m.in. co do ich wielkości. Można to osiągnąć m.in. poprzez podział całego obszaru na mniejsze działki, które mogłyby być łączone razem w większe tereny inwestycyjne w zależności od potrzeb poszczególnych, przyszłych inwestorów. Wydaje się zasadnym, biorąc pod uwagę charakter lokalnej struktury gospodarczej, że planowana infrastruktura techniczna powinna uwzględnić w szczególności potencjalne potrzeby przemysłu rolno-</p>

	spożywczego.
50. Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją (skomunikowanie otoczenie, zasoby siły roboczej)	<p>Tereny inwestycyjne położone są w granicach administracyjnych miasta na zbiegu dróg wojewódzkich co powoduje dobre skomunikowanie w obrębie województwa. Odległość od dróg krajowych wynosi 35 i 40 km. Lokalizacja Strefy nie koliduje z obszarami Natura 2000.</p> <p>Stopa bezrobocia w powiecie na dzień 31.07.2008 r. rzędu 17,6% (2,9 tys. osób bezrobotnych), a także umiejscowienie w Radziejowie Zespołu Szkół Mechanicznych stanowią potencjalne źródło siły roboczej. Dla określenia rzeczywistych możliwości zapewnienia kadry pożądanej z punktu widzenia przyszłych inwestorów należałoby zidentyfikować profil inwestora docelowego, a co za tym idzie jego preferencje dotyczące kwalifikacji siły roboczej.</p>
51. Analiza stanu prawnego gruntów	<p>Właścicielem nieruchomości jest Powiat Radziejowski w zarządzie Zespołu Szkół Mechanicznych im. J. Piłsudskiego w Radziejowie (dotyczące działki nr 689 o pow. 03.48.84 ha) oraz w zarządzie Zespołu Szkół Rolniczego Centrum Kształcenia Ustawicznego im. Ziemi Kujawskiej w Przemysławie (dotyczące działki nr 691/4 o pow. 22.67.29 ha). W celu realizacji projektu koniecznym będzie uregulowanie stanu prawnego gruntu poprzez zniesienie w/w zarządu. Zapis o zarządzie w praktyce może utrudnić lub nawet uniemożliwić realizację projektu. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Radziejowie księga wieczysta o nr KW 27389. Z działu pierwszego KW wynika, że sposób korzystania z nieruchomości określony jest jako: grunty orne, wody stojące, nieużytki, teren zabudowy mieszkalnej, tereny zabudowane, inne. W dokumentacji znajduje się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, według którego tereny objęte projektem mają przeznaczenie terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej. Z wypisów z ewidencji gruntów dla przygotowywanych terenów wynika, że dla działki nr 689 o pow.: 3.4884 ha: grunty orne RIIIa o pow.0.7075 ha, użytki rolne zabudowane B-R IIIa o pow. 0.0084 ha, grunty orne RIIIb o pow. 2.2496 ha, grunty orne R IVa o pow. 0.3451 ha, nieużytki N o pow. 0.1778 ha. Dla działki nr 691/04 o pow.: 22.6729 ha: grunty orne RII o pow. 0.5472 ha, grunty orne R IIIa o pow. 4.4212 ha, grunty orne R IIIb o pow. 6.7138 ha, grunty orne R IV a o pow. 4.4075 ha, grunty orne R IVb o pow. 5.8252 ha, wody stojące Ws o pow. 0.7580 ha. Nie ma informacji czy istnieją jakiekolwiek roszczenia (w tym roszczenia potencjalne poza w/w zarządem) osób trzecich do przedmiotowych terenów.</p>
52. Analiza stanu faktycznego gruntów	<p>Analizując potencjalne utrudnienia realizacji projektu z punktu widzenia występowania kolizji i elementów specyficznych dla danego terenu, na terenie objętym projektem występują wody stojące, które w zależności od przyjętej koncepcji funkcjonalno-użytkowej mogą wymagać działań związanych z ich docelowym usunięciem. Na terenie objętym projektem</p>

	<p>nie stwierdzono zadrzewienia jak i linii napowietrznych.</p> <p>Teren objęty inwestycją można określić jako stosunkowo równy z miejscowymi lekkimi spadkami, co nie powinno generować znaczących kosztów i być znaczącym zagrożeniem z punktu widzenia dodatkowych kosztów nieprzewidzianych w projekcie.</p> <p>Na terenach objętych projektem powinny być przeprowadzone badania geotechniczne pod kątem zbadania możliwości posadowienia przemysłowych obiektów kubaturowych ze szczególnym uwzględnieniem poziomu wód gruntowych.</p>
53. Wstępna ocena kosztorysów realizacji inwestycji	<p>Na bazie przedstawionej dokumentacji (harmonogram, mapy ewidencyjne) nie można ocenić realności realizacji inwestycji z punktu widzenia planowanych nakładów. Beneficjent w załączonej dokumentacji w zakresie rzeczowym nie przedstawił szacunkowych wartości i długości odcinków uzbrojenia terenu.</p> <p>Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie 1,4 mln. EUR. Obszar realizacji projektu obejmuje łącznie ok. 26,2 ha. Mimo, iż Beneficjent wskazuje bliskość infrastruktury technicznej to w zależności od długości dalszych odcinków uzbrojenia terenu, oraz koncepcji podziału gruntu może zachodzić obawa o niedoszacowanie inwestycji.</p>
54. Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom z punktu widzenia zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi	<p>Beneficjent nie posiada koncepcji przekazywania gruntów inwestorom. Z uwagi na aktualny etap przygotowania projektu być może jest to jeszcze kwestia przedwczesna. Zgromadzona dokumentacja projektu nie określa ukierunkowania na branżę czy prognozowaną liczbę przedsiębiorstw. Nie wiadomo kto ma być podmiotem zarządzającym projektowanym przedsięwzięciem po jego zrealizowaniu. Nie wspomina się czy czynności Beneficjent zamierza wykonywać poprzez swoje organy czy poprzez wyłoniony czy powołany podmiot zarządzający (np. spółkę z o.o. z większościowym udziałem Beneficjenta), z czym wiąże się stosowanie określonych reguł prawnych w zakresie zadysponowania nieruchomościami na rzecz potencjalnych inwestorów.</p>
55. Ocena koncepcji (logiki) projektu (w szczególności stopnia, w jakim projekt uwzględnia lokalne i regionalne uwarunkowania gospodarcze oraz na ile jest spójny z lokalnie	<p>Starostwo Powiatowe w Radziejowie posiada zaktualizowaną na lata 2001 – 2015 strategię rozwoju powiatu. Analiza dostępnych dokumentów określających lokalną politykę rozwoju do których opracowujący miał dostęp pozwala stwierdzić, że przedstawiony do dofinansowania projekt nie został uwzględniony w posiadanych przez Beneficjenta dokumentach strategicznych tj. np. w „STRATEGII ROZWOJU POWIATU RADZIEJOWSKIEGO 2001 – 2015 Uwarunkowania rozwoju powiatu. Główne założenia strategii rozwoju”. Należy również przyjąć w związku z powyższym, że nie znajduje on swojego odzwierciedlenia także w dokumentach operacyjnych. W dokumentacji dot. projektu zarówno w harmonogramie przygotowania projektu jak i w karcie projektu nie zawarto istotnych z punktu widzenia</p>

<p>realizowaną polityką rozwoju) oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji</p>	<p>oceny koncepcji oraz logiki interwencji dla przedmiotowego projektu celów bezpośrednich oraz operacyjnych. Nie przedstawiono założeń projektu. Nie zawarto także informacji nt. planowanych wskaźników produktu i rezultatu jak również oddziaływania. Na terenie powiatu nie były i nie są realizowane inwestycje gospodarcze o charakterze zbliżonym do projektu Radziejowska Strefa Przedsiębiorczości (RSP). Niemożliwe jest odniesienie się do istotnych kwestii dot. projektu, a związanych z:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ realnością osiągnięcia zakładanych wskaźników, ○ efektywnością kosztową projektu, ○ zasadnością realizacji projektu w opisanym w karcie projektu kształcie z punktu widzenia lokalnych uwarunkowań gospodarczych, ○ profilem potencjalnych inwestorów w odniesieniu do charakteru i potencjału gminy jak również ○ panującą sytuacją na lokalnym rynku pracy. <p>Projekt został przedstawiony i opisany z naruszeniem zasad budowy macierzy logicznej projektu.</p> <p>Ocena koncepcji projektu oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji na obecnym etapie niemożliwa do dokonania.</p>
<p>56. Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem</p>	<p>Wydaje się, iż beneficjent posiada wystarczający potencjał i zasoby dla realizacji projektu.</p>

Tytuł projektu	Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w Barcinie
Nazwa Beneficjenta	Gmina Barcin
Typ Beneficjenta	Jednostka samorządu terytorialnego
Dane adresowe	Ul. Artylerzystów 9 88-190 Barcin Os. do kont.: Grzegorz Smoliński. 052 38 34 157
Całkowita wartość projektu	5 000 000,00 PLN
Kwota dofinansowania	2 500 000,00 PLN

Obszar Analizy	
1. Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych	<p>Gmina Barcin planuje zakończyć prace związane z przygotowaniem programu funkcjonalno-użytkowego w grudniu 2008r. (zgodnie z zaktualizowanym harmonogramem na dzień 26.06.2008r.) co powoduje, że szczegółowa analiza koncepcji zagospodarowania terenu jest niemożliwa do przeprowadzenia. W związku z faktem, że planowane do objęcia projektem tereny zostały włączone do Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej zakres projektu zostanie zmieniony (pismo z dnia 26.06.2008r.), choć nie jest doprecyzowane w przekazanej dokumentacji w jaki sposób.</p> <p>Z informacji bezpośrednio przekazanych przez przedstawicieli gminy wynika, że projektem mają być najprawdopodobniej objęte działki o łącznej powierzchni 33,5ha a prace inwestycyjne w ramach projektu nie będą dotyczyły stworzenia infrastruktury wewnętrznej na terenie objętym projektem a będą związane z doprowadzeniem jej do granic terenu inwestycyjnego (drogi, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci wodociągowej). Pomimo wstępnej informacji o rezygnacji z infrastruktury wewnętrznej na terenie objętym projektem należy stwierdzić, że teren jest atrakcyjny dla potencjalnych inwestorów z powodu włączenia go do Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.</p>
2. Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją (skomunikowanie otoczenie, zasoby siły roboczej)	<p>Teren charakteryzuje się dobrym skomunikowaniem z Bydgoszczą, Inowrocławiem, Poznaniem [drogi wojewódzkie 251(Żnin-Inowrocław) i 254(Bydgoszcz-Mogilno)]. Teren został włączony do Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej co może stanowić dodatkową zachętę do lokowania inwestycji w Barcinie.</p> <p>Szacuje się, że w gminie Barcin jest ok. 10 tys. osób w wieku produkcyjnym i ok. 2 tys. osób w wieku przedprodukcyjnym, stopa bezrobocia w powiecie żnińskim na koniec lipca 2008 r. wyniosła 19,5% co daje 4,7 tys. osób bezrobotnych. W gminie znajduje się zespół szkół zawodowych, który również może stanowić źródło siły roboczej. Dla</p>

	<p>oceny rzeczywistych możliwości pozyskania pracowników przez przyszłych inwestorów należy określić profil inwestorów, do których kierowana będzie oferta.</p>
3. Analiza stanu prawnego gruntów	<p>Z przedłożonych dokumentów wynika, iż Gmina Barcin jest użytkownikiem wieczystym gruntów o powierzchni 4,9292 ha, z czego tereny o powierzchni 0,6045 ha zabudowane są budynkami o pow. 2645 m². Ponadto wniosek obejmuje również tereny stanowiące własność Skarbu Państwa-Agencji Nieruchomości Rolnych o pow. 33,5100 ha. Prawo użytkowania wieczystego w w/w zakresie jest wpisane do ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Szubinie o numerach: 28068 i 28067. Z treści w/w ksiąg wieczystych nie wynikają obciążenia prawami osób trzecich do w/w nieruchomości. Teren stanowiący własność Skarbu Państwa-Agencji Nieruchomości Rolnych objęty jest KW nr 27519, z której również wieczystych nie wynikają obciążenia prawami osób trzecich. Z działu pierwszego KW wynika, że sposób korzystania z nieruchomości określony w KW 28068 dla Zalesia Barcińskiego oraz w KW28067 dla nieruchomości w Sadłogoszczu jest jako: tereny przemysłowe. Teren stanowiący własność Skarbu Państwa-Agencji Nieruchomości Rolnych (Krotoszyn, Sadłogoszcz) obejmuje łąki trwałe, nieużytki, użytki rolne zabudowane i drogi.</p> <p>Zgodnie ze studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Barcin teren dla nieruchomości w Sadłogoszczu i Zalesia Barcińskiego należy do obszaru D – o jednorodnej w zasadzie funkcji górniczo-przemysłowej. Funkcja lokalna-górnictwo-przemysłowa, z niewielkim udziałem rolnictwa średnio-produkcyjnego. Docelowo przewidziana jest eliminacja lokalizacji nowych siedlisk rolniczych i zabudowy mieszkaniowej. Odnośnie terenu stanowiącego własność Skarbu Państwa-Agencji Nieruchomości Rolnych dnia 23.02.2007r. Rada Miejska podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach Krotoszyn (działka nr 22/2) i Sadłogoszcz (działki nr 113/2, 113/3, 116/1, 117/1, 118, 119, 120/1, 120/3, 120/4, 115/1, 109/2) z przeznaczeniem na cel realizacji funkcji produkcyjnej, składowo-magazynowej, handlowej i usługowej.</p> <p>Według projektu uchwały Rady Miejskiej w Barcinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 113/2, 113/3, 116/1, 117/1, 118, 119, 120/1, 120/3, 120/4, 115/1, 109/2 w miejscowości Sadłogoszcz dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U mają obowiązywać następujące ustalenia:</p> <p>1) dopuszcza się realizację budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych, 2) lokalizację nowej zabudowy należy uzgodnić z gestorami istniejących sieci podziemnych i naziemnych, 3) wysokość realizowanej zabudowy maksymalnie 30m, z wyłączeniem masztów telekomunikacyjnych, [szczegóły w rozdziale 3 projektu w/w uchwały].</p> <p>Nie jest wiadomym czy tereny inwestycyjne czy mają docelowy podział geodezyjny ani czy istnieją jakiegokolwiek roszczenia (w tym roszczenia</p>

	<p>potencjalne) osób trzecich do przedmiotowych terenów.</p> <p>W dniu 26.06.2008r. Burmistrz Barcina pismem skierowanym do Dyrektora Departamentu Polityki Regionalnej Urzędu Marszałkowskiego Województwa Kujawsko-Pomorskiego poinformował o zmianie nazwy i zakresu realizacji projektu w związku z ukazaniem się Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 maja 2008r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie pomorskiej specjalnej strefy ekonomicznej. Według rozporządzenia grunty zlokalizowane na terenie Gminy Barcin o powierzchni 100,5548 ha zostały włączone do Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Wśród nieruchomości wchodzących w skład strefy znajdują się wyżej wymienione działki nr 109/2, 115/1, 127/11 i 24/11, które zostały zgłoszone poprzednio do projektu.</p> <p>W związku z powyższymi okolicznościami, należy wnioskować, iż zakres przedmiotowy projektu zostanie ograniczony. Z informacji przekazanych bezpośrednio przez przedstawicieli Gminy wynika, że projektem mają zostać objęte jedynie działki o nr geodezyjnych: 109/2 i 115/1 o łącznej powierzchni 33,5 ha.</p>
4. Analiza stanu faktycznego gruntów	<p>W związku z faktem, że działania inwestycyjne nie będą prowadzone bezpośrednio na terenach przeznaczonych na przyszłe inwestycje nie wystąpią kolizje na przedmiotowym obszarze. Problemów można się spodziewać na etapie realizacji inwestycji przez przyszłych inwestorów ze względu na występowanie kilku linii napowietrznych na przedmiotowym terenie. Teren charakteryzuje się brakiem zadrzewienia i konieczności niwelacji bądź rekultywacji.</p>
5. Wstępna ocena kosztorysów realizacji inwestycji	<p>Na bazie przedstawionej dokumentacji (harmonogram, mapy ewidencyjne, pismo Burmistrza Barcina w temacie zmiany zakresu realizacji projektu) dokonano ogólnej oceny realności realizacji inwestycji z punktu widzenia planowanych nakładów. Beneficjent w załączonej dokumentacji w zakresie rzeczowym przedstawił szacunkowe długości odcinków uzbrojenia terenu (w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej, przepompowni, kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej oraz dróg). Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie 5 mln. zł. Obszar realizacji projektu najprawdopodobniej obejmie ok. 33,5 ha. Biorąc pod uwagę analizy podobnych projektów - zachodzi obawa, iż wartość całkowita projektu przy założonych długościach odcinków uzbrojenia terenu może być niedoszacowana.</p>
6. Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom z punktu widzenia zgodności	<p>Beneficjent nie posiada koncepcji przekazywania gruntów inwestorom. Z uwagi na aktualny etap przygotowania projektu być może jest to jeszcze kwestia przedwczesna. Zgromadzona dokumentacja projektu nie określa ukierunkowania na branżę czy prognozowaną liczbę przedsiębiorstw. Nie wiadomo kto ma być podmiotem zarządzającym projektowanym przedsięwzięciem po jego zrealizowaniu. Nie wspomina się czy czynności Gmina zamierza wykonywać poprzez swoje organy czy</p>

z obowiązującymi przepisami prawnymi	poprzez wyłoniony czy powołany podmiot zarządzający (np. spółkę z o.o. z większościowym udziałem Gminy), z czym wiąże się stosowanie określonych reguł prawnych w zakresie zadysponowania nieruchomościami na rzecz potencjalnych inwestorów. W kontekście włączenia do PSSE terenów o powierzchni 100,5548 ha, w tym terenów obejmujących działki nr 109/2, 115/1, 127/11 i 24/11, aktualnie nie jest znany ani zakres (który najprawdopodobniej zostanie ograniczony do działek nr 109/2 i 115/1 o łącznej powierzchni 33,51 ha) ani jasna koncepcja realizacji projektu.
7. Ocena koncepcji (logiki) projektu (w szczególności stopnia, w jakim projekt uwzględnia lokalne i regionalne uwarunkowania gospodarcze oraz na ile jest spójny z lokalnie realizowaną polityką rozwoju) oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji	<p>Uchwałą NR XXXV/193/2001 Rady Miejskiej w Barcinie z dnia 20.04.2001r. w sprawie przyjęcia i realizacji „Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta i Gminy Barcin do 2010 r.” Wnioskodawca dokonał aktualizacji dokumentów strategicznych określających kierunki rozwoju. Dokument strategiczny jakim jest strategia rozwoju społeczno-gospodarczego miasta i gminy Barcin do 2010r. nie uwzględnia wprost projektu. Projekt wpisuje się w jedno z zadań, a mianowicie „2.1.Przygotowanie terenów dla inwestorów, pod działalność produkcyjną oraz usługową”. Cele operacyjne nie zdefiniowane. Cele bezpośrednie zdefiniowane w sposób bardzo ogólny. Zaplanowane działania są adekwatne do założonych celów i wynikają one z charakteru projektu. Macierz logiczna projektu zbudowana w sposób nieprawidłowy. Wskaźniki produktu, rezultatu jak również oddziaływania (wpływu) nie zostały w dostarczonych dokumentach zdefiniowane. Projekt jest być atrakcyjny dla inwestorów z uwagi na wprowadzenie terenów do Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej co nastąpiło na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20.05.2008r. Na terenie gminy Barcin nie były realizowane inwestycje gospodarcze o charakterze zbliżonym do projektu. Z powodu braku dokumentów programowych dla projektu nie można odnieść się do kwestii uwzględnienia przez projekt lokalnych uwarunkowań gospodarczych. Wnioskodawca nie dokonał także określenia profilu potencjalnych inwestorów, dlatego ustosunkowanie się do kwestii zgodności profilu oczekiwanych inwestorów z charakterem i potencjałem gminy jest nie możliwe. Wnioskodawca nie wskazał w dokumentacji projektu planowanych działań wspomagających osiągnięcie założonych wskaźników (brak wskaźników) oraz źródeł ich finansowania.</p> <p>Reasumując należy stwierdzić, że ocena koncepcji (logiki) projektu (w szczególności stopnia, w jakim projekt uwzględnia lokalne i regionalne uwarunkowania gospodarcze oraz na ile jest spójny z lokalnie realizowaną polityką rozwoju) oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów inwestycji na obecnym etapie zaawansowania realizacji projektu jest niemożliwa do przeprowadzenia.</p>
8. Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania	Zasoby i doświadczenia beneficjenta są wystarczające dla efektywnego i skutecznego wdrożenia projektu.

projektem	
-----------	--

Tytuł projektu	Utworzenie Szubińskiej Strefy Inwestycyjnej w Kowalewie gm. Szubin
Nazwa Beneficjenta	Gmina Szubin
Typ Beneficjenta	Jednostka samorządu terytorialnego
Dane adresowe	Ul. Kcyńska 12 89-200 Szubin os. do kont.: Piotr Kmiec 052 391 07 33
Całkowita wartość projektu	10 570 200,00 PLN
Kwota dofinansowania	5 285 100,00 PLN

Obszar Analizy	
1. Ocena koncepcji zagospodarowania terenów inwestycyjnych	<p>Z przekazanych przez przedstawicieli Gminy Szubin informacji wynika, że projekt będzie polegał na doprowadzeniu infrastruktury technicznej do terenu o powierzchni 100 ha (droga dojazdowa, gazociąg, sieci kanalizacji deszczowej, sanitarnej oraz wodociągowej). W związku z powyższym nie przygotowano programu funkcjonalno-użytkowego ani innego dokumentu, w którym przedstawiona byłaby koncepcja zagospodarowania przyszłych terenów inwestycyjnych. Teren ten jest przedmiotem rozmów z Pomorską Specjalną Strefą Ekonomiczną związanych z jego włączeniem do Strefy. Uzasadniałoby to rezygnację z tworzenia infrastruktury na terenie objętym projektem, jeżeli jest to wynikiem uzgodnień z Pomorską Strefą. Jednakże w przypadku gdy przedmiotowe tereny nie zostaną włączone do Specjalnej Strefy Ekonomicznej może okazać się, że inwestycjami na tym terenie mogłyby być zainteresowane mniejsze podmioty gospodarcze, które potrzebują mniejszych działek inwestycyjnych, natomiast nie są zainteresowane ponoszeniem kosztów na doprowadzanie infrastruktury do poszczególnych działek inwestycyjnych. W takim przypadku może okazać się koniecznym przygotowanie infrastruktury w ramach terenu objętego projektem.</p>
2. Ocena lokalizacji terenów objętych inwestycją (skomunikowanie otoczenie, zasoby siły roboczej)	<p>Teren inwestycyjny położony jest przy drodze krajowej nr 5 (Bydgoszcz-Poznań), w pobliżu dróg nr 247 i 246 co powoduje dobre skomunikowanie z większymi miastami regionu. W pobliżu znajduje się minikompleks przemysłowy powstały po byłym zakładzie produkcyjnym Romet co może stanowić zachętę dla nowych inwestorów do lokowania działalności w strefie. Planowana realizacja Kcyńskiej Strefy Przedsiębiorczości (przemysł rolno-spożywczy), Mroteckiej Strefy Inwestycyjnej i Nakielskiej Strefy Ekonomicznej, a wraz z nimi przebudowa niektórych dróg powiatowych dodatkowo poprawi komunikację z Szubińską Strefą Inwestycyjną.</p>

	<p>Stopa bezrobocia w powiecie nakielskim kształtuje się na poziomie 19,5% (na dzień 31.07.08), natomiast w mieście Szubin na poziomie ok. 18%. Wiele osób znajduje zatrudnienie w okolicznych miejscowościach (Kcynia, Żnin, Łabiszyn) można zatem przypuszczać, że część z nich będzie zainteresowana podjęciem pracy w strefie. Potencjalni inwestorzy będą mogli zatem liczyć na pozyskanie kadry nie tylko spośród osób bezrobotnych, ale również osób, które obecnie posiadają zatrudnienie. Pewną niedogodność może stanowić odległość 6 km dzieląca strefę od Szubina. W tej sytuacji gmina powinna rozważyć możliwość uruchomienia w przyszłości komunikacji publicznej na potrzeby strefy inwestycyjnej.</p>
<p>3. Analiza stanu prawnego gruntów</p>	<p>Beneficjent – Gmina Szubin nie jest właścicielem gruntu ani nie posiada na chwilę obecną żadnego tytułu prawnego do dysponowania nieruchomościami przeznaczonymi pod projekt. Właścicielem gruntu (o pow. ok.100 ha) jest Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych. Teren jest użytkowany przez dwóch rolników (tytuł prawny do korzystania przez nich z przedmiotowych nieruchomości nie jest znany). W przekazanym przez Gminę materiale nie znalazły się żadne dokumenty, które w jakikolwiek sposób ilustrowałyby stan prawny w/w nieruchomości (odpisy z ksiąg wieczystych, wypisy z rejestru gruntów, uchwały dotyczące planu miejscowego czy decyzje o warunkach zabudowy, etc.). Projektowany teren nie posiada docelowego podziału geodezyjnego i jak się wydaje wymaga przekwalifikowania funkcji. Nie jest wiadomym czy do przedmiotowych terenów istnieją jakiekolwiek roszczenia (w tym roszczenia potencjalne) osób trzecich. Z informacji uzyskanych w rozmowach z przedstawicielami Gminy wynika, że Beneficjent prowadził rozmowy i negocjacje z ANR w sprawie przejęcia władania dotyczącego nieruchomości przeznaczonej pod projekt. Rozmowy zostały przerwane ok. roku temu i na dzień dzisiejszy nie doprowadziły do wypracowania rozwiązania. W powyższej sytuacji faktycznej i prawnej należy mieć na uwadze ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a w szczególności jej rozdziału 5 dotyczącego gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz rozdziału 6 dotyczącego sprzedaży i nabywania nieruchomości. Z uwzględnieniem tychże przepisów, nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Agencja m.in. może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego - na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych (art.24 ust.5 pkt 1) ustawy. Sprzedaż i nabywanie nieruchomości Zasobu Agencji prowadzić może Agencja lub upoważniony przez nią w drodze umowy zlecenia inny podmiot, w tym gmina. Zasady i procedury sprzedaży (przetarg), sposób ustalenia ceny sprzedawanej nieruchomości, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości regulują przepisy art. 28 do 33 ustawy.</p>

4. Analiza stanu faktycznego gruntów	W związku z faktem, że działania inwestycyjne nie będą prowadzone bezpośrednio na terenach przeznaczonych na przyszłe inwestycje nie wystąpią kolizje na przedmiotowym obszarze. Mogą one nastąpić natomiast w trakcie realizacji projektu poza samym terenem przeznaczonym dla potencjalnych inwestorów w trakcie doprowadzania niezbędnych mediów, szczególnie z projektowanym przebiegiem drogi krajowej S-5. Sam teren jest stosunkowo płaski z występującymi spadkami terenu do 8m, co przy tak dużej powierzchni nie powinno stanowić problemu.
5. Wstępna ocena kosztorysów realizacji inwestycji	Na bazie przedstawionej dokumentacji (harmonogram, mapy ewidencyjne, karta projektu) dokonano ogólnej oceny realności realizacji inwestycji z punktu widzenia planowanych nakładów. Beneficjent w załączonej dokumentacji w zakresie rzeczowym przedstawił szacunkowe długości odcinków uzbrojenia terenu (w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej, przepompowni, kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej, gazociągu oraz drogi). Beneficjent przewiduje całkowitą wartość projektu na poziomie ok. 10.6 mln. zł. Obszar realizacji projektu obejmuje łącznie ok. 100 ha. Biorąc pod uwagę analizy podobnych projektów - zachodzi obawa, iż wartość całkowita projektu przy założonych długościach odcinków uzbrojenia terenu, może być znacznie niedoszacowana (szczególnie przy zwiększeniu zakresu rzeczowego dot. uzbrojenia terenu – drogi dojazdowe wraz z infrastrukturą)
6. Ocena koncepcji przekazywania gruntów inwestorom z punktu widzenia zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi	Beneficjent nie posiada koncepcji przekazywania gruntów inwestorom. Z uwagi na aktualny etap przygotowania projektu (w tym przede wszystkim brak tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości) być może jest to jeszcze kwestia przedwczesna. Zgromadzona dokumentacja projektu jest ogólnikowa i nie określa nawet ukierunkowania na branżę czy prognozowaną liczbę przedsiębiorstw. Podmiotem zarządzającym projektowanym przedsięwzięciem po jego zrealizowaniu ma być Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna (PSSE). Rozmowy z PSSE na chwilę obecną nie dały rezultatu. W przypadku nie zainteresowania tym terenem przez PSSE, zarządzającym ma być Gmina Szubin. Nie wspomina się przy tym czy czynności Gmina zamierza wykonywać poprzez swoje organy czy poprzez wyłoniony czy powołany podmiot zarządzający (np. spółkę z o.o. z większościowym udziałem Gminy), z czym wiąże się stosowanie określonych reguł prawnych w zakresie zadysponowania nieruchomościami na rzecz potencjalnych inwestorów.
7. Ocena koncepcji (logiki) projektu (w szczególności stopnia, w jakim projekt	Wnioskodawca posiada strategię zrównoważonego rozwoju gminy i miasta Szubina do 2015r. Wnioskodawca posiada także aktualne dokumenty operacyjne określające lokalną politykę rozwoju w tym m.in. Program Ekologicznego Rozwoju i Ochrony Środowiska, Program Ochrony Środowiska. W strategii rozwoju przedstawiony projekt wpisany jest w cel B1. „Promocja gospodarcza i rozwój gminy” działanie

<p>uwzględnia lokalne i regionalne uwarunkowania gospodarcze oraz na ile jest spójny z lokalnie realizowaną polityką rozwoju) oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów po realizacji inwestycji</p>	<p>zatytułowane „Przygotowanie uzbrojonych terenów pod budownictwo mieszkaniowe i działalność gospodarczą”. W załączniku nr 3 do uchwały nr XXIII/167/08 z dnia 21.08.2008r. zawarto limit wydatków w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego na lata 2008-2010 dla zadania „Uzbrojenie terenów pod Szubińską Strefę Inwestycyjną w Kowalewie”. Należy stwierdzić, że dokumenty strategiczne i operacyjne wnioskodawcy uwzględniają projekt. Cele operacyjne, bezpośrednie jak również cele ogólne zdefiniowane w Karcie projektu zostały określone w sposób prawidłowy. Zaplanowane działania wynikają z charakteru projektu i są adekwatne do założonych celów. Wskaźniki produktu zawarte w Harmonogramie Przygotowania Projektu zdefiniowano poprawnie, brak ich w karcie projektu. Wskaźniki rezultatu nie zdefiniowane. Nie zdefiniowano wskaźników oddziaływania (wpływu). Projekt będzie atrakcyjny dla potencjalnych inwestorów jeżeli zostanie połączony z innymi narzędziami będącymi w dyspozycji JST. Lokalizacja samego projektu z uwagi m.in. na położenie, czy też zasoby wykwalifikowanej kadry może być atrakcyjna dla inwestorów. Efektywność inwestycji z punktu widzenia poniesionych nakładów w porównaniu do planowanych efektów trudna do określenia, z uwagi na wykazany bardzo niski koszt uzbrojenia terenów w stosunku do wartości wskaźników produktu. Beneficjent nie przedstawił koncepcji funkcjonowania Szubińskiej Strefy Inwestycyjnej w Kowalewie. W związku z powyższym kwestia m.in. uwzględniania przez projekt lokalnych i regionalnych uwarunkowań gospodarczych czy też zgodności profilu potencjalnych inwestorów z charakterem i potencjałem gminy na obecnym etapie jest niemożliwa do oceny. Na terenie gminy i miasta nie były realizowane projekty o charakterze zbliżonym do projektu. W udostępnionych dokumentach nie wymieniono działań wspomagających osiągnięcie założonych wskaźników rezultatu, a tym samym nie przewidziano dla tych działań źródeł finansowania.</p> <p>Reasumując należy stwierdzić, że ocena koncepcji (logiki) projektu (w szczególności stopnia, w jakim projekt uwzględnia lokalne i regionalne uwarunkowania gospodarcze oraz na ile jest spójny z lokalnie realizowaną polityką rozwoju) oraz możliwości osiągnięcia zakładanych rezultatów na obecnym etapie zaawansowania realizacji projektu jest niemożliwa do przeprowadzenia.</p>
<p>8. Ocena zdolności administracyjnej w zakresie zarządzania projektem</p>	<p>Zasoby beneficjenta wydają się być wystarczające dla realizacji projektu.</p>

Załącznik 2 Wykaz materiałów i dokumentów wykorzystanych w badaniu

Beneficjent: Gmina Solec Kujawski		
Lp.	Tytuł	Data
1	Karta Projektu	23.05.07
2	Harmonogram Przygotowania Projektu	13.03.08
3	Informacja z rejestru gruntu - 5 szt.	24.08.08
4	Mapa - Koncepcja zagospodarowania terenów inwestycyjnych	
5	Mapa infrastruktury drogowej	
6	Mapa sytuacyjna przedstawiająca lokalizację parku	
7	Zdjęcie terenu pod inwestycję	
Beneficjent: Gmina Szubin		
Lp.	Tytuł	Data
1	Karta Projektu	21.05.07
2	Harmonogram Przygotowania Projektu	14.03.08
3	Information materials about proposal to create regional park special economic zone at Kowalewo in comune Szubin	17.05.07
Beneficjent: Powiat lipnowski		
Lp.	Tytuł	Data
1	Karta Projektu	21.05.07
2	Harmonogram Przygotowania Projektu	25.03.08
3	Mapa sytuacyjna przedstawiająca lokalizację parku - 2 szt.	08.08.08
4	Karta projektowanego terenu inwestycyjnego	
5	Wypis z rejestru gruntu - 3 szt.	
6	Mapa ewidencji gruntów - 2 szt.	
Beneficjent: Gmina Miasto Włocławek		
Lp.	Tytuł	Data
1	Plan Opracowania Projektu	27.09.07
2	Harmonogram Przygotowania Projektu	23.03.08
3	Szczegółowy harmonogram przygotowania projektu	18.07.08
4	Informacja Beneficjenta o stanie realizacji pre-umowy za mies. czerwiec 2008	
5	Akt notarialny	
6	Wrys z mapy dla terenów objętych inwestycją - 3 szt.	
7	Studium Wykonalności	grudzień 2007
8	Koncepcja programowo-przestrzenna	grudzień 2007
9	Raport Oddziaływania na Środowisko	grudzień 2007
Beneficjent: Gmina Barcin		
Lp.	Tytuł	Data
1	Harmonogram Przygotowania Projektu	26.06.08
2	Wniosek - Opis stanu obecnego	
3	Zdjęcia terenu	
4	Mapy infrastruktury działki - 2 szt., mapa gminy, mapa powiatu	
5	Odpis z Księgi Wieczystej - 3 szt.	21.12.07
6	Akt notarialny	31.12.07
7	Wyciąg główny z wykazu zmian gruntowych - 2 szt.	2007

8	Wypis z rejestru gruntu - 3 szt.	19.12.07 15.07.08
9	Wypis z mapy ewidencji gruntów - 3 szt.	19.12.07 15.07.08
10	Prognoza Oddziaływania na Środowisko	2008
Beneficjent: Gmina Mogilno		
Lp.	Tytuł	Data
1	Harmonogram Przygotowania Projektu	12.03.08
2	Pismo dot. zmiany lokalizacji Mogileńskiej Strefy Gospodarczej	22.07.08
3	Pismo dot. zaawansowania prac planistycznych przy Mogileńskiej Strefie Gospodarczej	17.07.08
4	Wypis z rejestru gruntu - 5 szt.	14.07.08
5	Mapa Ewidencji Gruntów - 2 szt.	
6	Mapa Gminy Mogilno	
7	Zdjęcia terenu	
8	Plan miasta z oznaczoną lokalizacją strefy gospodarczej	
Beneficjent: Bydgoski Park Przemysłowy Sp. z o.o.		
Lp.	Tytuł	Data
1	Karta projektu	11.10.2007
2	Harmonogram Przygotowania projektu	13.03.2008
3	Uchwała Nr 5/2007 Zarządu Bydgoskiego Parku Przemysłowego	15.11.2007
4	Powierzchnia według własności z uwzględnieniem zmian	31.08.2008
5	Wykaz działek przewidzianych do sprzedaży oraz wniesienia aportem w celu sprzedaży	02.09.2008
6	Korespondencja z Urzędem Marszałkowskim	21.08.2008
7	Korespondencja z Urzędem Marszałkowskim, mapa terenów BPP	11.07.2008
8	Wzór umowy sprzedaży	
9	Wypis KRS	21.08.2008
10	Tekst jednolity umowy Spółki	21.12.2004
11	Harmonogram przygotowania projektu	24.07.2008
12	Płyta CD z mapami terenu	
13	Mapa - kolizje sieci wod-kan z projektowanymi drogami	
14	Mapa - kolizje sieci elektrycznych i tele techn. z projektowanymi drogami	
15	Mapa - kolizje estakad, budynków i torów kolejowych z projektowanymi drogami	
16	Płyta CD zdjęcia pasów drogowych	
17	Wstępne studium wykonalności	08.2008
18	Wypis z rejestrów gruntu	28.07.2008
19	Plan zamówień publicznych związanych z realizacją projektu kluczowego	
Beneficjent: Gmina Miasta Rypin		
Lp.	Tytuł	Data
1	Karta projektu	17.05.2007
2	Harmonogram przygotowania projektu	
3	Porozumienie ws. realizacji i użytkowania inwestycji	23.11.2007
4	Lista danych dotyczących terenu	
5	Mapa terenu gminy rypin	
6	Zdjęcia gminy rypin	
7	Kronika rypińska - miesięcznik sztuk 3	
Beneficjent: Urząd Miasta Inowrocławia		
Lp.	Tytuł	Data

1	Karta projektu	30.07.2007
2	Harmonogram przygotowania projektu	15.07.2008
3	Mapa Inowrocławia	
4	Plan opracowania projektu - strefa I i mapa strefy I	30.07.2007
5	Plan opracowania projektu - strefa II i mapa strefy II	
6	Wypis z rejestrów gruntu dla strefy I i II	16.07.2008
7	Harmonogram przygotowania projektu	14.03.2008
8	Mapy strefy III	
9	Mapy strefy IV	
10	Wypis z rejestrów gruntu dla strefy III	
11	Wypis z rejestrów gruntu dla strefy IV	
12	Uchwała Nr XLVIII/402/98 - ws. uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego	30.01.1998
13	Uchwała Nr XXXIV/432/2005 - ws. uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego	30.01.2005
14	Uchwała Nr VII/69/2003 - ws. uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego	28.03.2003
15	Uchwała Nr XV/175/99 - ws. uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego	26.11.1999
16	Uchwała Nr XLVIII/569/06 - ws. uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego	29.09.2006
17	Uchwała Nr VII/89/99 - ws. uchwalenia miejscowego planu zagosp. przestrzennego	25.03.1999
18	Zdjęcia obszarów	
Beneficjent: Powiat Radziejowski		
Lp.	Tytuł	Data
1	Harmonogram przygotowania projektu	10.03.2008
2	Mapa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	
3	Odpis z księgi wieczystej	14.07.2008
4	Wypis z rejestru gruntów	14.07.2008
5	Pismo Starostwa Powiatowego dot. istniejącej infrastruktury na obszarze planowanego projektu	06.08.2008
Beneficjent: Miasto i Gmina Lubień Kujawski		
Lp.	Tytuł	Data
1	Karta projektu	08.10.2007
2	Harmonogram przygotowania projektu	17.07.2008
3	Mapy terenów inwestycyjnych	
4	Wypis z Planu Zagospodarowania Przestrzennego	30.07.2003
5	Wyciąg z Ksiąg Wieczystych	
6	Wyciąg z wykazu zmian gruntowych	20.03.2003
7	Zdjęcia terenów inwestycyjnych	

Załącznik 3 Zestawienie dokumentów otrzymanych od poszczególnych beneficjentów

		WŁOCŁAWEK	RYPIN	INOWROCŁAW	LUBIEN	SOLEC	BYDGOSZCZ	MOGILNO	LIPNO	RADZIEJOW	BARCIN	SZUBIN
	RODZAJ DOKUMENTU	Włocławska Strefa Rozwoju Gospodarczego - Park Przemysłowy.	Rypiński Park Przemysłowy Gm. Miasta Rypin	Inowrocławski obszar gospodarczy.	Park technologiczny z podstrefą ekonomiczną na terenach inwestycyjnych w Lubieniu Kujawskim Powiat Włocławski	Przygotowanie terenów pod realizację II etapu Parku Przemysłowego w Solcu Kujawskim.	Rozbudowa infrastruktury technicznej Bydgoskiego Parku Przemysłowego.	Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Mogileńska Strefa Gospodarcza.	Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Budowa Lipnowskiej Międzygminnej Strefy Gospodarczej.	Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Radziejowska Strefa Przedsiębiorczości	Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Pałucki Park Przemysłowy.	Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Utworzenie Szubińskiej Strefy Inwestycyjnej w Kowalewie.
L.p.		Gmina Miasta Włocławek	Gmina Miasta Rypin	Gmina Miasta Inowrocław	Powiat Włocławski	Gmina Solec Kujawski	Miasto Bydgoszcz Bydgoski Park Przemysłowy Sp. z o.o.	Miasto Mogilno	Powiat Lipnowski	Powiat Radziejowski	Gm. Barcin	Gmina Szubin
1	Mapy przedstaw. koncepcję zagospodarowania terenów inwestycyjnych (np. planowane drogi, planowana do wykonania infrastruktura techniczna, koncepcja podziału na działki inwestycyjne, itd.).	jest	-	jest	jest	jest	jest	-	-	-	-	-
2	Tereny pokazane w kontekście ich lokalizacji np. w obrębie miejscowości, w której będą zlokalizowane, powiatu i województwa, istniejącego układu komunikacyjnego, stref przemysłowych (miejskich), publicznego transportu, lokalizacji potencjalnych skupisk pracowników,	jest	-	jest	jest	jest	jest	jest	-	-	jest	jest
3	Mapy z oznaczoną infrastrukturą mogącą kolidować z planowaną inwestycją (czy przez tereny przeznaczone na realizację projektu przebiegają sieci innych gestorów np. gaz, woda, ścieki).	jest	-	jest	jest	jest	jest	-	-	-	jest	-
4	Wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla przygotowywanych terenów (jeżeli istnieje MPZP),	jest	-	jest	jest	-	jest	trwają prace nad zmianami	-	-	Projekt uchwały	-
5	Wypisy z Ksiąg Wieczystych dla przygotowywanych terenów,	-	-	-	jest	-	-	-	-	jest	jest	-
6	Wypisy i wyrisy z Ewidencji Gruntów dla przygotowywanych terenów,	jest	jest	jest	jest	są wypisy	jest	-	jest	jest	jest	-
7	Zdjęcia terenu pokazujące stan faktyczny, ze szczególnym uwzględnieniem drzewostanu, ukształtowania terenu, energetycznych sieci napowietrznych, itp.	jest	jest	jest	jest	-	-	jest	-	-	jest	jest
8	Zaktualizowany harmonogram prac związanych z planowaną inwestycją.	jest	Harmonogram przygotowania projektu	Harmonogram przygotowania projektu	Harmonogram przygotowania projektu	Harmonogram przygotowania projektu	Harmonogram przygotowania projektu	Harmonogram przygotowania projektu	Harmonogram przygotowania projektu	Harmonogram przygotowania projektu	Harmonogram przygotowania projektu	Harmonogram przygotowania projektu
9	Aktualne kosztorysy planowanej inwestycji	-	-	-	-	-	jest	-	-	-	-	-
10	Studium Wykonalność	jest	-	brak infor.	koniec roku 2008	-	jest	II kw. 2009	-	-	-	-
11	Ocena Oddziaływania na Środowisko	jest	-	brak infor.	IX-X.2008	-	V.2009	II kw. 2009	-	-	jest prognoza oddziaływania	-
12	Biznes Plan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Fisza Projektowa	jest	jest	jest	jest	jest	jest	jest	jest	-	-	jest
14	Inne	-	mapa gminy, mapa miasta, porozumienie gmina Rypin-miasto Rypin	-	-	-	-	-	-	-	Opis obecnego stanu gminy Barcin	-

Załącznik 4 Wykaz przeprowadzonych wywiadów i rozmów z beneficjentami

Lp	Nazwa projektu	Beneficjent	Data	miejsce spotkania	Stanowisko, imię i nazwisko
1	Włocławska Strefa Rozwoju Gospodarczego - Park Przemysłowy.	Gmina Miasto Włocławek	2008.07.23	Urząd Miasta Włocławek ul. Zielony rynek 11/13 87-800 Włocławek	I Zastępca Prezydenta - Jacek Kuźniewicz, Naczelnik Wydz. Rozwoju i Projektów Europejskich - Alicja Dworżańska
2	Rypiński Park Przemysłowy Gm. Miasta Rypin	Gmina Miasto Rypin	2008.07.11	Urząd Miejski w Rypinie ul. Warszawska 40, 87-500 Rypin	Burmistrz - Marek Błaszczewicz
3	Rypiński Park Przemysłowy Gm. Miasta Rypin	Gmina Miasto Rypin	2008.09.01	rozmowa telefoniczna	Jarosław Nowak
4	Rypiński Park Przemysłowy Gm. Miasta Rypin	Gmina Miasto Rypin	2008.09.12	rozmowa telefoniczna	Jarosław Nowak
5	Inowrocławski obszar gospodarczy.	Gmina Miasto Inowrocław	2008.07.23	Urząd Miasta Inowrocław ul. Prezydenta Franklina Roosevelta 36, 88-100 Inowrocław	Zastępca Prezydenta - Ireneusz Stachowiak, Naczelnik Wydziału Inwestycji, Rozwoju Gospodarczego i Funduszy Europejskich - Aleksandra Dolińska-Hopcia
6	Inowrocławski obszar gospodarczy.	Gmina Miasto Inowrocław	2008.08.08	rozmowa telefoniczna	Naczelnik Wydziału Inwestycji, Rozwoju Gospodarczego i Funduszy Europejskich - Aleksandra Dolińska-Hopcia
7	Park technologiczny z podstrefą ekonomiczną na terenach inwestycyjnych w Lubieniu Kujawskim Powiat Włocławski	Gmina Miasto Lubień Kujawski	2008.07.23	Urząd Miejski Lubień Kujawski ul. Wojska Polskiego 29, 87-840 Lubień Kujawski	Burmistrz - Paweł Wiktorski
8	Park technologiczny z podstrefą ekonomiczną na terenach inwestycyjnych w Lubieniu Kujawskim Powiat Włocławski	Gmina Miasto Lubień Kujawski	2008.08.25	rozmowa telefoniczna	Specjalista ds. Inwestycji i Zamówień Publicznych, Urząd Miejski w Lubieniu Kujawskim - Wojciech Szymański
9	Przygotowanie terenów pod realizację II etapu Parku Przemysłowego w Solcu Kujawskim.	Gmina Solec Kujawski	2008.07.15	Urząd Miasta i Gminy Solec Kujawski ul. 23 Stycznia 7, 86-050 Solec Kujawski	Burmistrz - Antoni Nawrocki, Zastępca Burmistrza - Teresa Substyk
10	Przygotowanie terenów pod realizację II etapu Parku Przemysłowego w Solcu Kujawskim.	Gmina Solec Kujawski	2008.08.18	rozmowa telefoniczna	Dyrektor Wydziału Inwestycji i Planowania Przestrzennego - Krystyna Mikulska
11	Przygotowanie terenów pod realizację II etapu Parku Przemysłowego w Solcu Kujawskim.	Gmina Solec Kujawski	2008-08-26,27	rozmowa telefoniczna	Dyrektor Wydziału Inwestycji i Planowania Przestrzennego - Krystyna Mikulska
12	Rozbudowa infrastruktury technicznej Bydgoskiego Parku Przemysłowego.	Bydgoski Park Przemysłowy Sp. z o.o.	2008.07.10	Bydgoski Park Przemysłowy ul. Wojska Polskiego 65, 85-825 Bydgoszcz	Prezes BTT - Roman Woźniak, BPP - Jadwiga Pilarczyk Dyrektor
13	Rozbudowa infrastruktury technicznej Bydgoskiego Parku Przemysłowego.	Bydgoski Park Przemysłowy Sp. z o.o.	2008.08.27	rozmowa telefoniczna	Dyrektor BPP - Jadwiga Pilarczyk
14	Rozbudowa infrastruktury technicznej Bydgoskiego Parku Przemysłowego.	Bydgoski Park Przemysłowy Sp. z o.o.	2008-09-01.02	rozmowa telefoniczna	Dyrektor BPP - Jadwiga Pilarczyk
15	Rozbudowa infrastruktury technicznej Bydgoskiego Parku Przemysłowego.	Bydgoski Park Przemysłowy Sp. z o.o.	2008.09.03	Toruński Park Technologiczny Włocławska 167, 87-100 Toruń	Prezes BTT - Roman Woźniak, BPP - Jadwiga Pilarczyk Dyrektor
16	Rozbudowa infrastruktury technicznej Bydgoskiego Parku Przemysłowego.	Bydgoski Park Przemysłowy Sp. z o.o.	2008.09.12	rozmowa telefoniczna	Dyrektor BPP - Jadwiga Pilarczyk
17	Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Mogileńska Strefa Gospodarcza.	Miasto Mogilno	2008.07.17	Urząd Miejski w Mogilnie, ul. Narutowicza 1, 88-300 Mogilno	Burmistrz - Leszek Duszyński Wicestarosta - Przemysław Zowczak
18	Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Mogileńska Strefa Gospodarcza.	Miasto Mogilno	2008.08.27	rozmowa telefoniczna	Beata Motyka
19	Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Budowa Lipnowskiej Międzygminnej Strefy Gospodarczej.	Powiat Lipnowski	2008.07.09	Starostwo Powiatowe w Lipnie ul. Sierakowskiego 10B, 87- 600 Lipno	Wicestarosta - Piotr Wojciechowski
20	Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Budowa Lipnowskiej Międzygminnej Strefy Gospodarczej.	Powiat Lipnowski	2008.08.20	rozmowa telefoniczna	Inspektor ds. Informacji Europejskiej - Agata Szafranska
21	Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Radziejowska Strefa Przedsiębiorczości.	Powiat Radziejowski	2008.07.16	Starostwo Powiatowe w Radziejowie ul. Kościuszki 17 88-200 Radziejów	Starosta - Marian Zieliński
22	Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Radziejowska Strefa Przedsiębiorczości.	Powiat Radziejowski	2008.08.20	rozmowa telefoniczna	Pracownica Działu Promocji Starostwa Powiatowego
23	Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w Barcinie	Gmina Barcin	2008.07.08	Urząd Miejski w Barcinie ul. Artylerzystów 9, 88-190 Barcin	Burmistrz - Michał Peziak, Kierownik Referatu - Pełnomocnik ds. Rozwoju i Promocji - Grzegorz Smoliński
24	Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Utworzenie Szubińskiej Strefy Inwestycyjnej w Kowalewie.	Gmina Szubin	2008.07.10	Urząd Miejski w Szubinie ul. Kcyńska 12, 89 - 200 Szubin	Burmistrz - Ignacy Pogodziński
25	Dywersyfikacja ośrodków wzrostu gospodarczego: Utworzenie Szubińskiej Strefy Inwestycyjnej w Kowalewie.	Gmina Szubin	2008.08.20	rozmowa telefoniczna	Kierownik Referatu - Piotr Kmieć

Załącznik 5 Skład zespołu realizującego badanie.

dr Wojciech Daniel – członek Zarządu TARR S.A., Lider Projektu

Zbigniew Barański - Dyrektor Toruńskiego Parku Technologicznego, Koordynator Projektu

Dariusz Oracz - Radca Prawny, Ekspert

Wojciech Piontek - Kierownik sekcji inwestycji i zarządzania nieruchomościami Toruńskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A., Ekspert

Janusz Pucek - Kierownik sekcji doradztwa, Ekspert

Beata Kmieć - Specjalista ds. ekonomicznych, Ekspert

Wojciech Górny - Starszy Specjalista ds. zamówień publicznych, Ekspert

Joanna Pakalska - Asystent Dyrektora Toruńskiego Parku Technologicznego, Wsparcie Administracyjne