



## Podstrefa Prudnik – Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna INVEST – PARK

W Dzienniku Ustaw z 2009 roku Nr 62 poz. 505 ukazało się Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 kwietnia 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Rozporządzenie weszło w życie z dniem 22 kwietnia 2009 roku i z dniem tym powołano do życia PODSTREFĘ PRUDNIK.



Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST - PARK” to administracyjnie wydzielona część terytorium Polski, przeznaczona do

prowadzenia działalności gospodarczej na preferencyjnych warunkach. WSSE „INVEST - PARK” obejmuje wysoko rozwinięty obszar Polski południowo - zachodniej, charakteryzujący się korzystnym położeniem geograficznym. Bliskość Republiki Czeskiej i Niemiec jest jego niewątpliwym atutem, sprzyjającym umacnianiu kontaktów kooperacyjnych i handlowych.

Spółka Zarządzająca Wałbrzyską Specjalną Strefą Ekonomiczną „INVEST-PARK” posiada kilkunastoletnie doświadczenie w tworzeniu atrakcyjnych warunków inwestycyjnych zarówno dla polskich, jak też zagranicznych przedsiębiorców.

WSSE „INVEST - PARK” została ustanowiona w 1997r. i będzie funkcjonować do 2020r. W okresie tym przedsiębiorcy inwestujący na terenie WSSE mogą uzyskać pomoc publiczną z tytułu kosztów nowej inwestycji lub utworzenia nowych miejsc pracy. Przedsiębiorcy, którzy działają w Wałbrzyskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej korzystają z pomocy publicznej w formie zwolnienia z podatku dochodowego.

Wniosek dotyczący powstania podstrefy został po uzgodnieniach ostatecznie złożony w WSSE INVEST – PARK w grudniu 2007 roku.

Wniosek pod względem formalnym został przyjęty do realizacji w roku 2008. Obszar Podstrefy wynosi 11,29ha. Właścicielem wszystkich nieruchomości wchodzących w skład Podstrefy jest gmina Prudnik. Przed złożeniem wniosku o ustanowienie Podstrefy na jej terenie występowało 7 właścicieli dla 12 działek, w tym : Gmina Prudnik – 5 działek, osoby fizyczne 4 działki, osoby prawne – 2 działki, Skarb Państwa – 1 działka. Nieruchomości pozyskano poprzez ich nabycie oraz komunalizację jednej nieruchomości należącej do Skarbu Państwa. W maju 2010 roku w przetargu organizowanym przez WSSE INVEST PARK zbyto 0,75 ha gruntu w Podstrefie na rzecz firmy TSP z Wrocławia. W roku 2010 inwestor zakończył część budowlaną inwestycji związanej z budową zakładu.



## **Podstrefa Prudnik**

### **Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK”**

Podstrefa Prudnik obejmuje tereny o powierzchni 11,29 ha.

Podstrefa Prudnik położona jest w odległości:

- 35 km od autostrady A4,
- 122 km od Międzynarodowego Portu lotniczego we Wrocławiu.



#### **Tereny inwestycyjne w Podstrefie Prudnik WSSE „INVEST-PARK”:**

##### **1. Teren inwestycyjny o powierzchni 10,54 ha:**

###### **Przeznaczenie i warunki zabudowy:**

- teren przeznaczony jest pod działalność przemysłową oraz usługową,
- wysokość zabudowań nie może przekraczać 12m ( 4 kondygnacje),
- minimalna powierzchnia zieleni dla proponowanych terenów wynosi 10-15%,
- maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0,8.

###### **Infrastruktura techniczna:**

- teren posiada pełen dostęp do infrastruktury drogowej i technicznej: energia, gaz, woda, kanalizacja deszczowa i sanitarna.

**WSSE „INVEST-PARK” Sp. z o.o.**

Adres: ul. Uczniowska 21, 58-306 Wałbrzych, tel. +48 74 664 91 64, fax: +48 74 664 91 62

e-mail: [invest@invest-park.com.pl](mailto:invest@invest-park.com.pl), [www.invest-park.com.pl](http://www.invest-park.com.pl)

Rysunek nr 52. Stan zagospodarowania podstrefy Prudnik wraz z zaznaczeniem sieci infrastruktury technicznej.



**WSSE „INVEST-PARK” Sp. z o.o.**

Adres: ul. Uczniowska 21, 58-306 Wałbrzych, tel. +48 74 664 91 64, fax: +48 74 664 91 62  
 e-mail: [invest@invest-park.com.pl](mailto:invest@invest-park.com.pl), [www.invest-park.com.pl](http://www.invest-park.com.pl)

Gmina w 2010r. wywiązała się z nałożonych na nią obowiązków w zakresie infrastruktury na obszarze podstrefy poprzez:

- doprowadzenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej

\* maksymalna dobową ilość ścieków komunalnych stanowiąca mieszaninę ścieków przemysłowych i bytowych, która może być odprowadzona z wnioskowanego terenu wynosi -  $Q_{max d} = 600 m^3$

- doprowadzenie wody

\* maksymalna dobową ilość wody, która może być dostarczona dla wnioskowanego terenu wynosi –  $Q_{max d} = 600 m^3$

(dla inwestycji tej wykonana jest dokumentacja techniczna, jednak zadanie zostało podzielone na etapy – pod konkretne zapotrzebowanie inwestora).

- budowę drogi dojazdowej (dla inwestycji tej wykonana jest dokumentacja techniczna, jednak zadanie zostało podzielone na etapy – pod konkretne zapotrzebowanie inwestora).

Firma TSP jest producentem wyrobów metalowych. Zgodnie z udzielonym zezwoleniem na prowadzenie działalności w strefie firma uzyskała zwolnień podatkowych z tytułu kosztów nowej inwestycji na kwotę 19 500 000 zł. Do końca 2012 roku spółka winna zatrudnić w przeliczeniu na pełne etaty co najmniej 10 pracowników.

Według ostatnich informacji inwestora w najbliższych dniach rozpocznie się rozruch technologiczny pras. We Włoszech w macierzystej firmie przebywają na szkoleniach pracownicy, którzy docelowo pracować będą w zakładzie w Prudniku.

W uzgodnieniu z właścicielem Spółki pierwszeństwo w zatrudnieniu mają mieszkańcy naszej gminy, dopiero gdy na naszym rynku pracy nie będą dostępni pracownicy o określonej specjalizacji, wtedy Spółka będzie zatrudniać pracowników z zewnątrz.

## **PERSPEKTYWY ROZWOJU PODSTREFY PRUDNIK**

Promocja Podstrefy Prudnik i możliwości inwestowania w niej prowadzona jest przez:

- Gminę Prudnik
- Wałbrzyska Specjalną Strefę Ekonomiczną Invest – Park
- Państwową Agencję Inwestycji Zagranicznych.

W swoich zasobach promocyjnych ofertę naszej podstrefy posiada również Opolskie Centrum Rozwoju Gospodarczego.

Wielkość naszej podstrefy w zdecydowany sposób przesądza i determinuje potencjał inwestorów, którzy mogą rozpocząć w niej działalność gospodarczą. Zauważalnym jest to, że nasza podstrefa jest atrakcyjna dla małych przedsiębiorców chcących lokować inwestycje zatrudniających do 50 pracowników. Ich wymagania dotyczą nieruchomości uzbrojonych o powierzchnię od 0,30 ha do 1,5 ha. W założeniach do wyliczenia efektu finansowego nowo obejmowanego obszaru Podstrefy Prudnik ustalono, że na obszarze tym może znaleźć zatrudnienie przeszło 200 pracowników.

Na obecną chwilę prowadzone są rozmowy z następującymi inwestorami:

- firma z Niemiec zajmująca się wdrożeniem nowych technologii w zakresie pokrycia powierzchni – inwestor przeprowadza analizę opłacalności inwestycji
- dotychczasowy inwestor firma TSP – poszerzenie obszaru o kolejną nieruchomość – oczekujemy na ostateczną deklarację do 15 października 2011
- inwestor z Holandii z branży metalowej – w sierpniu wizytowane były tereny w Prudniku, jak i w pozostałych miejscowościach Opolszczyzny. Termin ewentualnego zakwalifikowania do dalszych negocjacji – październik/listopad 2011.

Gmina Prudnik przedstawiła również ofertę terenów inwestycyjnych właścicielowi elewatora w Prudniku, który ze względu na bliskość położenia strefy mógłby być zainteresowany ewentualnymi inwestycjami na tym obszarze.

Czynione są również starania o pozyskanie dalszych terenów, o które mogłaby być powiększona nasza podstrefa. W najbliższym czasie złożymy wniosek o włączenie do niej dwóch działek stanowiących własność gminy Prudnik o powierzchni przeszło 1 ha. Trwają negocjacje z osobami fizycznymi na temat kupna kolejnych nieruchomości. Gmina skomunalizowała na swoją rzecz nieruchomość o powierzchni 4,31 ha, stanowiącą obecnie ogrody działkowe przy ulicy Przemysłowej.

Tematem praktycznie nie do załatwienia jest włączenie do podstrefy działki Nr 2164/82 o pow. 1.39 ha (zlokalizowanej w sąsiedztwie ulicy Meblarskiej) stanowiącej własność Agencji Nieruchomości Rolnych w Warszawie. Tylko w drodze przetargu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, gmina będzie mogła nabyć tą nieruchomość na własność i włączyć ją później do jej obszaru.

W informacjach wcześniej przekazywanych Radzie wspominałem, że rozmowy z Zarządem Strefy doprowadziły do ustanowienia podstrefy tylko dla obszaru północnego, czyli terenów przy ulicy Przemysłowej. Teren przy ulicy Wiejskiej zaproponowano jako rezerwę dla podstrefy na przyszłość. Tak naprawdę istnieją dwie przyczyny, dla których temat ten został czasowo odłożony. Po pierwsze sprawy własnościowe, gdyż właścicielem terenu przy ulicy Wiejskiej jest Agencja Nieruchomości Rolnych w Warszawie. Doświadczenia Strefy dotyczące możliwości pozyskania terenu od tej instytucji wskazują, że procedura może potrwać nawet kilka lat. Sami odczuliśmy na własnej skórze, jak trudne jest to przedsięwzięcie, gdyż nasze starania o uzyskanie tylko promesy na wniesienie terenu do strefy trwały blisko 1 rok.

Drugi powód to przeszkody w terenie w tym linia wysokiego napięcia, której koszt przeniesienia obciążałby gminę Prudnik. Jest to koszt niebagatelny szacowany na kilka milionów złotych. Temat podstrefy na obszarze wschodnim nie jest przez nas odrzucany, ale uznając racje Zarządu Strefy najpierw skoncentrowaliśmy się na obszarze północnym.



## **BARIEREY ZWIĄZANE Z ROZWOJEM PODSTREFY PRUDNIK**

Kluczową barierą, jaką napotykamy przy zagospodarowaniu podstrefy jest kryzys gospodarczy, który opóźnia podjęcie ostatecznych decyzji o lokowaniu w niej przedsięwzięć przez inwestorów. Zauważalna jest niepewność z jaką inwestorzy przystępują do negocjacji w szczególności dotyczy ona przyszłych rynków zbytu w tym kontraktów pod nową produkcję.

Kolejną barierą są sprawy własnościowe w strefie, w tym w szczególności wygórowane żądania finansowe niektórych właścicieli. Obecnie analizujemy możliwość scalenia gruntów wykorzystując do tego obowiązujące przepisy prawa. Osobnym problemem jest pryncypialne stanowisko Agencji Nieruchomości Rolnych w Warszawie w sprawie przekazania nieruchomości na potrzeby inwestycyjne podstrefy.

Nie bez znaczenie na dzień dzisiejszy jest również sytuacja w Wałbrzyskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej. Jak informowałem Państwa wcześniej po powołaniu nowego Zarządu Spółki na znak protestu z pracy odeszli prawie wszyscy pracownicy. Na dzień dzisiejszy zauważalny jest częściowy niedowład tego bardzo prężnego w przeszłości organizmu.