

Audyt terenów inwestycyjnych Gminy Rzgów

Opracowanie: Mieczysław Bąk

2012



Jarpol Enterprise
02-738 Warszawa
ul. Dominikańska 42
www.jarpol.net.pl

Analizując uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne gminy Rzgów do walorów, które należy wykorzystać przy budowie oferty inwestycyjnej i przekazu promocyjnego gminy zaliczyć można:

- *Duże możliwości rozwoju produkcji rolno-spożywczej, w tym zdrowej żywności;*
- *Szerokie możliwości rozwoju turystyki w oparciu o walory przyrodnicze i krajobrazowe;*
- *Interesujące tereny spełniające warunki lokalizacji inwestycyjnej w sektorze turystyki, budownictwa mieszkaniowego oraz centrów logistycznych;*
- *Korzystne położenie względem potencjalnych rynków zbytu (aglomeracja poznańska, łódzka, warszawska, rynek niemiecki);*
- *Korzystne połączenia komunikacyjne (bezpośrednia bliskość autostrady A2, regionalne lotniska w Poznaniu i Łodzi);*
- *Wykwalifikowana, młoda kadra pracownicza niezbędna dla rozwoju nowoczesnych usług turystycznych, rzemiosła i innych dziedzin gospodarki;*
- *Aktywne instytucje otoczenia biznesu (SGiPW, Agencja Rozwoju Regionalnego w Koninie, Ośrodek Doradztwa Rolniczego, zaplecze naukowo badawcze w Poznaniu i Łodzi.*

RAPORT

z audytu terenów inwestycyjnych gminy Rzgów

Głównym celem audytu było określenie rzeczywistej atrakcyjności terenów inwestycyjnych gminy Rzgów oraz identyfikacja sektorów najwyższej szansy w zakresie przyciągania potencjalnych inwestorów.

Na podstawie audytu terenów inwestycyjnych znajdujących się w obrębie gminy Rzgów przeprowadzonego w dniach 25/26 listopada 2011r. przez eksperta firmy Jarpol Enterprise ocenia się, że gmina posiada zróżnicowaną i interesującą ofertę inwestycyjną. Tereny inwestycyjne gminy Rzgów prezentują się korzystnie w zestawianiu z gminami wiejskimi o podobnej wielkości. Gmina Rzgów posiada atrakcyjne działki położone zarówno w centrum gminy, jak również bardzo dobrze zlokalizowane działki na jej obrzeżach. Przeprowadzony audyt terenów inwestycyjnych, wskazanych przez UG, umożliwił dokonanie wstępnej oceny lokalizacji gminy oraz ocenę potencjału rynkowego i inwestycyjnego wskazanych terenów.

Przeprowadzony audyt oraz wykorzystanie wniosków z opracowań i raportów przygotowanych przez władze regionalne i międzynarodowe organizacje gospodarcze pozwoliło na wskazanie sektorów wysokiej szansy w zakresie pozyskiwania nowych inwestycji. Sektory najwyższej szansy, które uznano jako wspólne dla subregionu i gminy Rzgów, to inwestycje w szeroko rozumiany sektor turystyki, produkcji rolnej i przetwórstwa rolno spożywczego oraz budownictwo indywidualne. Z przeprowadzonego audytu wynika, że gmina Rzgów ze względu na swój potencjał inwestycyjny ma szansę wykreowania wizerunku skutecznie konkurującego z innymi gminami o porównywalnej wielkości.

Analizując uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne gminy Rzgów do walorów, które należy wykorzystać przy budowie oferty inwestycyjnej i przekazu promocyjnego gminy Rzgów zaliczyć można:

- Duże możliwości rozwoju produkcji rolno-spożywczej, w tym tzw. „zdrowej żywności”;
- Duże możliwości rozwoju turystyki w oparciu o walory przyrodnicze i krajobrazowe;
- Interesujące tereny spełniające warunki lokalizacji inwestycyjnej w sektorze turystyki, budownictwa mieszkaniowego oraz centrów logistycznych;
- Korzystne położenie względem potencjalnych rynków zbytu (aglomeracja poznańska, łódzka, warszawska, rynek niemiecki);
- Korzystne połączenia komunikacyjne (bezpośrednia bliskość autostrady A2, lotniska w Poznaniu i Łodzi);
- Wykwalifikowana, młoda kadra pracownicza niezbędna dla rozwoju nowoczesnych usług turystycznych, rzemiosła i innych dziedzin gospodarki;

- Aktywne instytucje otoczenia biznesu (SGiPW, Agencja Rozwoju Regionalnego w Koninie, Ośrodek Doradztwa Rolniczego, zaplecze naukowo badawcze w Poznaniu).

Wymienione atuty gminy Rzgów stanowią dobrą podstawę do budowy atrakcyjnej oferty inwestycyjnej. Umiejętne ich wykorzystanie stworzy realną szansę na pozyskanie w najbliższych latach inwestorów, których interesy będą zbieżne z oczekiwaniami mieszkańców gminy oraz celami polityki regionalnej.

Rekomendowane kierunki rozwoju gminy Rzgów to między innymi:

- Wzmocnienie sektora produkcji rolnej i rozwój przetwórstwa rolno spożywczego („zdrowa żywność”);
- Rozbudowa i modernizacja infrastruktury turystycznej oraz podnoszenie jakości usług;
- Poprawa jakości życia mieszkańców wsi oraz wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich z poszanowaniem wymogów środowiska;
- Rozwój turystyki kwalifikowanej (przyrodniczej, agroturystyki, ekoturystyki, turystyki weekendowej, turystyki specjalistycznej, tranzytowej itp.).

Rozwój turystyki w Rzgowie i subregionie uzależniony jest w znacznej mierze od aktywizacji obszarów wiejskich, na których terenie znajduje się większość walorów turystycznych. Rozwój infrastruktury turystycznej jest kluczowym elementem warunkującym rozwój turystyki zarówno w subregionie jak i gminie Rzgów. Walory przyrodnicze nie są i nie będą elementem wystarczającym do przekonania potencjalnych turystów do spędzenia wolnego czasu w subregionie i gminie. Rozwój turystyki na terenach gminy Rzgów możliwy będzie głównie poprzez rozbudowę nowoczesnej infrastruktury turystycznej (bazy hotelowej, agroturystyki, tworzenie pakietu ofert turystycznych, wspieranie rozwoju klastrów turystycznych) itp.

Audyty składał się z trzech etapów:

Etap 1/ Audyt gminy Rzgów przeprowadzony w dniu 25.11.2011r. w godz. 11:30 – 13:30, którego celem była ocena położenia gminy względem sąsiednich miejscowości, ocena stanu szlaków komunikacyjnych, ocena infrastruktury technicznej oraz oferty turystycznej. Na podstawie zebranych informacji można uznać, że gmina Rzgów posiada bogatą ofertę w porównaniu do sąsiadujących miejscowości. Atutem są dobrej jakości drogi, uzbrojenie w sieć wodociągową, wjazd na autostradę.

Etap 2/ Udział w spotkaniu Rady Gospodarczej przy Wójcie Gminy Rzgów, zorganizowany w dniu 25.11.2011r. w godz. 14:00 – 17:00. W spotkaniu oprócz przedstawicieli UG Rzgów udział wzięli lokalni przedsiębiorcy reprezentujący między innymi takie branże jak uprawa warzyw, pieczarek, hodowla drobiu, turystyka, usługi instalacyjne i budowlane. Ponadto w spotkaniu uczestniczył prezes Agencji Rozwoju Regionalnego w Koninie, przedstawicielka Koła Gospodyń Wiejskich oraz przedstawicielka Ośrodka Doradztwa Rolniczego.

Spotkanie poświęcone było dyskusji na temat kierunków rozwoju gospodarczego gminy w dobie światowego kryzysu gospodarczego, oceny potencjału gminy wynikającym z zasobów naturalnych, możliwościom uzyskania wsparcia z funduszy UE oraz ofercie terenów inwestycyjnych gminy.

Przedstawiciel firmy Jarpol Enterprise wskazał aktualne i perspektywiczne kierunki rozwoju gospodarczego Europy, Polski i regionu. Analizując potencjał inwestycyjny gminy Rzgów podkreślił celowość i zasadność udzielania szeroko rozumianego wsparcia dla wzmocnienia i rozwijania branży przetwórstwa rolno spożywczego, produkcji zdrowej żywności, rozwoju budownictwa indywidualnego oraz rozwoju turystyki. Odnosząc się do zasobów naturalnych w postaci piasków kwarcowych i węgla brunatnego wskazał na słabe strony i zagrożenia wynikające z przyjęcia takiego kierunku rozwoju gminy. Przypomniał, że eksploatacja kopalin może doprowadzić do degradacji atrakcyjnego naturalnego środowiska, które jest niewątpliwym atutem gminy. Eksploatacja kopalin jest i będzie przez kolejne dziesięciolecia korzystna z narodowego punktu widzenia, jednak z punktu widzenia mieszkańców gminy może mieć negatywne następstwa. Należy jednak pamiętać, że decyzje w sprawie eksploatacji złóż węgla brunatnego podejmowane będą na szczeblu centralnym, władze gminy mają na nie niewielki wpływ.

A/ Analizując potencjał wynikający z udokumentowanych pokładów piasków kwarcowych warto podkreślić, że Polska posiada bogatą bazę piasków szklarskich, zaspokajającą zdecydowaną większość potrzeb krajowego przemysłu szklarskiego. Część piasków kwarcowych (około 10%) jest eksportowana do odbiorców zagranicznych, głównie do Czech i na Słowację.

Piaski i piaskowce kwarcowe przydatne do produkcji piasków szklarskich występują przede wszystkim w okolicach Tomaszowa Mazowieckiego oraz w rejonie Osiecznicy koło Bolesławca. W niecce tomaszowskiej występuje około 84% krajowych zasobów tej kopaliny. W morskich utworach miocenicznych piaski szklarskie występują na północnym obrzeżeniu zapadliska przedkarpacciego na Rostoczku oraz w rejonie Tarnobrzega. Piaski pochodzenia lądowego okresu miocenicznego pojawiają się w formacji brunatno węglowej. Udokumentowano je na Dolnym Śląsku koło Żar, koło Ostrzeszowa oraz w okolicach gminy Rzgów.

Dostępne zasoby piasków i piaskowców do produkcji piasków szklarskich zapewniają pokrycie potrzeb krajowego przemysłu szklarskiego przez co najmniej 50 najbliższych lat. Biorąc pod uwagę złoża rezerwowe i obszary perspektywiczne horyzont ten ulega wydłużeniu do ponad 200 lat.

Największym producentem piasków szklarskich są Tomaszowskie Kopalnie Surowców Mineralnych Biała Góra Sp. z o.o. w Smardzewicach k. Tomaszowa Mazowieckiego. Jest to firma o ponad osiemdziesięcioletnich tradycjach, której właścicielem jest niemiecki koncern Quarzwerke GmbH. Drugim wielkim producentem jest Kopalnia i Zakład Przeróbczy Piasków Szklarskich Osiecznica sp. z o.o., wchodzące również w skład koncernu Quarzwerke GmbH. Trzecim krajowym dostawcą piasków szklarskich jest Grudzeń Las Sp. z o.o., należąca do firmy Atlas Łódź.

Produkcja pozostałych kopalin, tj. Ujście Noteckie II i Wyszków-Skuszew wykorzystywana w sąsiadujących hutach szkła prowadzących eksploatację złóż, a mianowicie w Ardagh Glass Ujście S.A. i Ardagh Glass Wyszków S.A.

Analizując wzrost zapotrzebowania na wyroby ze szkła oraz potencjał wydobywczy i przetwórczy można stwierdzić, że w najbliższym półwieczu nie wystąpi potrzeba uruchamiania nowych złóż wydobywania piasków kwarcowych.

B/ Największe światowe zasoby węgla brunatnego znajdują się w Australii, Chinach, Czechach, Grecji, RFN, Rosji, Stanach Zjednoczonych, Polsce i Turcji. W Polsce, pomimo planowanego zwiększenia wykorzystania w energetyce gazu ziemnego i spodziewanego wzrostu produkcji energii ze źródeł odnawialnych przewiduje się, że w 2030 roku 60% energii elektrycznej będzie produkowane w elektrowniach opalanych węglem kamiennym i brunatnym. Węgiel brunatny jest obecnie najtańszym źródłem energii (około 65% kosztów energii uzyskiwanej z węgla kamiennego). Ponieważ koszty energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych są znacznie wyższe niż związane ze spalaniem paliw kopalnych, można sądzić, że przy zastosowaniu czystych technologii spalania węgiel brunatny pozostanie jednym z podstawowych surowców energetycznych na świecie i w Polsce. Nie grozi nam szybkie wyczerpanie zasobów, ponieważ zasoby tego surowca zarówno w Polsce jak i na świecie zapewniają utrzymanie obecnego poziomu wydobycia przez ponad 400 lat.

Zagrożenia środowiska naturalnego ze strony energetyki opartej na spalaniu węgla brunatnego jest znaczne. Coraz powszechniejsze stosowanie nowoczesnych technologii przy istniejących surowych normach emisji zanieczyszczeń powoduje, że uciążliwość tego przemysłu dla środowiska zmalała.

W świetle obecnej polityki Unii Europejskiej wymóg bezemisyjnego spalania znacznie podniesie koszty produkcji energii z węgla brunatnego, podobnie zresztą jak tej produkowanej z innych paliw kopalnych. Należy zakładać, że w przyszłości klasyczne wydobycie i spalanie węgla zostanie po części wyeliminowane na rzecz niekonwencjonalnych technologii przetwarzania węgla bezpośrednio w złożu, takich jak podziemne zgazowanie (produkcja gazu syntezowego) czy też uwodornienie mikrobiologiczne (produkcja metanu).

Z punktu widzenia interesu narodowego istotne pod względem ekonomicznym mają młodsze pokłady węgla brunatnego występujące wśród utworów miocenu, do których należą złoża subregionu konińskiego o powierzchni 22,6 km² i miąższości sięgającej od 6 do 15 m. W planach perspektywicznych KWB „Konin” zakłada się, że do roku 2046 uruchomione zostaną złoża węgla brunatnego w Tomisławie, Piaskach i Ościsławie. Warto jednak pamiętać, że złoża węgla brunatnego, poza nielicznymi wyjątkami, eksploatowane są metodą odkrywkową. Ochrona złóż polega na chronieniu powierzchni nad nimi przed zabudową, która mogłaby utrudnić bądź uniemożliwić ich późniejsze wykorzystanie. Zdaniem wielu ekspertów chronione powinny być tylko złoża najbardziej wartościowe, o znaczeniu strategicznym dla gospodarki kraju. W przypadku złóż mniej wartościowych bardziej racjonalne - ze społecznego punktu widzenia - powinno być inne wykorzystanie przestrzeni nad złożem.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania związane z koniecznością ochrony środowiska należy założyć, że w perspektywie kilkudziesięciu lat priorytetem Polski będzie utrzymanie wydobycia węgla brunatnego na dotychczasowym poziomie co oznacza, że nie warto planować rozwoju gminy w oparciu o bliską perspektywę budowy nowych kopalń węgla brunatnego.

Etap 3/ Audyt terenów inwestycyjnych gminy Rzgów przeprowadzony w dniu 26 listopada 2011r. w godz. 9:00 – 14:00 - rezultaty.

A/ Lokalizacja: Kowalewek – teren inwestycyjny Nr 1

Teren inwestycyjny należący do osób fizycznych, położony bezpośrednio przy autostradzie A 2. Teren płaski, niezabudowany, użytkowany rolniczo, niski poziom wód gruntowych, powierzchnia około 13 ha. Odległość do przyłącza wody około 400m, do linii energetycznej 200m. , brak sieci kanalizacyjnej. Dojazd na teren inwestycyjny z drogi powiatowej, odległość do wjazdu na autostradę A2 węzłem „Modła” około 7 km. W sąsiedztwie terenu inwestycyjnego widoczne nowe inwestycje (centra logistyczne, magazyny, zakłady produkcyjne).

Rekomendacja: tereny inwestycyjne typu „greenfield” pod obiekty magazynowe, centrum dystrybucji, usługi.

Foto Nr 1. Kowalewek - teren inwestycyjny Nr 1



Źródło: materiały informacyjne UG Rzgów

B/ Lokalizacja: Kowalewek – teren inwestycyjny Nr 2

Tereny inwestycyjne o łącznej powierzchni około 50 ha, położone bezpośrednio przy autostradzie A2, należące do osób prywatnych. Tereny płaskie, aktualnie użytkowane jako grunty rolne. Odległość do przyłącza wody około 500m, do linii energetycznej około 200m. , brak sieci kanalizacyjnej. Dojazd na tereny inwestycyjne z drogi powiatowej, do wjazdu na autostradę A 2 (węzeł „Modła” w Starym Mieście) około 7 km.

Rekomendacja: tereny inwestycyjne typu „greenfield” pod obiekty usługowo magazynowe

Foto Nr 2. Kowalewek - teren inwestycyjny Nr 2



Źródło: materiały informacyjne UG Rzgów

C/ Lokalizacja: Zarzewek - „Dom Kultury”

Teren inwestycyjny zabudowany („brownfield”) o łącznej powierzchni 0.9 ha. Własność Gminy, teren uzbrojony (bezpośredni dostęp do drogi gminnej, woda, energia elektryczna). Na działce znajduje się parterowy murowany budynek o powierzchni ok. 230 m² (stan techniczny średni).

Rekomendacja: teren i budynek pod obiekt usługowy typu „Dom Spokojnej Starości” lub „Hotel dla Zwierząt Domowych”. Główny rynek zbytu na wymienione usługi to aglomeracja poznańska (dojazd z Poznania około 60 minut autostradą A 2).

D/ Lokalizacja: Osieczka Pierwsza – teren inwestycyjny Nr 1

Teren inwestycyjny o łącznej powierzchni nieco ponad 3 ha, stanowiący własność gminy, położony w granicach obszaru Natura 2000. Dojazd z drogi gminnej, możliwość podłączenia do sieci energii elektrycznej, brak dostępu do sieci wodociągowej. Teren podmokły, pokryty naturalną i zróżnicowaną roślinnością, położony nad brzegiem rzeki Warty i starorzecza.

Rekomendacja: teren inwestycyjny pod zespół obiektów o charakterze turystyczno rekreacyjnym i edukacyjnym (ogród botaniczny, przystań kajakowa, pomosty ułatwiające obserwację fauny i flory, pole namiotowe, camperpark itp.). Powierzchnia ogrodu botanicznego¹ powinna liczyć około 2.500 m² i składać się z części dydaktycznej oraz naukowej. Ogród powinien mieć charakter regionalny, prezentować rzadkie okazy roślin typowych dla subregionu. Ukształtowanie terenu i rozmieszczenie roślin powinno odzwierciedlać układ roślinności w subregionie. Prowadzone na terenie ogrodu badania naukowe powinny koncentrować się wokół problematyki ekologii i biologii rzadkich, zagrożonych gatunków roślin oraz zmierzać do wypracowania sposobów i metod skutecznej ochrony populacji tych gatunków. Ogród botaniczny powinien również spełniać ważną rolę w ochronie ginących i zagrożonych gatunków roślin. Rozmnożone w ogrodzie rzadkie gatunki powinny służyć jako materiał do badań porównawczych oraz do reintrodukcji poszczególnych gatunków.

W ogrodzie botanicznym pełniącym rolę ośrodka edukacji przyrodniczej powinny być organizowane specjalistyczne praktyki studenckie wydziałów ogrodnictwa akademii rolniczych oraz praktyki naukowe studentów biologii z uniwersytetów krajowych i zagranicznych. W ogrodzie powinny być prowadzone zajęcia na temat flory i problemów ochrony przyrody. Ogród botaniczny powinien adresować swą ofertę również do młodzieży szkół podstawowych i średnich, turystów oraz miłośników przyrody zarówno z kraju jak i z zagranicy. Oferta ogrodu może być wzbogacona o skansen, wioski tematyczne, teren na którym zbudowane zostaną całoroczne domki campingowe jako baza noclegowa dla turystów i naukowców.

¹ Ogrody botaniczne to wysoko specjalistyczne tereny na których gromadzi się naukowo udokumentowane kolekcje roślin zielnych, drzew i krzewów w działach służących celom dydaktycznym, edukacyjnym i badawczym. Typowe działy to systematyka roślin, biologia roślin, kolekcje drzew i krzewów w układzie systematycznym lub geograficznym, kolekcje roślin z różnych siedlisk oraz kolekcje roślin użytkowych, wśród których wyróżnia się dział roślin leczniczych. Ogrody botaniczne pełnią ważne funkcje społeczno-dydaktyczne poprzez udostępnianie zbiorów szerokiej publiczności w celach edukacyjnych, a także rekreacyjnych. Najważniejszym zadaniem ogrodów botanicznych jest prowadzenie działalności naukowo-dydaktycznej na różnych poziomach, są także ważnymi centrami edukacji ekologicznej.

E/ Lokalizacja : Rzgów – teren inwestycyjny „Stadion”

Teren inwestycyjny typu „brownfield” o powierzchni 2,84 ha z bezpośrednim dostępem do drogi powiatowej. Teren piaszczysty (wody gruntowe poniżej 3 m.), otoczony lasami, częściowo zabudowany (boisko sportowe, ogrodzenie), doprowadzona woda , energia elektryczna w drodze powiatowej, kanalizacja w odległości ok. 1.400 m.

Rekomendacja I: teren inwestycyjny pod obiekty sportowo rekreacyjne i usługowe (sezonowe bary, boisko treningowe do golfa, miejsca do grillowania, pole namiotowe, parking).

Rekomendacja II: teren inwestycyjny pod budownictwo indywidualne z funkcjami usługowo rekreacyjnymi podzielony na działki o powierzchni od 1000 m². do 1500 m². Przy wjeździe wydzielona działka przeznaczona pod osiedlowe centrum usługowe o powierzchni użytkowej do 250 m². Na wydzielonej działce oprócz budynku centrum powinno znajdować się miejsce na wielofunkcyjne boisko sportowe, skatepark oraz plac zabaw dla dzieci. Przed budynkiem ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych. Komunikacyjnie osiedle obsługiwane przez budowę osiedlowej drogi łączącej tereny inwestycyjne z drogą powiatową. Domy jednorodzinne z jedną kondygnacją naziemną, podpiwniczeniem i poddaszem użytkowym, powierzchnia użytkowa domków od 130 do 150 m².

F/ Lokalizacja: Sławsk – teren inwestycyjny Nr 1

Teren inwestycyjny będący własnością gminy o łącznej powierzchni 1.7 ha., graniczący ze ścianą lasu. Dojazd drogą gruntową, woda i energia elektryczna w obrębie terenu inwestycyjnego.

Rekomendacja: teren inwestycyjny pod zabudowę jednorodziną z funkcjami usługowo rekreacyjnymi podzielony na działki o powierzchni od 1000 m². do 1500 m². Przy wjeździe wydzielona działka przeznaczona pod osiedlowe centrum usługowe o powierzchni użytkowej 170 m². Na wydzielonej działce oprócz budynku centrum powinno znajdować się wielofunkcyjne boisko sportowe, ścianka wspinaczkowa, skatepark oraz plac zabaw dla dzieci. Przed budynkiem ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych. Komunikacyjnie osiedle obsługiwane przez budowę osiedlowej drogi łączącej tereny inwestycyjne z drogą lokalną. Domy jednorodzinne z jedną kondygnacją i poddaszem użytkowym, powierzchnia użytkowa domków od 130 do 150 m².

G/ Lokalizacja: Sławsk – teren inwestycyjny Nr 2

Teren inwestycyjny będący własnością gminy o łącznej powierzchni 2.6 ha. Dostęp do drogi powiatowej drogą wewnętrzną, dostępna energia elektryczna i woda.

Rekomendacja: teren inwestycyjny pod zabudowę jednorodziną z funkcjami usługowo rekreacyjnymi podzielony na działki o powierzchni od 1000 m². do 1500 m². Przy wjeździe wydzielona działka przeznaczona pod osiedlowe centrum usługowe o powierzchni użytkowej 170 m². Na wydzielonej działce oprócz budynku centrum powinno znajdować się wielofunkcyjne boisko sportowe, ścianka wspinaczkowa, skatepark oraz plac zabaw dla dzieci. Przed budynkiem ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych. Komunikacyjnie osiedle obsługiwane przez

budowę osiedlowej drogi łączącej tereny inwestycyjne z drogą lokalną. Domy jednorodzinne z jedną kondygnacją i poddaszem użytkowym, powierzchnia użytkowa domków od 130 do 150 m².

H/ Lokalizacja: Osieczka Druga – tereny inwestycyjne Nr 1

Prywatne tereny inwestycyjne o łącznej powierzchni 2.9 ha położone bezpośrednio przy autostradzie A 2 i MOP. Dojazd możliwy po uzyskaniu zgody GDDKiA oraz zarządcy Autostrady Wielkopolskiej w Poznaniu. Podłączenia do energii elektrycznej i wody w odległości około 400m. Zagospodarowanie terenu możliwe po zawarciu porozumienia z zarządzającym MOP.

Rekomendacja: teren inwestycyjny pod skansen / muzeum regionalne, mini ogród zoologiczny z funkcjami usługowymi nie kolidującymi z ofertą MOP (np. karczma serwująca regionalne potrawy), mini muzeum Ziemi (kwarce, węgiel brunatny²) itp.

Foto Nr 3. Tereny inwestycyjne Osieczka Druga



Źródło: materiały informacyjne UG Rzgów

² Zasadne włączenie Kopalni Węgla Brunatnego jako sponsora projektu

I/ Lokalizacja: Osieczka Druga – teren inwestycyjny „Leśna Plaża”

Teren rekreacyjny wokół zbiornika wodnego po kopalni piasku, położony w środku lasu, w pobliżu MOP „Osieczka”.

Rekomendacja: zagospodarowanie terenu wokół zbiornika wodnego (plaża, pomost, miejsca do grillowania, pole namiotowe, parking itp.). Oferta uzupełniająca do usług oferowanych podróżnym przez MOP i hotel.

J/ Lokalizacja: Dąbrowica

Teren inwestycyjny stanowiący własność gminy, powierzchnia 3.8 ha., położony w odległości około 400 m. od rzeki Warty. Teren podmokły, objęty ograniczeniami wynikającymi z uwarunkowań dotyczących inwestycji na obszarach Natura 2000 oraz Nadwarciańskiego Parku Krajobrazowego. Energia elektryczna i woda w granicy działki, dojazd bezpośrednio z drogi powiatowej.

Rekomendacja: w porównaniu z innymi teren inwestycyjny o małej atrakcyjności dla potencjalnych inwestorów. Proponowane przeznaczenie: inwestycje o charakterze turystyczno wypoczynkowym i sportowo rekreacyjnym.

Podsumowanie – rekomendacje

Aby skuteczniej zabiegać o pozyskanie inwestorów władze Gminy Rzgów powinny możliwie szybko opracować profesjonalną bazę ofert najbardziej atrakcyjnych terenów inwestycyjnych oraz stworzyć warunki do dynamicznego rozwoju istniejących na terenie gminy podmiotów gospodarczych, które będą magnesem przyciągającym kapitał zewnętrzny i wewnętrzny. Podstawowym zadaniem jest identyfikacja unikatowego potencjału inwestycyjnego gminy Rzgów i jej otoczenia, celem zbudowania nowych relacji z instytucjami około biznesowymi i globalną gospodarką w określonych sektorach (zgodnie z posiadanym potencjałem inwestycyjnym oraz oczekiwaniami władz i mieszkańców gminy).

Z punktu widzenia atrakcyjności inwestycyjnej Rzgowa jak i subregionu konińskiego niezwykle istotną rolę odgrywa dostępność komunikacyjna. Rzgów, podobnie jak kilka innych miejscowości, położony jest relatywnie korzystnie wobec istniejących i projektowanych elementów infrastruktury komunikacyjnej mających znaczenie regionalne i ogólnopolskie. Odległość ze Rzgowa do regionalnych lotnisk w Poznaniu i Łodzi wynosi około 100 km, do wjazdu na autostradę A-2 około 7 km.

- Gmina Rzgów ze względu na uwarunkowania wynikające z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Warty, Nadwarciańskiego Parku Krajobrazowego, Obszarów Natura 2000, „gęsiich pastwisk”, promu na rzece Warta, licznych zabytków architektury i budownictwa oraz charakteru posiadanych terenów inwestycyjnych powinna wkomponować te elementy w ofertę inwestycyjną i promować jako mocne strony i atuty gminy.
- Potencjalny „rynek zbytu” terenów pod budownictwo indywidualne to aglomeracja poznańska i konińska oraz mieszkańcy gminy Rzgów i pracownicy pobliskiej kopalni węgla brunatnego itd.
- Przed przystąpieniem do dalszych prac nad koncepcją przeznaczenia poszczególnych terenów inwestycyjnych należy zweryfikować dane odnośnie uzbrojenia, ustalić ich

faktycznych właścicieli i dysponentów a następnie opracować wizualizację najbardziej atrakcyjnych terenów wraz z opisem w formularzu PAIiZ.

Zalecanym narzędziem do opisu nieruchomości gruntowej (*greenfield*) oraz nieruchomości zabudowanej (*brownfield*) są formularze opracowane przez PAIiZ. Stosowanie formatek PAIiZ ma tę zaletę, że oferty nieruchomości spełniające ściśle określone kryteria mogą być włączane do bazy ofert prowadzonej na potrzeby inwestorów krajowych i zagranicznych. Na podstawie umowy z Centrum Obsługi Inwestora przy SGI PW w Poznaniu gmina Rzgów może uzyskać uprawnienia do wprowadzania i aktualizacji swoich ofert inwestycyjnych. PAIiZ za pośrednictwem Centrum Obsługi Inwestora prowadzi nabory propozycji lokalizacji inwestycji, które umieszcza w bazie danych (vide strony www.paiz.gov.pl). Informacja zawarta w standardowych „formatkach” nieruchomości powinna być uzupełniona o dane dodatkowe, zgodne z oczekiwaniami inwestora (wizualizacje, informacje o regionie i subregionie, o możliwościach podłączenia dodatkowych mediów technicznych, o atrakcjach sportowych i rekreacyjnych, o specyfice otoczenia biznesowego i bazy kooperantów etc.). Informacje te można uzyskać od właścicieli terenów inwestycyjnych i instytucji statystycznych (GUS, WUS) oraz jednostek administracji publicznej działających na danym terenie (urzędy gminy, powiaty, urzędy pracy, SGI PW, agencje rozwoju regionalnego etc.).

Kontakty z potencjalnym inwestorem mogą być nawiązywane w bardzo różnych okolicznościach. W przypadku Urzędu Gminy Rzgów źródłem takich kontaktów może być Centrum Obsługi Inwestora w Poznaniu, PAIiZ, decydenci samorządowi, instytucje partnerskie, kontakty prywatne itp.

Mając na uwadze zalety Internetu, a w szczególności niskie koszty użytkowania oraz szeroki międzynarodowy zasięg, zaleca się jak najszersze korzystanie z tej formy promocji terenów inwestycyjnych. Gmina Rzgów powinna posiadać rozbudowaną i ciągle aktualizowaną stronę internetową przynajmniej w jednym języku obcym (zalecany język angielski), włączać oferty inwestycyjne do baz, które posiada Centrum Obsługi Inwestora w Poznaniu oraz Polska Agencja Informacji i Inwestycji Zagranicznych S.A. w Warszawie (www.paiz.gov.pl). Wykaz polskich placówek zagranicznych, do których również warto wysyłać oferty inwestycyjne znajduje się pod adresem: www.msz.gov.pl oraz www.mg.gov.pl. Gmina Rzgów zyskałaby wiele i niewielkim kosztem, poprzez publikacje ulotek ukierunkowanych na określone grupy docelowe – turystów i przedsiębiorców. Ulotki bogato ilustrowane atrakcyjnymi fotografiami, uzupełnione krótkimi informacjami w języku polskim i angielskim, powinny być powiązane z innymi rodzajami aktywności promocyjnej (strona www, audycje radiowe i telewizyjne, artykuły sponsorowane, imprezy gminne itp.). Ulotki można i należy umieszczać między innymi w hotelach, na stacjach paliw, MOP itp.).

Skuteczność działań promocyjnych zależy od właściwego planowania działań marketingowych, odpowiednich nakładów finansowych oraz profesjonalnej obsługi. Zaleca się opracowanie planu działań marketingowych Gminy Rzgów na lata 2012-2014, który określał będzie cele, zadania, koszty planowanych działań itp.

Opracowanie: Mieczysław Bąk

Warszawa, 05.01.2012r.

