

## Wielicka Strefa Aktywności Gospodarczej

Raport dla Urzędu Miasta i Gminy w Wieliczce opracowany przez

PM Doradztwo Gospodarcze sp. z o.o.



Kraków, wrzesień 2016



## Spis treści

1.	Wprowadzenie.....	4
2.	Wielicka Strefa Aktywności Gospodarczej na tle małopolskich stref aktywności gospodarczej	6
2.1.	Definicja Strefy Aktywności Gospodarczej.....	6
2.2.	Strefy Aktywności Gospodarczej w Małopolsce.....	7
2.3.	Geneza Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej.....	9
2.3.1.	WSAG w dokumentach strategicznych Gminy Wieliczka, lokalizacja strefy.....	12
2.3.2.	Pozyskanie środków w ramach Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego.....	13
2.3.3.	Światowe Dni Młodzieży – lipiec 2016 roku.....	14
3.	WSAG – czynnikiem rozwoju aktywności gospodarczej w Gminie Wieliczka.....	17
4.	Inwestycje zrealizowane w Wielickiej Strefie Aktywności Gospodarczej.....	19
4.1.	Inwestycje w ramach przygotowania WSAG.....	19
4.1.1.	Projekt Utworzenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej.....	21
4.1.2.	Przesunięcie linii elektroenergetycznej.....	22
4.1.3.	Inwestycje związane ze Światowymi Dniami Młodzieży.....	23
4.1.4.	Inne inwestycje związane z Wielicką Strefą Aktywności Gospodarczej.....	24
4.2.	Koszty inwestycji związanych z Wielicką Strefą Aktywności Gospodarczej.....	24
4.3.	Źródła finansowania.....	27
4.3.1.	Dofinansowania unijne z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.....	29
4.3.2.	Inwestycje wykonane przez Gminę.....	29
4.3.3.	Inwestycje finansowane przez Urząd Wojewódzki i Urząd Marszałkowski.....	30
4.3.4.	Inwestycje finansowane przez powiat wielicki.....	31



4.4.	Inwestycje planowane w ramach WSAG.....	32
5.	Docelowa oferta dla inwestorów.....	34
5.1.	Promocja WSAG.....	35
5.2.	Pozyskiwanie inwestorów.....	38
5.3.	Budowa relacji z inwestorami .....	38
6.	Efektywność ekonomiczna Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej.....	40
6.1.	Założenia.....	41
6.2.	Prognoza wpływów podatkowych i wpływów z dzierżaw .....	43
6.3.	Oszacowanie kosztów inwestycji.....	45
6.4.	Szacunkowa ocena efektywności inwestycji.....	45
	Spisy tabel, wykresów, map i zdjęć.....	48



## 1. Wprowadzenie

Dokument „Wielicka Strefa Aktywności Gospodarczej – raport dla UMiG Wieliczka” powstał na zamówienie Burmistrza Miasta i Gminy Wieliczka, w związku z dostrzeganą potrzebą uporządkowania spraw związanych z powstaniem Strefy, już po okresie wzmożonego wysiłku inwestycyjnego Gminy, i po przeprowadzeniu, na terenie WSAG, historycznego już wydarzenia światowej rangi - spotkania młodzieży z Papieżem Franciszkiem, w trakcie Świątowych Dni Młodzieży 2016 w Krakowie.

W chwili powstawania raportu, w czasie w pewnym sensie przełomowym, prace nad powstaniem Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej (WSAG) dobiegły do zakończenia pierwszego etapu. Dla całego terenu Strefy, podzielonego na trzy obszary – Brzegi, Węgrzce I, Węgrzce II, jest uchwalony MPZP, są zakończone podstawowe inwestycje w infrastrukturę. Na terenie zachodniego obszaru „Brzegi”, rozwija się inwestycja pierwszego inwestora, firmy 7R Logistic, kolejni inwestorzy powoli zasiedlają ten teren, zostały zakończone działania porządkowe po Świątowych Dniach Młodzieży 2016.

Dokument, dla uporządkowania, otwiera rozdział obrazujący czym są strefy aktywności gospodarczej, pokazujący ich miejsce w Małopolsce oraz przedstawiający genezę powstania Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej.

W trakcie omawiania genezy i rozwoju WSAG, trudno nie wspomnieć o bardzo ważnym aspekcie, którym były spotkania z Papieżem Franciszkiem w ramach Świątowych Dni Młodzieży 2016 odbyte na terenie WSAG Brzegi. Przygotowanie miejsca pod to wydarzenie było wielkim wyzwaniem organizacyjnym i wymagało przyspieszenia prac nad poprawieniem infrastruktury, i co za tym idzie zapewnieniem bezpieczeństwa uczestników spotkań. Ważne, że nakłady poniesione na infrastrukturę zostaną na stałe i będą trwałym elementem Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej, służącym celom gospodarczym.

W następnym rozdziale „WSAG – czynnikiem rozwoju gospodarczego w Gminie Wieliczka” poruszone są aspekty wpływu istnienia strefy i jej rozwoju, na poziom życia mieszkańców, i na wzrost znaczenia powiatu wielickiego na mapie gospodarczej Polski. Rozdział ten zawiera również ideę utworzenia na terenie Strefy inkubatora przedsiębiorczości, który mógłby być odskocznią dla małych firm i przedsiębiorców z terenu miasta, gminy, czy całego powiatu.

Kolejna część dokumentu to przedstawienie inwestycji dokonanych na terenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej, z podziałem na cel, jak też i na pochodzenie środków finansowych.



Rozdział piąty „Docelowa oferta dla inwestorów” zawiera uwagi dotyczące sposobu komunikowania się z inwestorami, zarówno w okresie poszukiwania nowych inwestycji jak i w okresie już po zainwestowaniu na terenie WSAG.

Całość raportu zamyka ocena efektywności działań inwestycyjnych związanych z Wielicką Strefą Aktywności Gospodarczej, na podstawie piętnastoletniego okresu prognozy ekonomicznej, przy założeniu występowania przychodów Gminy z podatków od nieruchomości i dzierżaw. Został też przygotowany model, zapisany w pliku Excel, który może posłużyć do analizy scenariuszowej, aktualizowania danych i określania bieżącej efektywności inwestycji.



## 2. Wielicka Strefa Aktywności Gospodarczej na tle małopolskich stref aktywności gospodarczej

### 2.1. Definicja Strefy Aktywności Gospodarczej

Definicja Strefy Aktywności Gospodarczej (w skrócie: SAG) nie jest jednoznacznie sprecyzowana<sup>1</sup>. Strefę Aktywności Gospodarczej należy rozumieć jako wydzielony i przygotowany do inwestycji obszar, który odpowiada zapotrzebowaniu potencjalnych inwestorów. Obszar ten najczęściej tworzony jest przez samorządy lokalne, dzięki wyznaczeniu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ujęciu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP)<sup>2</sup>. Termin SAG określa więc część terenu poszczególnych gmin, powiatów lub województw, wyodrębnioną jako obszar inwestycyjny, ustanowioną w celu przekonania inwestorów do inwestycji na danym terenie, stanowiącym profesjonalnie przygotowaną bazę do rozwoju działalności gospodarczej. Dzięki strefom realizowane są lokalne cele rozwoju, do których możemy zaliczyć powstawanie nowych miejsc pracy oraz aktywizację i zwiększenie konkurencyjności obszaru. Poszczególne strefy różnią się wielkością powierzchni i sposobem zagospodarowania, a co za tym idzie – infrastrukturą, w jaką zostają wyposażone. Wśród działań mających przyciągnąć inwestorów do omawianych stref należy wymienić m.in.:

- przygotowanie terenu poprzez:
  - budowę połączeń komunikacyjnych (drogi, tory kolejowe) oraz wkomponowania w regionalną sieć komunikacyjną,
  - uzbrojenie terenu w podstawowe media,
- przygotowanie gruntów pod względem prawnym – ustalenie charakteru poszczególnych terenów, uporządkowanie stosunków własnościowych
- wsparcie inwestorów w procesach administracyjnych – między innymi przyspieszenie terminów wydania decyzji,
- stworzenie atrakcyjnych warunków finansowych (stosowanie ulg podatkowych, atrakcyjnych cen zakupu/dzierżawy gruntów),

---

<sup>1</sup> w przeciwieństwie do precyzyjnej definicji Specjalnych Stref Ekonomicznych (SSE)<sup>1</sup>, którą określa Ustawa z dnia 20 października 1994 o specjalnych strefach ekonomicznych.

<sup>2</sup> Stanieda J., *Determinants of development of business activity zones*, Zeszyty Naukowe MWSE w Tarnowie, 1 (17), s. 255-256



- budowę świadomości wśród lokalnej społeczności – stworzenie odpowiedniego klimatu społecznego,
- promocję obszaru.

## 2.2. Strefy Aktywności Gospodarczej w Małopolsce

Pierwsze strefy aktywności gospodarczej w Polsce powstały w połowie lat 90. Miejscem ich lokowania były głównie niezagospodarowane tereny komunalne. Z roku na rok wzrasta ich liczba. W województwie małopolskim obecnie funkcjonuje ponad 30 stref aktywności gospodarczej, a kilkanaście jest w planach władarzy gmin. Tylko w latach 2014-2015 na terenie województwa powstało 8 takich stref. Rosnąca popularność SAG, wyrażana w zakładaniu kolejnych stref, wiąże się z możliwością pozyskania przeznaczonych na przygotowanie i rozbudowę infrastruktury w gminach środków unijnych dostępnych w ramach Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego<sup>3</sup>. Na wybór miejsca osadzenia SAG częsty wpływ ma skomunikowanie terenu – lokalizacja w pobliżu istotnych dróg, bądź linii kolejowych. Część stref aktywności gospodarczych jest powiązana z Krakowską Specjalną Strefą Ekonomiczną (SSE). Takie rozwiązanie ma miejsce w 9 przypadkach (m.in. w Niepołomicach). Tereny przeznaczone pod małopolskie SAG są w większości dobrze uzbrojone, a ich powierzchnia waha się od 0,5 ha do 410 ha. Zagospodarowanych jest już ponad 2/3 terenów inwestycyjnych w strefach<sup>4</sup>.

Z badań przeprowadzonych przez Małopolskie Obserwatorium Gospodarki (MOG) wynika, że dla przedsiębiorców, którzy prowadzą działalność gospodarczą w małopolskich Strefach Aktywności Gospodarczej ważnymi czynnikami są kapitał ludzki, atrakcyjność terenów pod kątem ich lokalizacji, rozbudowana infrastruktura, a także dostęp do ośrodków akademickich. Przedsiębiorcy zwracają także uwagę na dostępność ulg podatkowych. Istotna jest również rozwinięta infrastruktura komunikacyjna. Autostrada A4 łącząca zachód Polski ze wschodem oraz bliskość rozwiniętej sieci drogowej na Górnym Śląsku są czynnikami zachęcającymi potencjalnych przedsiębiorców. Niebagatelne znaczenie ma także ciągły rozwój Międzynarodowego Portu Lotniczego w Balicach. Małopolska, ze względu na swoje położenie jest więc interesującym miejscem dla biznesu. Pozytywne oceny zbierają Strefy Aktywności Gospodarczej będące zarazem

---

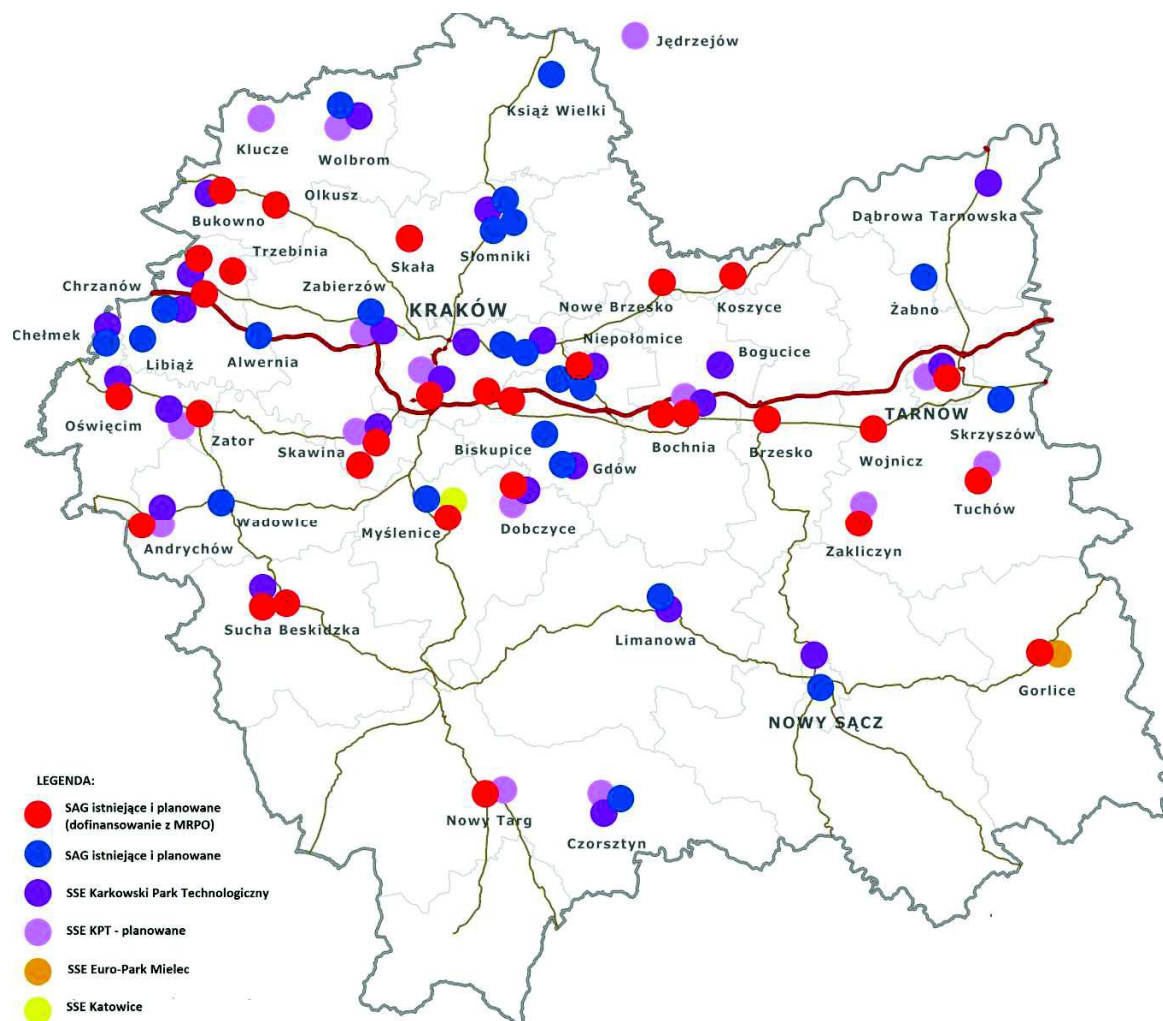
<sup>3</sup> Środki pomocowe na infrastrukturę przewidziane w ramach Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego:  
- działanie 4.3 Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego 2007-2013,  
- działanie 3.1.2 Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego 2014-2020.

<sup>4</sup> *Zarządzanie Strefami Aktywności Gospodarczej – Podręcznik dobrych praktyk*, raport Małopolskiego Obserwatorium Gospodarki, Kraków 2015, s. 10



podstrefami Krakowskiej SSE: w Niepołomicach, Zatorze, Dobczycach oraz Tarnowie. Do największych problemów związanych z rozwojem SAG zaliczany jest z kolei brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co skutkuje spowolnieniem lub blokadą inwestycji. Często też rozwój stref nie jest skorelowany ze strategiami rozwoju gmin<sup>5</sup>.

**Mapa 1 Strefy Aktywności Gospodarczej (istniejące i planowane) oraz Specjalne Strefy Ekonomiczne w Małopolsce**



Źródło: Centrum Business in Małopolska (CeBiM) – <http://businessinmalopolska.pl/>

<sup>5</sup> Zarządzanie Strefami Aktywności Gospodarczej – Podręcznik dobrych praktyk, raport Małopolskiego Obserwatorium Gospodarki, Kraków 2015, s. 11-12





### 2.3. Geneza Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej

Powstanie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej uwarunkowane było zarówno jako odpowiedź na lokalne problemy gminy, jak i możliwość wykorzystania jej potencjału do rozwoju gospodarczego. Czynniki sprzyjające rozwojowi gospodarczemu, takie jak wysoka atrakcyjność inwestycyjna gminy wyrażana poprzez bardzo dużą liczbę podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na terenie gminy (6567 firm), wysoki poziom przedsiębiorczości (97,2 – l. osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 1000 mieszkańców), (średnia liczba aktywnych przedsiębiorstw w woj. małopolskim wynosi 47,3 na 1000 mieszkańców<sup>6</sup>) oraz potencjał tkwiący w zasobach ludzkich (20,5% ludności w wieku przedprodukcyjnym, 63,7% w wieku produkcyjnym) wraz z korzystnym położeniem geograficznym gminy, wpłynęły na decyzję Urzędu Miasta i Gminy Wieliczka o utworzeniu Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej. Istotnymi czynnikami, które również zostały wzięte pod uwagę były także problemy lokalne, takie jak niezadowalający poziom dostępności do systemu odprowadzania ścieków (niski odsetek mieszkańców korzystających z czynnej sieci kanalizacyjnej – 40,7%), niezadowalający stan techniczny dróg oraz infrastruktury drogowej i niewystarczająca promocja Gminy<sup>7</sup>.

Powstanie i rozwój WSAG sprzyja wzrostowi napływu nowych inwestorów, z kolei wzrost liczby inwestycji w sektorze prywatnym jest źródłem nowych miejsc pracy, co wpływa pozytywnie na jakość życia mieszkańców i konkurencyjność rynku pracy w regionie.

Potrzeba utworzenia Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej wynikała z następujących czynników:

- Zidentyfikowanych potrzeb poszczególnych grup interesariuszy:
  - Mieszkańców – potrzeba ożywienia lokalnego rynku pracy,
  - Przedsiębiorców – potrzeba uzbrojonych terenów pod inwestycje,
  - Władz miejskich – potrzeba zrównoważonego rozwoju miasta i gminy,
- Strategii Gminy Wieliczka,
- Wysokiego odsetka bezrobotnych względem potencjału inwestycyjnego gminy,
- Braku średniego przemysłu i infrastruktury przemysłowej,
- Potrzeby wykorzystania potencjału lokalizacyjnego terenów.

---

<sup>6</sup> Dane pochodzą z *Raportu o stanie sektora małych i średnich przedsiębiorstw w Polsce w latach 2013–2014*

<sup>7</sup> Informacje o czynnikach pochodzą ze *Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Wieliczka na lata 2015–2022*



Wybór terenu przeznaczanego na stworzenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej (WSAG) w północnej części gminy podyktowany był jego położeniem w sąsiedztwie przebiegu głównych szlaków komunikacyjnych o znaczeniu międzynarodowym. Jest to miejsce strategiczne, w okolicach którego krzyżują się autostrada (A4) łącząca wschód z zachodem kraju oraz budowana w chwili obecnej droga ekspresowa (S7) mająca połączyć południe Polski z północą. Rozwinięta w pobliżu jest również sieć dróg krajowych (droga krajowa nr 94, droga krajowa nr 79) oraz wojewódzkich (drogi o numerach 964 i 776) i lokalnych. Położenie WSAG jest korzystne nie tylko pod kątem drogowym, ale także kolejowym, ze względu na położenie magistrali kolejowej E30. Istotna, pod kątem lokalizacji strefy jest również nieduża odległość od Portu Lotniczego Balice (ok. 30 km). Powyższe szlaki komunikacyjne zapewniają szybki dostęp do Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej za pomocą zróżnicowanych środków transportu.

**Mapa 2 Mapa komunikacyjna obszarów przeznaczonych na WSAG**



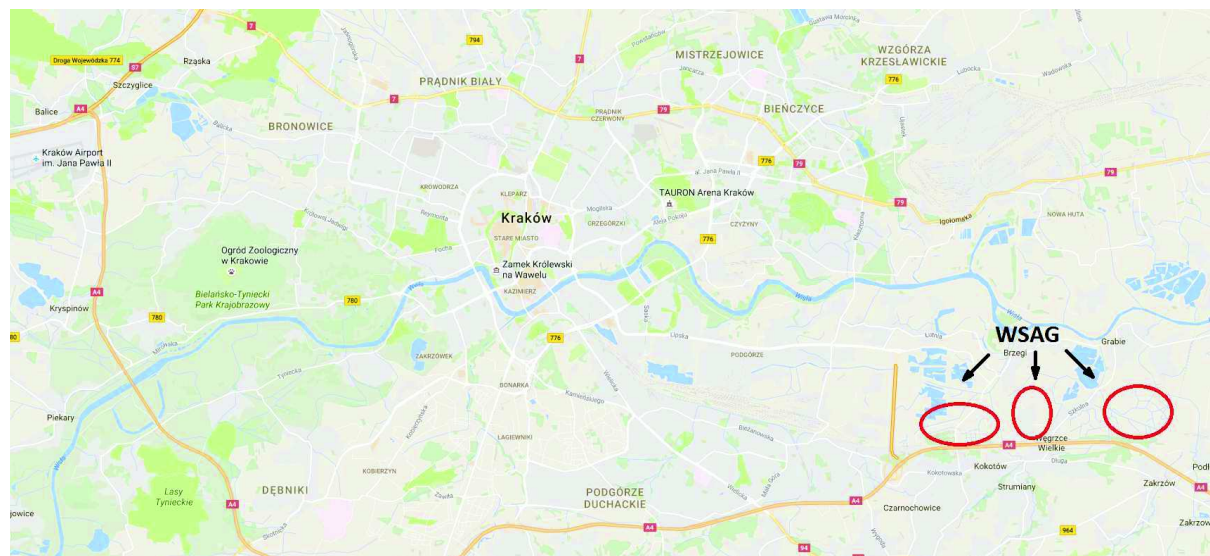
Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem narzędzia Map Google ([www.maps.google.pl](http://www.maps.google.pl)).

Bliskość aglomeracji krakowskiej należy rozpatrywać także jako korzyść ze względu na ułatwiony dostęp do bogatego zaplecza naukowego Krakowa – uczelni wyższych oraz centrów badawczo-rozwojowych oraz wykształconej kadry z krakowskich ośrodków akademickich. Korzyści podobne do opisanych powyżej, wpłynęły pozytywnie na rozwój umiejscowionej po drugiej stronie aglomeracji krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Zabierzowie (Kraków Business Park). Ważnym czynnikiem jest także wysoki poziom zaawansowania procesów planowania



przestrzennego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują całą Gminę Wieliczka.

### Mapa 3 Położenie WSAG względem aglomeracji krakowskiej.



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem narzędzia Map Google ([www.maps.google.pl](http://www.maps.google.pl)).

Najbardziej aktualna definicja Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej jest zawarta w uchwale Rady Miejskiej z dnia 29 września 2015 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka, która w par 5, pkt 3, ust 2a), stwierdza:

*„wielicka strefa aktywności gospodarczej – obszar zlokalizowany w sąsiedztwie terenów kolei, wskazany na podstawie dokumentu pn. Strategia Rozwoju Gminy 2007 – 2013 i w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym do przekształceń i realizacji obiektów usługowych, produkcyjnych i magazynowych”*

Kolejne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą spowodować dezaktualizację tej definicji, jednakże w stopniu nie zmieniającym istoty strefy. Dla jasności zrozumienia stanu rzeczy należy poprzez WSAG rozumieć tereny określone w każdorazowo aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone na działalność przemysłową i usługową.



### 2.3.1. WSAG w dokumentach strategicznych Gminy Wieliczka, lokalizacja strefy.

Kwestia organizacji Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej zasygnalizowana została już w dokumencie strategicznym z 2007 roku – *Strategii Rozwoju Gminy Wieliczka na lata 2007-2015*, jako jedno z zadań strategicznych. Wśród kierunków działań wymienione były w tym czasie budowa drogi i powołanie operatora strefy. Wykup gruntów oraz budowa dróg zaznaczone zostały także w *Wieloletnim Planie Inwestycyjnym na lata 2007-2013* i kolejnych poprawkach do niego. Tereny przeznaczone na WSAG ujęte były także w kolejnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

We wrześniu 2008 roku, opracowana została koncepcja zagospodarowania terenu pt. *Projekt programowo-przestrzenny dla Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej*. Jej celem było bardziej szczegółowe przybliżenie wizji przestrzennej niż ma to miejsce w MPZP. Obejmowała ona założenia ideowe i funkcjonalne strefy, a także zarys opisu procesu realizacji oraz zasady funkcjonalno-przestrzenne poszczególnych części WSAG. Koncepcja obejmowała tereny o powierzchni ok. 216 ha znajdujące się w miejscowościach Węgrzce Wielkie oraz Kokotów. Zaznaczona została obecność przyrodniczych elementów związanych z wodą (cieki i zbiorniki wodne) w sąsiedztwie strefy – w założeniach istotnym punktem było powstanie terenów rekreacyjnych.

Zgodnie z kolejnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wizja Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej ewoluowała – zmiany dotyczyły powierzchni terenu, który docelowo miał znajdować się w strefie. Ich powodem były między innymi konsultacje z mieszkańcami obszarów przyległych do terenów inwestycyjnych. W *Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Wieliczka na lata 2015-2022* wśród pięciu obszarów strategicznego rozwoju znalazła się domena pt.: *Wieliczka – dobre miejsce na biznes*. W ramach zadań jednego z celów strategicznych tego dokumentu (*Prowadzenie polityki proinwestycyjnej Gminy zapewniającej zrównowazony środowiskowo rozwój gospodarczy*), znalazło się przygotowanie infrastruktury WSAG.

W chwili obecnej<sup>8</sup> poprzez obszar WSAG, na podstawie MPZP, rozumiany jest teren podzielony na 3 części, znajdujący się na północ od autostrady A4 oraz magistrali kolejowej E30. Są to kolejno:

- część zachodnia Brzegi-Kokotów – o powierzchni ok. 90 ha, zlokalizowana pomiędzy miejscowościami Brzegi i Kokotów, wzdłuż Traktu Ojca Św. Franciszka (w miejscu, gdzie odbyły się Światowe Dni Młodzieży), funkcjonująca nazwa tej części – Brzegi (taka też będzie używana w dalszej części raportu)

---

<sup>8</sup> Stan na wrzesień 2016 r.

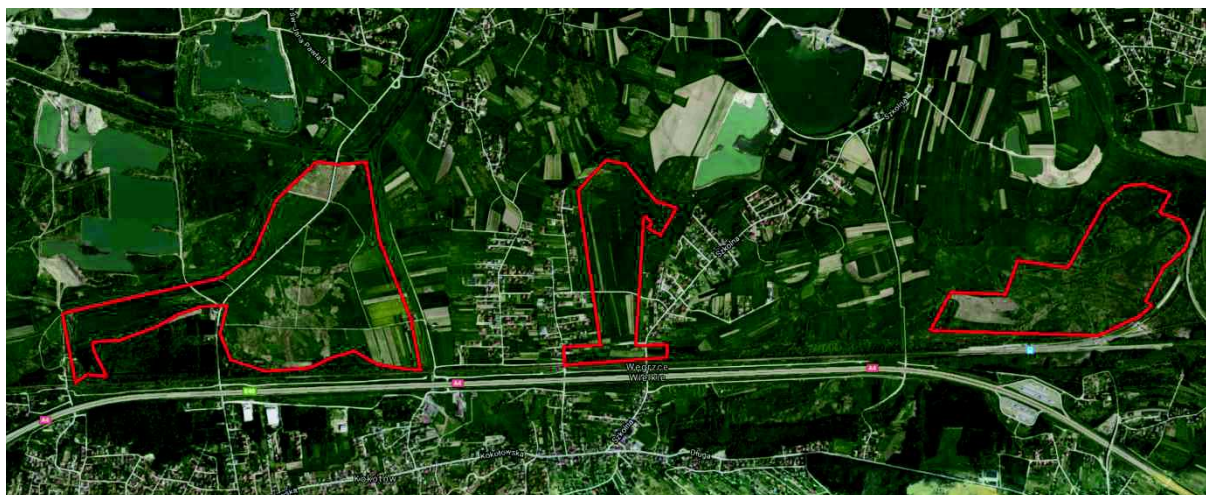




- część środkowa – o powierzchni ok. 25 ha, znajdująca się w okolicach ulic Kolejowej, Łąkowej i Szkolnej w miejscowości Węgrzce Wielkie, funkcjonująca nazwa tej części – Węgrzce I (Mapa 4)
- część wschodnia – o powierzchni ok. 50 ha zlokalizowana we wschodniej części miejscowości Węgrzce Wielkie, funkcjonująca nazwa tej części – Węgrzce II.

Zaawansowane prace wykonane zostały w części zachodniej (Brzegi). Ich ramach wykonano infrastrukturę drogową i wodno-kanalizacyjną oraz przyłącze elektryczne na potrzeby oświetlenia ulicznego. W dalszej perspektywie planowane są podobne inwestycje na pozostałych obszarach WSAG (część środkowa – Węgrzce I i wschodnia „Węgrzce II”) znajdujących się na wschód od części Brzegi-Kokotów, w miejscowości Węgrzce Wielkie. Rozmieszczenie terenów przeznaczonych na strefę obrazuje poniższa mapa.

**Mapa 4 Obszar Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej (objęty czerwonym konturem)**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Map Google ([www.maps.google.pl](http://www.maps.google.pl)) oraz informacji z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

*2.3.2. Pozyskanie środków w ramach Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego*

Gmina Wieliczka wykorzystała środki unijne przeznaczone na przygotowanie i rozbudowę infrastruktury gminnej. W ramach Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-13, działanie 4.3 Tworzenie i rozwój stref aktywności gospodarczej, Schemat B: Strefy Aktywności gospodarczej o powierzchni powyżej 20 ha, samorząd lokalny przygotował projekt



pn.: *Utworzenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej* o wartości 20 mln<sup>9</sup> złotych. Projekt otrzymał dofinansowanie w wysokości 12,4 mln złotych, co stanowiło ok. 62% kosztów. Wkład własny pokryty został z budżetów gminy (35%) i powiatu (3%).

Projekt miał na celu utworzenie infrastruktury WSAG na terenie o powierzchni 39,4 ha, znajdującym się w strefie Brzegi-Kokotów Jego zakres obejmował uzbrojenie strefy zapewniające jej funkcjonalność. Inwestycja została zrealizowana w 100% do końca 2015 roku i objęła:

- budowę i modernizację dróg wewnętrznych strefy,
- budowę instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- budowę i modernizację dróg zewnętrznych – łącznika pomiędzy strefą a drogą ekspresową S7.

W ramach wniosku wykonano także Program Funkcjonalno-Użytkowy i Studium Wykonalności. Fundusze przeznaczone zostały też na promocję projektu i nadzór inwestorski.

W oparciu o Program Funkcjonalno-Użytkowy przedsięwzięcia, zgodnie z formułą „zaprojektuj i wybuduj” przygotowana została kompleksowa dokumentacja techniczna, a następnie wykonane roboty budowlane.

### 2.3.3. Światowe Dni Młodzieży – lipiec 2016 roku

Pod koniec 2014 roku zachodni teren Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej (Brzegi) został wybrany jako miejsce przeprowadzenia centralnych wydarzeń Światowych Dni Młodzieży (ŚDM) – spotkań Papieża Franciszka z młodzieżą w dniach 29-30 lipca 2016 roku (sobotnie czuwanie oraz niedzielna Msza Święta). Na wybór złożyło się kilka czynników. Pierwszym z nich, najbardziej oczywistym, jest powierzchnia terenu przeznaczona na cele Światowych Dni Młodzieży – blisko 300 ha<sup>10</sup>. Jest to obszar prawie 6-krotnie większy niż Błonia krakowskie (ok. 48 ha). Co prawda na Błoniach odbywały się spotkania, podczas których gromadziły się miliony wiernych (m.in. spotkanie z Janem Pawłem II podczas VIII podróży apostolskiej do Polski w 2002 roku, w którym uczestniczyło według danych Komendy Głównej Policji ok. 2,5 mln osób<sup>11</sup>), jednak kilkakrotnie

---

<sup>9</sup> Dokładniejsze dane dotyczące finansowania projektu znajdują się w Rozdziale 4.

<sup>10</sup> *Stan przygotowań miejsc wydarzeń centralnych ŚDM* – raport z dnia 18 kwietnia 2016 r. opracowany przez Zespół odpowiedzialny za przygotowanie miejsc Wydarzeń Centralnych,

<sup>11</sup> Źródło: Katolicka Agencja Informacyjna (KAI) <https://ekai.pl/wydarzenia/x2893/mln-wiernych-na-bloniach-to-rekord-europy/>



większy areał oraz zapewnienie otwartej formuły wydarzenia wraz z zagwarantowaniem bezpieczeństwa pielgrzymom przesądziło o organizacji wydarzenia w Brzegach. Wcześniejsze spotkania w ramach ŚDM odbywały się co prawda na Błoniach, jednak wielu pielgrzymów w tym czasie przebywała jeszcze w innych miejscowościach Małopolski, w których także odbywały się wydarzenia związane ze świętem młodzieży (m.in.: w Wadowicach i w Kalwarii Zebrzydowskiej). Usytuowanie spotkania głównego na obrzeżach Krakowa wiązało się także z usprawnieniem logistyki zabezpieczenia spotkań, zapewniło sprawną komunikację, oraz umożliwiło sprawną organizację dróg ewakuacyjnych. Przebieg wydarzenia, w którym według różnych źródeł brało udział od 1,5 mln do 2,5 mln pielgrzymów<sup>12</sup>, odbył się bez większych problemów organizacyjnych, co potwierdza słuszny wybór miejsca spotkania. Mapa 5 przedstawia teren Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej w kontekście obszaru, na którym zorganizowane zostało spotkanie z Papieżem Franciszkiem.

**Mapa 5 Teren WSAG Brzegi (czerwony kontur) w kontekście miejsca organizacji ŚDM (zielony kontur)**



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem narzędzia Google Maps ([www.maps.google.com](http://www.maps.google.com))

Przeprowadzenie wydarzenia w Brzegach również ze względów ekonomicznych wydaje się uzasadnione. Przygotowanie obszaru na cele spotkania z papieżem nie wiązało się z jednorazowym kosztem. Lokalizacja na terenie WSAG spowodowała, że wybudowana infrastruktura posłuży za przygotowanie terenu pod inwestycje przemysłowe i usługowe jakie

<sup>12</sup> Komitet Organizacyjny Świątowych Dni Młodzieży poinformował o liczbie 2,5 mln pielgrzymów zgromadzonych w Brzegach. Z kolei nieoficjalne dane zbliżone do służb porządkowych w Brzegach mówią o ok. 1,5 mln pielgrzymów.



będą tu przeprowadzane. Organizacja spotkania w Brzegach spowodowała przyspieszenie prac związanych z melioracją gruntów, przygotowaniem nowego systemu energetycznego i światłowodowego oraz budową i rewitalizacją dróg dojazdowych. Podobne rozwiązanie miało miejsce w przypadku przebudowy odcinka linii wysokiego napięcia. Działanie przeprowadzone dla poprawy bezpieczeństwa podczas spotkania młodzieży jest także działaniem długotrwałym, dzięki któremu grunt przeznaczony pod WSAG wykorzystany zostanie w sposób bardziej efektywny.

Wybór Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej jako miejsca spotkania młodzieży z papieżem Franciszkiem rozpatrywany może być także pod kątem marketingowym. Relacje z wydarzenia emitowane były za pośrednictwem telewizji, radia, prasy i Internetu do wielu państw świata. Miliony zdjęć wykonanych przez uczestników spotkania znalazły się na portalach społecznościowych. Lokalizacja wydarzenia podawana była w mediach całego świata wielokrotnie, a sprawne przeprowadzenie spotkania dla dużej rzeszy wiernych ujawniło potencjał dobrze przygotowanego infrastrukturalnie miejsca. Żadne inne działania marketingowe nie byłyby w stanie wpłynąć na tak wysoki poziom rozpoznawalności terenu tak jak Światowe Dni Młodzieży.





### **3. WSAG – czynnikiem rozwoju aktywności gospodarczej w Gminie Wieliczka**

Powstanie i rozwój Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej (WSAG) z pewnością sprzyja wzrostowi napływu nowych inwestorów, z kolei wzrost liczby inwestycji w sektorze prywatnym jest źródłem nowych miejsc pracy, co wpływa pozytywnie na jakość życia mieszkańców i konkurencyjność rynku pracy w regionie.

Wielicka Strefa Aktywności Gospodarczej, powstała w wyniku realizacji polityki zrównoważonego rozwoju miasta i gminy, zatwierdzona została szeregiem uchwał Rady Gminy, w tym Uchwały o MPZP, nr, z dnia 29 września 2015 określającej dzisiejszy kształt WSAG. Tereny na których leży WSAG, dawniej były terenami nieproduktywnymi, nieużytkami, trudno dostępnymi, podmokłymi obszarami. Decyzja o utworzeniu WSAG, przywróciła te tereny społeczności gminy, jako atrakcyjne grunty inwestycyjne.

Powiat Wielicki, ma bogate doświadczenia realizacji projektów uaktywniania zasobów własnych, takich jak atrakcyjne, ale niewykorzystane tereny, czy zasobów ludzkich, zmiany na rynku pracy. Dobrym przykładem jest choćby sukces gospodarczy i społeczny sąsiedniej gminy Niepołomice, w powiecie Wielickim, w której, przy współpracy z Krakowskim Parkiem Technologicznym, z powodzeniem zrealizowano projekt powołania Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Niepołomicach. Tereny WSAG są podobnie zlokalizowane, jednak znacznie lepiej skomunikowane, posiadają bezpośredni dostęp do węzła Rybitwy, na drodze krajowej S7, przez co łatwy dostęp do obwodnicy Krakowa, autostrady A4 i lotniska komunikacyjnego w Balicach. Istnieje również możliwość korzystania z transportu kolejowego, poprzez stację przeładunkową w pobliskim Podłężu.

Utworzenie i rozwój WSAG odpowiada na potrzebę wzmocnienia potencjału ekonomicznego gminy. Rozwój ten mogą zapewnić inwestycje osób, czy podmiotów gospodarczych spoza gminy, jak też inwestycje własne, podmiotów i mieszkańców gminy.

Planowany rozwój WSAG, uwzględnia, przede wszystkim, choć nie tylko, inwestycje obce, z branży logistycznej (magazynowanie, konfekcjonowanie, transport), co potwierdza obecność już działających inwestorów, choćby takich jak 7R Logistic. Zainteresowane inwestowaniem są również firmy produkcyjne, które przenoszą swoje siedziby z pobliskich Rybitw. Taki typ inwestora odpowiada na zapotrzebowanie społeczne na nowe miejsca pracy, godziwe zarobki, lepszą jakość życia mieszkańców, i osób dojeżdżających do pracy. Takie zmiany na rynku pracy mogą prowadzić



do nasilenia procesu migracji, i osadnictwa na terenie gminy. Obecność takich inwestycji przysparza gminie środków w budżecie, pochodzących z podatków PIT, CIT, podatków od nieruchomości, czy opłaty za dzierżawy gruntów.

Ważną, choć nie opisaną w dokumentach, dotyczących WSAG, może być możliwość aktywizacji przedsiębiorczości wśród mieszkańców gminy, czy gmin sąsiednich. Istotnym elementem, prowadzącym do realizacji tego celu, może być stworzenie, najlepiej w partnerstwie publiczno-prywatnym, podstaw do działania inkubatora przedsiębiorczości. Idea warta przeanalizowania, ewentualnie w odrębnym materiale eksperckim. Przykłady takich rozwiązań można znaleźć choćby w nieodległym SAG Nowe Dwory, k. Oświęcimia.



## 4. Inwestycje zrealizowane w Wielickiej Strefie Aktywności Gospodarczej

Organizacja Światowych Dni Młodzieży pozytywnie wpłynęła na rozwój Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej. W związku z tym światowej rangi wydarzeniem w krótkim okresie wykonane zostały inwestycje, które wykorzystane zostaną w procesie rozwoju WSAG. Dotyczą one infrastruktury przygotowanej w zachodniej części strefy (Brzegi-Kokotów) oraz na terenach przylegających do WSAG (np. drogi i ciągi pieszo-rowerowe), jednak będących z nią powiązanych i stanowiące jedną całość. Zdjęcia przedstawiające aktualny stan przygotowania strefy znajdują się w załączniku nr 2 do niniejszego raportu.

### 4.1. Inwestycje w ramach przygotowania WSAG

Inwestycje w zachodniej części WSAG, mające na celu przystosować teren pod prowadzenie działalności gospodarczej realizowane są od 2015 roku.

Dotychczasowe działania związane z budową Wielickiej Strefy Aktywizacji Gospodarczej związane są z zapewnieniem odpowiedniego standardu i jakości infrastruktury technicznej niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie produkcji i usług. Ich efektem jest wyposażenie strefy w infrastrukturę drogową oraz instalacje wodno-kanalizacyjne jak również ułatwiające przyłączenie się do źródeł zasilania w energię elektryczną i gaz.

Istotną inwestycją, bez której niemożliwe byłoby przeprowadzenie kolejnych działań w strefie, był wykup gruntów (m.in. pod infrastrukturę drogową).

Na infrastrukturę drogową wraz towarzyszącą jej infrastrukturą, wykonaną na terenie WSAG składają się drogi jednojezdniowe dwupasmowe:

- łącznik drogi powiatowej 2039K relacji Śledziejowice-Brzegi z drogą ekspresową S7,
- drogi wewnętrzne strefy (na południe od Ronda Światowych Dni Młodzieży),
- modernizacja dróg gminnych 560928K oraz 560929K,
- przebudowa dróg gminnych 560922K i 560904K,
- droga dojazdowa pomiędzy rzekami Serafą a Drwiną wraz z oświetleniem,
- droga między mostami na rzece Serafie – równoległa do wału od strony północnej,
- najazdy do mostów,
- przebudowa placu na podbudowie asfaltowej (pętla w Brzegach – działki 455/1 oraz 455/2),



- droga wraz z oświetleniem (działki 4/3 oraz 8 w Kokotowie – zachodnia część strefy Brzegi-Kokotów, po południowej stronie rzeki Serafy),
- skrzyżowania z istniejącymi już arteriami,
- rondo łączące drogę powiatową 2039K z łącznikiem prowadzącym do węzła Rybitwy (Rondo Świątowych Dni Młodzieży),
- przepusty uliczne do kanalizacji deszczowej,
- obiekty mostowe (rzeki i potoki, takie jak Serafa i Zabawka),
- droga po północnej stronie rzeki Drwina,
- oświetlenie uliczne dróg oraz ciągów pieszo-jezdných i placów manewrowych, na które składają się zasilanie kablowe, słupy stalowe ocynkowane oraz oprawa energooszczędna:
  - oświetlenie drogi nr 2039K,
  - oświetlenie dróg nr 560928K oraz 560929K,
  - oświetlenie drogi na działce nr 88,

Do instalacji wodno-kanalizacyjnych przygotowanych w strefie zalicza się:

- sieć wodociągowa,
- sieć kanalizacji sanitarnej,
- sieć kanalizacji deszczowej.

Innymi inwestycjami wykonanymi dla celów WSAG było założenie monitoringu w strefie oraz niwelacje terenu.

Do stałych inwestycji zalicza się także zarządzanie i utrzymanie dróg gminnych przez Gminny Zarząd Dróg.

Wykonane zostały też prace związane z przygotowaniem Świątowych Dni Młodzieży, mające na celu zapewnić bezpieczeństwo pielgrzymom. Zalicza się do nich:

- zabezpieczenie barierami potoków i cieków wodnych,
- budowę tymczasowych obiektów mostowych wraz z nasypami,
- budowę tymczasowych dojazdów do torów kolejowych,
- wygrozdzenie żwirowisk,
- tymczasowe zabezpieczenie obiektów energetycznych na obszarze WSAG.

Obszar WSAG został wyposażony w sieć światłowodową wykonaną przez firmę Orange.

Wybudowana na terenie inwestycyjnym infrastruktura wodno-kanalizacyjna przekazana została do eksploatacji Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Wieliczka Sp. z o.o. w formie dzierżawy.

Infrastruktura drogowa wraz z oświetleniem dróg i kanalizacją deszczową przekazane zostały Gminnemu Zarządowi Dróg w Wieliczce, będącemu jednostką organizacyjną Gminy Wieliczka.



W ramach przygotowania Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej nie wykonuje się przyłączy dla inwestorów. Spowodowane jest to zróżnicowaniem potrzeb poszczególnych przedsiębiorstw. Przygotowana jest sieć średniego napięcia, z której przyłącza wykonywane są indywidualnie.

#### 4.1.1. Projekt Utworzenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej

Wśród wykonanych dotychczas prac związanych z powstaniem strefy istotnym działaniem była realizacja projektu, współfinansowanego przez fundusze unijne, pn. *Utworzenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej*. Zakres projektu obejmował kompleksowe uzbrojenie części zachodniej strefy, które zapewniło jej pełną funkcjonalność. Obszar, na jakim prowadzone były prace stanowi powierzchnię 39,42 ha i znajduje się w zachodniej części strefy. Ponad 58% tej powierzchni (23,06 ha) stanowią tereny przygotowane dla potencjalnych inwestorów. Część uzbrajanych terenów już w trakcie inwestycji była własnością prywatnego inwestora – 9,13 ha (23% obszaru objętego zakresem projektu). Reszta, a więc 7,22 ha to obszar, na którym powstała infrastruktura strefy.

W zakresie projektu znalazły się:

- Budowa i modernizacja dróg zewnętrznych – łącznik S7 (Trakt Ojca Św. Jana Pawła II).  
W ramach tego zadania wykonane zostało połączenie drogi powiatowej 2039K (Trakt Ojca Św. Franciszka) z węzłem drogi ekspresowej S7 – Rybitwy. Długość odcinka, który połączony z drogą powiatową 2039K został za pomocą ronda, wynosi 1,05 km. Prace dodatkowe stanowiły: budowę ciągu pieszo-rowerowego, trzy przepusty, oraz odwodnienie poprzez wpusty uliczne do kanalizacji deszczowej (4 sztuki).
- Budowa i modernizacja dróg wewnętrznych.  
Powstały drogi wewnętrzne strefy wraz z rozbudową 4 skrzyżowań z drogą 2039K o łącznej długości 2,65 km, a także ciągi pieszo rowerowe i oświetlenie uliczne. Zmodernizowany został także odcinek drogi powiatowej o długości prawie 1 km.
- Budowa instalacji wodno-kanalizacyjnych, w szczególności:
  - Budowa ponad 3,2 km sieci wodociągowej wraz z 440 m przyłączy,
  - Wykonanie 3,45 km kanalizacji sanitarnej wraz ze studzienkami i 44,5 m przyłączy oraz 3 przepompownie kanalizacji sanitarnej,
  - Realizacja niemal 2,18 km kanalizacji deszczowej z trzema przepompowniami i rowem melioracyjnym o długości ponad 1 km,
  - Budowa zbiornika retencyjnego o pojemności 250 m<sup>3</sup>.



Ponadto wykonana została dokumentacja techniczna dotycząca budowy łącznika S7 oraz plan funkcjonalno-użytkowy i studium wykonalności. W ramach projektu sfinansowany został także nadzór inwestorski i promocja projektu polegająca na ustawieniu 4 tablic informacyjno-pamiątkowych informujących o pomocy otrzymanej z funduszy europejskich. Szczegółowe dane finansowe projektu znajdują się w poniższej tabeli.

**Tabela 1 Dane finansowe projektu Utworzenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej**

<b>Projekt: Utworzenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej</b>	<b>Wartość (zł)</b>
<b>Całkowita wartość projektu</b>	<b>20 170 tys. zł</b>
Koszty kwalifikowane	17 790 tys. zł
Dofinansowanie	12 398 tys. zł
Wkład własny – budżet gminy (koszty kwalifikowane)	4 865 tys. zł
Wkład własny – budżet gminy (koszty nie kwalifikowane)	1 306 tys. zł
Wkład własny – budżet powiatu	1 600 tys. zł
<i>Wartość poszczególnych etapów działań (zadań):</i>	
- Budowa i modernizacja dróg zewnętrznych – łącznik S7	6 596 tys. zł
- Budowa i modernizacja dróg wewnętrznych	8 042 tys. zł
- Budowa instalacji wodno-kanalizacyjnych	5 063 tys. zł
- Wykonanie dokumentacji technicznej łącznika S7	260 tys. zł
- Wykonanie planu funkcjonalno-użytkowego i studium wykonalności	34 tys. zł
- Nadzór inwestorski	66 tys. zł
- Promocja projektu	8 tys. zł
- Inne wydatki niekwalifikowane stwierdzone podczas kontroli projektu	100 tys. zł

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce*

#### 4.1.2. Przesunięcie linii elektroenergetycznej

Inwestycją realizowaną od listopada 2015 roku przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne Spółka Akcyjna (PSE S.A.) było przesunięcie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (220kV). Przebudowa części linii wpłynęła na bezpieczeństwo pielgrzymów podczas Światowych Dni Młodzieży, ale także uwolniła część terenu, który dotychczas zajmowała linia elektroenergetyczna i umożliwiła wygospodarowanie terenu na cele inwestycyjne. Wydatek poniesiony na to działanie



to 3 252 tys. zł<sup>13</sup>, z czego 1 458 tys. zł pokryte zostało z budżetu gminy, 1 080 tys. zł przez Archidiecezję Krakowską, a 714 tys. zł z funduszy prywatnego inwestora.

#### 4.1.3. Inwestycje związane ze Światowymi Dniami Młodzieży

Większość prac wykonanych pod kątem przygotowania ŚDM miała charakter inwestycyjny. Efekty tych działań są widoczne i zostaną wykorzystane we WSAG. Można do nich zaliczyć infrastrukturę drogową i kanalizacyjną wykonaną w ramach projektu *Utworzenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej*. Inne działania (tymczasowe) zostały zrealizowane dla zapewnienia bezpieczeństwa organizowanego w lipcu 2016 roku spotkania z Papieżem Franciszkiem. Inwestycje te wyniosły 10,38 mln zł. Należały do nich:

- zabezpieczenia rzek i potoków za pomocą barier,
- tymczasowe nasypy i dojścia do tymczasowych obiektów mostowych,
- tymczasowe obiekty mostowe,
- dojścia do torów kolejowych,
- wygradzenia żwirowisk,
- wykonanie najazdów do mostów i przejazdów,
- wykonanie monitoringu,
- utrzymanie dróg gminnych.

**Tabela 2 Zestawienie inwestycji tymczasowych – związanych z ŚDM**

Inwestycje tymczasowe	Wartość (zł)
Tymczasowe nasypy i dojścia do tymczasowych obiektów mostowych	1 431 tys. zł
Zabezpieczenie rzek i potoków za pomocą barier	2 021 tys. zł
Przepusty i kładki na rzece Serafa i ciekach wodnych	2 470 tys. zł
Tymczasowe nasypy – dojście do torów kolejowych	2 257 tys. zł
Wygradzenia żwirowisk	564 tys. zł
Monitoring	690 tys. zł
Wykonanie najazdów do realizowanych mostów i przejazdów	618 tys. zł

<sup>13</sup> Raport ma na celu przybliżyć kwoty poniesione na budowę Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej, nie jest dokładnym kosztorysem inwestycji, stąd przyjęte zaokrąglenia kwot w dwóch wersjach: ogólnej (miliony złotych) oraz dokładniejszej (tysiące złotych).



Inwestycje tymczasowe	Wartość (zł)
Zarządzanie i utrzymanie dróg gminnych	327 tys. zł
<b>Zapewnienie bezpieczeństwa w związku z organizacją ŚDM</b>	<b>10 378 tys. zł</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

#### 4.1.4. Inne inwestycje związane z Wielicką Strefą Aktywności Gospodarczej

W Wielickiej Strefie Aktywności Gospodarczej działa już pierwsze przedsiębiorstwo. Jest nim firma logistyczna 7R Logistic, posiadająca obiekt na działce w północnej części strefy Brzegi-Kokotów. Inwestycja poniesiona przez przedsiębiorstwo na terenie WSAG wynosi 27 mln zł. Przedsiębiorstwo 7R wybuduje także zakład jednego z największych producentów herbaty w Europie – Teekanne. Będzie to obiekt dedykowany – pod produkcję herbaty, oferujący również powierzchnię socjalną i magazynową. Budowa hali z zapleczem socjalnym o powierzchni 5750 m<sup>2</sup> ma rozpocząć się jesienią 2016 roku.

W celu zaspokojenia potrzeb w zakresie gospodarowania wodami, zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Wieliczce, w porozumieniu pomiędzy Zakładem Gospodarki Komunalnej w Wieliczce i 7R Logistic Kraków Kokotów utworzona została Wielicka Gminna Spółka Wodna. Nie działa ona w celu osiągnięcia zysku, lecz ma na celu zaspokajanie wskazanych ustawą potrzeb w dziedzinie gospodarowania wodami. Spółka wykonała inwestycje polegające na pracach melioracyjnych na kwotę 871 tys. zł, z której 400 tys. zł dofinansowane było z Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie.

Wydatki w ramach WSAG poniósł także Zakład Gospodarki Komunalnej w Wieliczce. Inwestycje polegały na budowie sieci wodociągowych i kosztowały 992 tys. zł.

Swój wkład w obszar sąsiadujący i oddziałujący na Wielicką Strefę Aktywności Gospodarczej, ma także Miasto Kraków, które przekazało 7 mln złotych na budowę części łącznika S7 leżącej w Gminie Kraków. Z kolei Małopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Krakowie wykonał prace melioracyjne o wartości 3 175 tys. zł.

#### 4.2. Koszty inwestycji związanych z Wielicką Strefą Aktywności Gospodarczej

W ramach działań związanych z przygotowaniem WSAG wykonane zostały działania na kwotę 52,98 mln zł. Projekt pn. Utworzenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej to inwestycja 20,17 mln zł (szczegółowy opis w podrozdziale 4.1.1 niniejszego raportu), z kolei Budowa kolektora





Złocień wyniosła 10,32 mln zł. Wykup gruntów przeznaczonych na tereny inwestycyjne to koszt niemal 3,1 mln zł. Wydatki poniesione na infrastrukturę drogową wynoszą 10,93 mln zł, dodatkowym kosztem jest instalacja oświetlenia (648 tys. zł). Prace związane z przygotowaniem infrastruktury strefy to działania to kwota 3,6 mln zł, a prace związane z niwelacjami terenu 108 tys. zł. Dokumentacja techniczna wyceniona została na 125 tys. zł. Przeniesienie linii wysokiego napięcia to inwestycja 3,25 mln zł. Szczegółowy spis inwestycji wraz z wydatkami przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 3 Koszt inwestycji związanych z Wielicką Strefą Aktywności Gospodarczej**

Rodzaj inwestycji	Wartość (zł)
<b>Projekt Utworzenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej</b>	<b>20 170 tys. zł</b>
Budowa i modernizacja dróg zewnętrznych – łącznik S7	6 596 tys. zł
Budowa i modernizacja dróg wewnętrznych	8 042 tys. zł
Budowa instalacji wodno-kanalizacyjnych	5 063 tys. zł
Wykonanie dokumentacji technicznej łącznika S7	260 tys. zł
Wykonanie planu funkcjonalno-użytkowego i studium wykonalności	34 tys. zł
Nadzór inwestorski	66 tys. zł
Promocja projektu	8 tys. zł
Inne wydatki niekwalifikowane stwierdzone podczas kontroli projektu	100 tys. zł
<b>Budowa kolektora Złocień</b>	<b>10 323 tys. zł</b>
Budowa kolektora Złocień	10 323 tys. zł
<b>Wykup gruntów</b>	<b>3 092 tys. zł</b>
Wykup gruntów pod budowę łącznika S7	2 246 tys. zł
Wykup gruntów na cele WSAG	846 tys. zł
<b>Infrastruktura drogową</b>	<b>10 932 tys. zł</b>
Przebudowa dróg gminnych nr: 560922K, 560928K, 560929K 560904K	5 202 tys. zł
Budowa drogi między mostami rzeki Serafy	485 tys. zł
Budowa drogi po północnej stronie rzeki Drwina	223 tys. zł
Budowa drogi na działce nr 88	816 tys. zł
Budowa drogi wraz z oświetleniem (działki 4/3 oraz 8 w Kokotowie – zachodnia część strefy Brzegi-Kokotów, po południowej stronie rzeki Serafy	286 tys. zł
Droga dojazdowa pomiędzy rzekami Serafą i Drwiną (wraz z oświetleniem)	998 tys. zł
Przebudowa placu na podbudowie asfaltowej (pętla w Brzegach – działki 455/1 oraz 455/2),	1 553 tys. zł
Budowa przejazdów przez cieki wodne	1 368 tys. zł
<b>Oświetlenie ciągów komunikacyjnych</b>	<b>648 tys. zł</b>
Oświetlenie drogi gminnej nr 2039K relacji Śledziejowice-Kokotów	241 tys. zł
Oświetlenie pieszych ciągów komunikacyjnych	201 tys. zł
Oświetlenia dróg 560928K, 560929K oraz drogi na działce nr 88	206 tys. zł
<b>Niwelacja terenu</b>	<b>108 tys. zł</b>
<b>Zagospodarowanie przestrzeni publicznej (prace związane z przygotowaniem</b>	<b>2 695 tys. zł</b>

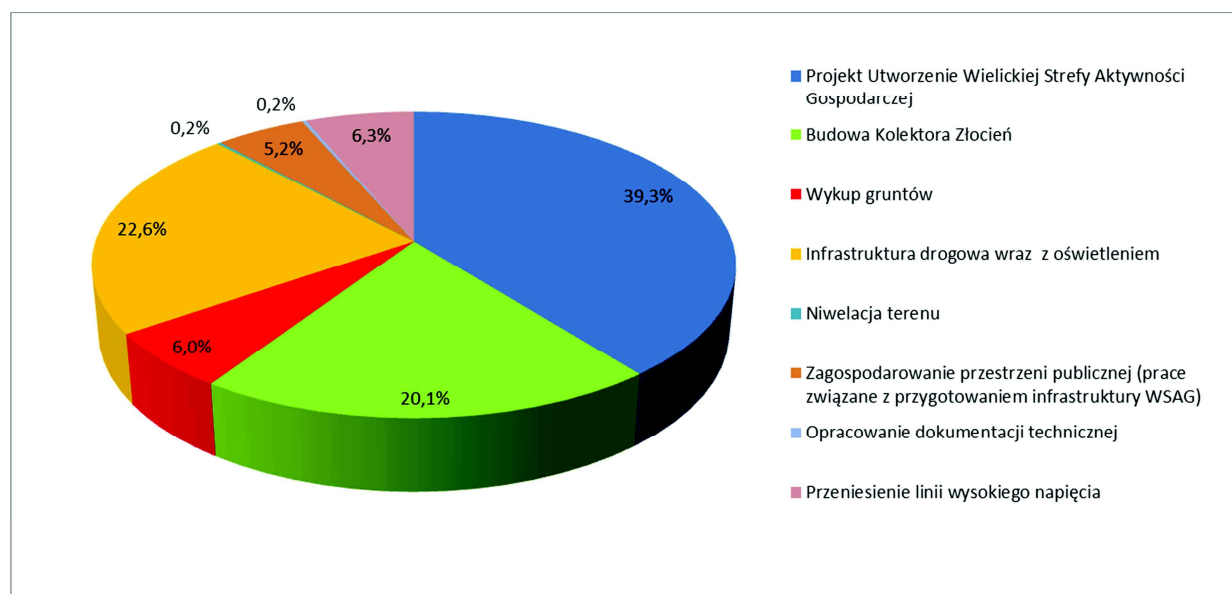


Rodzaj inwestycji	Wartość (zł)
<b>infrastruktury WSAG)</b>	
Opracowanie dokumentacji technicznej	125 tys. zł
Przeniesienie linii wysokiego napięcia	3 252 tys. zł
<b>Całkowity koszt inwestycji</b>	<b>51 345 tys. zł</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

Biorąc pod uwagę procentowy udział nakładów w poszczególnych rodzajach inwestycji można zauważyć, że największą inwestycją przeprowadzoną w ramach WSAG był projekt *Utworzenia Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej*, stanowiący 39,3% kosztów poniesionych na organizację strefy. Infrastruktura drogowa wraz z oświetleniem stanowi 22,6 % kosztów, a budowa Kolektora Złociń 20,1%. Dokładne procentowe przedstawienie kosztów poniesionych na poszczególne rodzaje inwestycji przedstawia Wykres 1.

**Wykres 1 Procentowe przedstawienie kosztów poniesionych na poszczególne rodzaje inwestycji w strefie**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

Inne inwestycje związane z funkcjonowaniem WSAG – połączenie drogowe strefy z Krakowem, pozostałe prace związane z przygotowaniem infrastruktury kanalizacyjnej oraz pierwsza wykonana inwestycja prywatna w Wielickiej Strefie Aktywności Gospodarczej sumują się na kwotę ponad 40 mln zł.

Suma inwestycji związanych z Wielicką Strefą Aktywności Gospodarczej, na którą składają się prace stricte inwestycyjne (49,55 mln zł), działania związane z ŚDM (10,38 mln zł) oraz inne inwestycje związane z funkcjonowaniem WSAG (40,83 mln zł) to kwota niemal **101 mln zł**.



### 4.3. Źródła finansowania

Wydatki poniesione na budowę strefy ponoszone są przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce, do którego kompetencji należy zarządzanie strefą. Inwestycje finansowane są także z zewnętrznych źródeł, jakimi są:

- Dofinansowania unijne – Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego,
- Starostwo Powiatowe w Wieliczce,
- Urząd Wojewódzki w Krakowie,
- Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego.

Wydatki poniesione na budowę strefy z powyższych źródeł wynoszą 49,55 mln złotych. Urząd Miasta i Gminy Wieliczka pokrył 36% kosztów, 42% kwoty sfinansowane zostało z dotacji unijnych, 14% nakładu poniósł Urząd Wojewódzki, 5% Starostwo Powiatowe w Wieliczce, a Urząd Marszałkowski 3%.

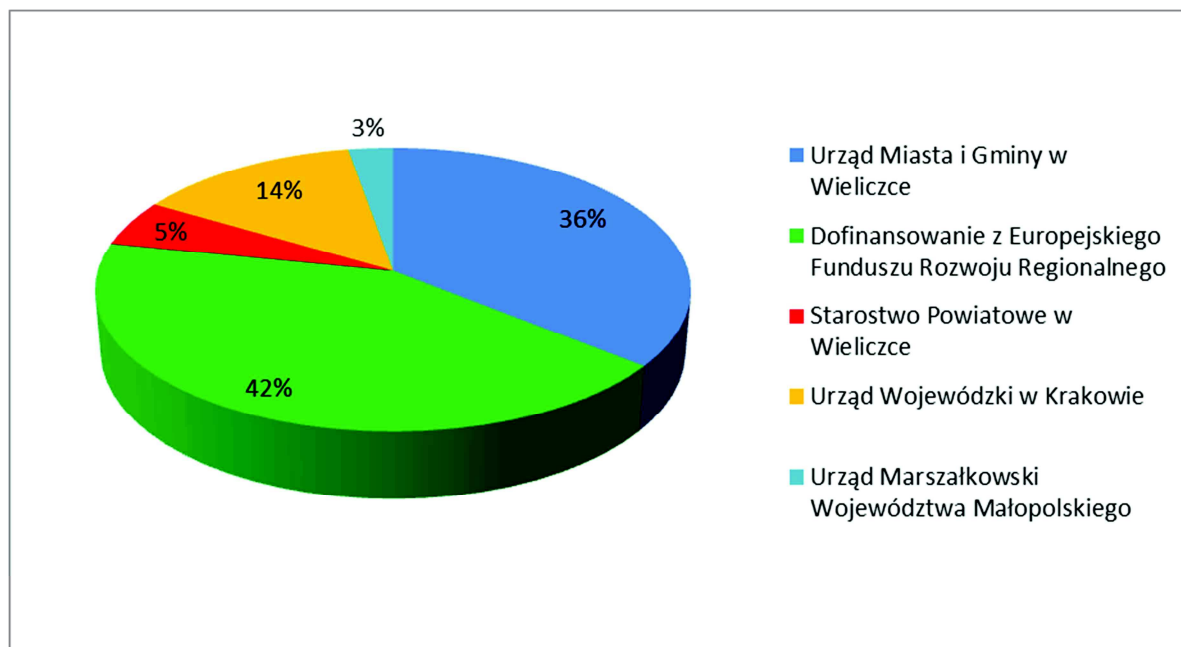
**Tabela 4 Wydatki poniesione na inwestycje w ramach WSAG z wyszczególnieniem źródeł finansowania**

Źródło finansowania	Wartość (zł)
Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce	17,73 mln zł
Dofinansowanie z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego	21,01 mln zł
Starostwo Powiatowe w Wieliczce	2,60 mln zł
Urząd Wojewódzki w Krakowie	6,84 mln zł
Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego	1,37 mln zł
<b>SUMA:</b>	<b>49,55 mln zł</b>
Tymczasowe inwestycje na potrzeby ŚDM (źródło finansowania: Gmina Wieliczka, Urząd Wojewódzki w Krakowie)	10,38 mln zł
<b>SUMA (z tymczasowymi inwestycjami na potrzeby ŚDM):</b>	<b>59,93 mln zł</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce



**Wykres 2 Procentowe przedstawienie kosztów finansowanych z poszczególnych źródeł**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

**Tabela 5 Inne źródła finansowania inwestycji związanych z WSAG**

Źródło finansowania	Wartość (zł)
Wielicka Gminna Spółka Wodna (prace melioracyjne)	0,87 mln zł
ZGK Wieliczka (budowa sieci wodociągowych)	0,99 mln zł
Miasto Kraków (wykonanie łącznika drogi powiatowej z węzłem Rybitwy na terenie powiatu krakowskiego)	7 mln zł
Małopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Krakowie (prace melioracyjne)	3,18 mln zł
7R Logistic (budowa obiektu usługowego)	27 mln zł
Archidiecezja Krakowska (przeniesienie linii wysokiego napięcia)	1,08 mln zł
Prywatny inwestor (przeniesienie linii wysokiego napięcia)	0,71 mln zł
<b>SUMA:</b>	<b>40,83 mln zł</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce



#### 4.3.1. Dofinansowania unijne z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego

Istotną częścią finansowania WSAG i inwestycją przyspieszającą proces organizacji strefy, było zrealizowanie w ramach Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-13 projektu pn.: *Utworzenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej*. Całkowita wartość projektu wyniosła 20,2 mln złotych. Projekt otrzymał dofinansowanie z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR) w wysokości 12,4 mln złotych, co stanowiło 61,5% kosztów projektu. Wkład własny pokryty został z budżetów gminy (6,2 mln zł – 30,5%) i powiatu (1,6 mln zł – 8%).

Fundusze unijne (również z Europejskiego Funduszy Rozwoju Regionalnego) zostały pozyskane na budowę Kolektora Złociń – niezbędnego do przyłączenia budynków do kanalizacji. Ze środków pomocowych pozyskano 8,6 mln zł, wkład Gminy wyniósł z kolei 1,7 mln zł.

**Tabela 6 Inwestycje dofinansowane z funduszy unijnych (EFRR)**

Rodzaj inwestycji	Wartość (zł)
Projekt <i>Utworzenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej</i>	12 398 tys. zł
Budowa Kolektora Złociń	8 613 tys. zł
<b>Całkowity koszt inwestycji dofinansowanych w ramach EFRR</b>	<b>21 011 tys. zł</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

#### 4.3.2. Inwestycje wykonane przez Gminę

Wydatki na Wielicką Strefę Aktywności Gospodarczej poniesione przez Urząd Miasta i Gminy Wieliczka wynoszą 22,23 mln złotych. Znalazły się wśród nich zarówno prace budowlane, jak i wykup gruntów działania związane z przeniesieniem linii wysokiego napięcia oraz przygotowanie dokumentacji technicznych. Szczegółowe informacje odnośnie poszczególnych działań znajdują się w tabeli poniżej. Dodatkowy koszt poniesiony został na zabezpieczenie ŚDM.

**Tabela 7 Koszt poszczególnych inwestycji wykonanych w ramach WSAG przez Gminę Wieliczka**

Rodzaj inwestycji	Wartość (zł)
Wykup gruntów pod budowę łącznika S7	2 246 tys. zł
Wykup gruntów na cele WSAG	846 tys. zł
Opracowanie dokumentacji technicznej	125 tys. zł
Budowa drogi między mostami rzeki Serafy	485 tys. zł
Budowa drogi po północnej stronie rzeki Drwina	223 tys. zł
Wkład własny w ramach projektu <i>Utworzenie Wielickiej Strefy Aktywności</i>	6 172 tys. zł



Rodzaj inwestycji	Wartość (zł)
<i>Gospodarczej</i>	
Oświetlenie drogi gminnej nr 2039K relacji Śledziejowice-Kokotów	241 tys. zł
Oświetlenie pieszych ciągów komunikacyjnych	201 tys. zł
Przebudowa dróg gminnych nr: 56922K, 560928K, 560904K	1 220 tys. zł
Niwelacja terenu	108 tys. zł
Zagospodarowanie przestrzeni publicznej (prace związane z przygotowaniem infrastruktury WSAG)	2 695 tys. zł
Wkład własny w ramach projektu budowy kolektora Złociń	1 710 tys. zł
Przeniesienie linii wysokiego napięcia	1 458 tys. zł
<b>Suma inwestycji</b>	<b>17 730 tys. zł</b>
<i>Inwestycje tymczasowe związane z ŚDM</i>	
Monitoring	179 tys. zł
Wykonanie najazdów do realizowanych mostów i przejazdów	618 tys. zł
Zarządzanie i utrzymanie dróg gminnych	327 tys. zł
Zapewnienie bezpieczeństwa w związku z organizacją ŚDM – tymczasowe nasypy i dojścia do tymczasowych obiektów mostowych	307 tys. zł
Zapewnienie bezpieczeństwa w związku z organizacją ŚDM – zabezpieczenie rzek i potoków za pomocą barier	412 tys. zł
Zapewnienie bezpieczeństwa w związku z organizacją ŚDM – przepusty i kładki na rzece Serafa i ciekach wodnych	518 tys. zł
Zapewnienie bezpieczeństwa w związku z organizacją ŚDM – tymczasowe nasypy – dojście do torów kolejowych	225 tys. zł
Zapewnienie bezpieczeństwa w związku z organizacją ŚDM – wygradzenia żwirowisk	123 tys. zł
<b>Całkowity koszt poszczególnych inwestycji wykonanych przez Gminę Wieliczka</b>	<b>20 439 tys. zł</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

#### 4.3.3. Inwestycje finansowane przez Urząd Wojewódzki i Urząd Marszałkowski

Inwestycje sfinansowane przez Urząd Wojewódzki w Krakowie to wydatek 14,5 mln zł. Fundusze przekazane zostały w dużej mierze na prace związane z budową infrastruktury drogowej oraz działania związane z organizacją Świątowych Dni Młodzieży.

**Tabela 8 Koszt poszczególnych inwestycji finansowanych przez Urząd Wojewódzki**

Rodzaj inwestycji	Wartość (zł)
Budowa dróg gminnych 560928K, 560929K, 560922K oraz 560904K	2 982 tys. zł
Budowa drogi na działce nr 88	816 tys. zł



Rodzaj inwestycji	Wartość (zł)
Droga dojazdowa pomiędzy rzekami Serafą i Drwiną (wraz z oświetleniem)	998 tys. zł
Budowa drogi wraz z oświetleniem (działki 4/3 oraz 8 w Kokotowie – zachodnia część strefy Brzegi-Kokotów, po południowej stronie rzeki Serafy)	286 tys. zł
Przebudowa placu na podbudowie asfaltowej (pętla w Brzegach – działki 455/1 oraz 455/2),	1 553 tys. zł
Oświetlenia dróg 560928K, 560929K oraz drogi na działce nr 88	206 tys. zł
<b>Suma inwestycji</b>	<b>6 841 tys. zł</b>
<i>Inwestycje tymczasowe związane z ŚDM</i>	
Monitoring	511 tys. zł
Zapewnienie bezpieczeństwa w związku z organizacją ŚDM – tymczasowe nasypy i dojścia do tymczasowych obiektów mostowych	1 124 tys. zł
Zapewnienie bezpieczeństwa w związku z organizacją ŚDM – zabezpieczenie rzek i potoków za pomocą barier	1 609 tys. zł
Zapewnienie bezpieczeństwa w związku z organizacją ŚDM – przepusty i kładki na rzece Serafa i ciekach wodnych	1 952 tys. zł
Zapewnienie bezpieczeństwa w związku z organizacją ŚDM – tymczasowe nasypy – dojście do torów kolejowych	2 032 tys. zł
Zapewnienie bezpieczeństwa w związku z organizacją ŚDM – wygradzenia żwirowisk	441 tys. zł
<b>Całkowity koszt poszczególnych inwestycji wykonanych przez Urząd Wojewódzki</b>	<b>14 510 tys. zł</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

Inwestycję polegającą na budowie obiektów mostowych – przejazdów przez cieki wodne na rzece Serafa i potoku Zabawka sfinansował Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego. Jej koszt wyniósł 1 368 tys. zł.

#### 4.3.4. Inwestycje finansowane przez powiat wielicki

Powiat wielicki (Starostwo Powiatowe w Wieliczce) poniósł wydatki na budowę Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej w postaci:

- Wkładu własnego w projekcie pn. *Utworzenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej*, który wyniósł 1,6 mln złotych,
- Funduszy na przebudowę dróg gminnych nr.: 560922K, 560928K, 560904K, w wysokości 1 mln zł.



**Tabela 9 Koszt poszczególnych inwestycji finansowanych przez powiat wielicki**

Rodzaj inwestycji	Wartość (zł)
Wkład w projekcie pn. <i>Utworzenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej</i>	1 600 tys. zł
Przebudowa dróg gminnych nr.: 560922K, 560928K, 560904K	1 000 tys. zł
<b>Całkowity koszt poszczególnych inwestycji wykonanych przez powiat wielicki</b>	<b>2 600 tys. zł</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

#### 4.4. Inwestycje planowane w ramach WSAG

Do planowanych działań należy dalszy rozwój terenów przeznaczonych pod inwestycje. Na dzień dzisiejszy infrastruktura wykonana jest tylko w części zachodniej strefy (Brzegi). Podobne działania w dalszej perspektywie czasu będą prowadzone w innych częściach (Węgrzce I i Węgrzce II), które podobnie jak część Kokotów-Brzegi charakteryzują się dużym potencjałem lokalizacyjnym. Wszystkie tereny związane ze strefą ujęte są w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako tereny inwestycyjne (przemysłowo-usługowe). Szczególnie perspektywnym wydaje się być obszar wschodni – Węgrzce II. Działki znajdujące się w tej części w dużej mierze są terenami gminnymi, co eliminuje koszt wykupu działek pod planowaną infrastrukturę. Do atutów lokalizacji wschodniej części należy zaliczyć otoczenie terenów – brak zabudowy mieszkalnej w najbliższym sąsiedztwie pozwala na ulokowanie na tym obszarze zarówno przedsiębiorstw usługowych, jak i przemysłowych.

Wydział Inwestycji Urzędu Miasta i Gminy w Wieliczce opracował w lipcu 2015 roku *Kartę projektu* w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Małopolskiego, działanie 3.1 Strefy aktywności gospodarczej. Jest to działanie wstępne, wymagane przed opracowaniem wniosku o dofinansowanie. Dofinansowanie ma dotyczyć projektu uzbrojenia kolejnej części terenów inwestycyjnych – o powierzchni 20 ha. Na zakres planowanego projektu składa się: rozbudowa sieci instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz dróg wewnętrznych w strefie wraz z oświetleniem ulicznym. Budżet projektu to kwota 10 100 tys. zł, a oczekiwany poziom dofinansowania to 85%. Planowany termin realizacji projektu to wrzesień 2017 – grudzień 2018 r.

W związku z niemałym zainteresowaniem ze strony przedsiębiorstw, dalsze inwestycje w rozwój WSAG są wskazane, jednak istotne w najbliższym czasie jest zagospodarowanie przygotowanych infrastrukturalnie terenów, co pozwoli na przyspieszenie rozwoju strefy. W tym celu niezbędne jest przeprowadzenie działań informacyjnych oraz przygotowanie oferty dla potencjalnych przedsiębiorców mogących ulokować swój biznes w strefie. Powyższe problemy zostały przedstawione w następnych rozdziałach niniejszego opracowania.





Poniższa mapa przedstawia roboczą koncepcję umiejscowienia planowanych inwestycji przedsiębiorstw ulokowanych we WSAG Brzegi.

### Mapa 6 Koncepcja WSAG Brzegi



Źródło: Opracowanie Urzędu Miasta i Gminy w Wieliczce



## 5. Docelowa oferta dla inwestorów

Z punktu widzenia interesu gminy, tempo rozwoju WSAG powinno być możliwie duże, i w szybkim tempie zmierzać do zabudowy całego terenu przeznaczonego pod strefę, obiektami przemysłowo-usługowymi, zgodnie z MPZP. Tempo rozwoju będzie niewątpliwie regulowane prawami rynku. Ważnym aspektem będzie stworzenie odpowiedniej informacji i zachęty dla potencjalnych inwestorów.

Z punktu widzenia eksperckiego, tworzenie oferty, sensu stricto, w rozumieniu specjalistycznego dokumentu, nie wydaje się konieczne, ani uzasadnione. Taka oferta nie ma bowiem możliwości zawarcia wszystkich, istotnych z punktu widzenia inwestora danych, jak też nie ma oczywistego kanału dystrybucji tak przedstawionej informacji. Trudno jednak uchylić się przed koniecznością przygotowania dokumentu, folderu informacyjnego, który będzie zawierał podstawowe dane dotyczące Strefy, jak też środowiska, w którym się znajduje.

Dobrym przykładem przygotowania folderu informacyjnego, jest folder SAG Zator. Materiał zawierający podstawowe dane liczbowe, mapy terenu, jak i zwięzłą informację ogólną, dotyczącą zarówno strefy, jak i otoczenia gospodarczo społecznego. Folder ma postać dokumentu drukowanego, jak i też umieszczonego na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Zatorze<sup>14</sup>.

Istnieje duża ilość opracowań, dotyczących istnienia WSAG, zarówno w Internecie, jak i w oficjalnych dokumentach gminy. Ta informacja jest dystrybuowana do wiadomości publicznej, poprzez działania public relations, i inne. Przykładem znakomitej aktywności w tym zakresie było wykorzystanie dla promocji Gminy Wieliczka, a w szczególności miejsca Brzegi, wydarzenia, o znaczeniu na światową skalę, jakimi były Światowe Dni Młodzieży, przeprowadzone na terenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej.

Dla sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych inwestorów należy jednak podjąć wysiłek i uporządkować sposób komunikacji z otoczeniem.

Z punktu widzenia inwestora, ważne byłoby jednoznaczne określenie miejsca, biura a zwłaszcza osoby, odpowiedzialnej w gminie za wszystkie sprawy związane z WSAG, a szczególnie za obsługę potencjalnych, i tych już działających, inwestorów.

---

<sup>14</sup> Dokument dostępny na stronie Urzędu Miejskiego w Zatorze pod adresem: [www.zator.pl/download/364.pdf](http://www.zator.pl/download/364.pdf)



Inne, ważne działania dotyczące ogólnie pojętej promocji Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej, pozyskiwania inwestorów i utrzymywania z nimi dobrych relacji są przedstawione w dalszej części tego rozdziału.

### 5.1. Promocja WSAG.

Istotą promocji jest przekazanie informacji o gminie i o strefie, do wiadomości publicznej, a szczególnie do wiadomości potencjalnych inwestorów. Informacja ta ma pokazać przewagi gminy, jako sprawnie administrowanej, atrakcyjnej, dobrze się kojarzącej lokalizacji:

- informuje, charakteryzuje i wyróżnia gminę, wpływa na decyzję związane z lokowaniem inwestycji;
- syntetyzuje obraz miejscowości, rodzi w świadomości ogólny obraz, który identyfikuje miejscowość, np. Kopalnia Soli, tradycja dobrej pracy, itp.;
- nastawia subiektywnie do miejscowości, mamy tu do czynienia ze zjawiskiem utrwalania się w podświadomości lojalności wobec miejsca;
- tworzy lokalny autorytet (w regionie lub nawet w kraju) oraz daje podstawy skutecznej działalności w zakresie public relations;
- może być wykorzystywana w negocjacjach z interesariuszami;
- jest istotnym elementem promocji, marketingu terytorialnego.

Nośnikiem informacji są narzędzia, dystrybuowane w określonych kanałach promocji:

- ulotka: materiał promocyjny o niewielkiej objętości i ograniczonej zawartości informacyjnej, mający na celu przekazanie zarysu oferty;
- folder informacyjny: materiał promocyjny o rozbudowanej zawartości informacyjnej, obejmujący większość potencjalnie przydatnych inwestorowi szczegółowych danych na temat możliwości inwestycyjnych; oferta na CD/DVD: materiał promocyjny, którego zawartość może być zbliżona do zawartości folderu, stwarzający jednak możliwości wykorzystania technik wizualnych oraz audio-wizualnych (grafiki, animacji, dźwięku);



- prezentacja multimedialna: materiał promocyjny o średniej zawartości informacji, przedstawiający najważniejsze informacje w formie łatwej do zapamiętania i atrakcyjnej wizualnie;
- prezentacja filmowa: materiał promocyjny o średnim lub dużym zakresie informacji, atrakcyjny wizualnie;
- biuletyn: rodzaj niskonakładowego, przygotowywanego cyklicznie (częściej niż raz w roku) wydawnictwa, prezentującego aktualne wydarzenia gospodarcze na rynku lokalnym i regionalnym;
- sprofilowana oferta inwestycyjna: oferta przygotowana na potrzeby konkretnego inwestora, prezentująca informacje istotne z punktu widzenia potrzeb określonego przedsięwzięcia.

Nośnikiem informacji, wartym osobnego omówienia powinna być specjalnie w tym celu zaprojektowana strona internetowa, której podstawowe zakładki można uszeregować następująco:

- Wizja Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej (opis misji i wizji strefy);
- Miasto Wieliczka (hasłowe informacje o mieście oraz orientacyjna mapa z odległościami do większych ośrodków miejskich);
- Projekt WSAG (prezentacja układu funkcjonalnego obszaru – terenów inwestycyjnych wraz z opisem);
- Infrastruktura (opis parametrów dla sieci elektrycznej, sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji teletechnicznej, sieci gazowej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacji deszczowej);
- Harmonogram powstawania i rozbudowy strefy;
- Informacje nt. procedury zakupu nieruchomości gminnej (prywatnej), etapów procesu inwestycyjnego, niezbędnych decyzji i pozwoleń;
- Materiały WSAG – zestaw folderów stanowiących przewodnik inwestora;
- Kontakt do osób zajmujących się strefą.

Plan promocji musi być dopasowany do konkretnej sytuacji i możliwości gminy. W szczególności powinien brać pod uwagę następujące aspekty:



- wielkości budżetu na działania promocyjne - wielkość ta musi być dopasowana do wielkości gminy, i znajdować się w uchwale budżetowej<sup>15</sup>,
- potencjał i kompetencję pracowników urzędu,
- charakter oferowanych terenów inwestycyjnych - w zależności od zapisów w MPZP, od wielkości oferowanych działek, itp.,
- struktura i liczebność potencjalnych adresatów promocji - w zależności do jakiego odbiorcy, jak też przez kogo jest kierowany przekaz, działania promocyjne dzielimy na bezpośrednie i pośrednie.

Do bezpośrednich działań promocyjnych zaliczane są:

- Reklama w mediach, jedna z najdroższych form promocji bezpośredniej o bardzo wysokim jednostkowym koszcie dotarcia do odbiorcy (najkorzystniejszą formą reklamy medialnej z punktu widzenia samorządów wydaje się reklama w prasie branżowej, adresowanej do potencjalnych odbiorców);
- uczestnictwo w targach inwestycyjnych. Ze względu na wysokie koszty uczestnictwa, zwłaszcza w targach zagranicznych, forma wykorzystywana najczęściej przez gminy o bogatej i zróżnicowanej ofercie;
- organizowanie wydarzeń i imprez na terenie gminy. Umożliwia zaproszenie potencjalnych inwestorów lub uzyskanie rozgłosu medialnego przy okazji organizacji konferencji, targów i innych wydarzeń poświęconych lokalnym możliwościom inwestycyjnym;
- marketing bezpośredni polegający na wykorzystaniu poczty elektronicznej, tradycyjnej korespondencji pocztowej lub telemarketingu. Umożliwia dotarcie z ofertą bezpośrednio do adresata. Wymaga budowania bazy potencjalnych inwestorów z konkretnych branż lub bieżącego wyszukiwania informacji o planowanych inwestycjach;
- marketing szeptany, który jest formą marketingu nie wymagającą nakładów finansowych. Wymaga jednak ustawicznego działania jednostki odpowiedzialnej za strefy w obszarze budowania dobrych relacji z inwestorami i tworzenia przyjaznej atmosfery dla rozwoju biznesu.

---

<sup>15</sup> W analizie efektywności ekonomicznej inwestycji związanych z WSAG, przedstawionej w rozdziale 6 tego opracowania, założono stałe, comiesięczne koszty promocji strefy



Działania promocyjne pośrednie to działania przeniesione do instytucji działających na zewnątrz. Do takich instytucji można zaliczyć:

- o Instytucje rządowe, samorządowe, choćby takie jak Polska Agencja Informacji i Inwestycji Zagranicznych PAIiZ, Wydział Rozwoju Miasta Krakowa, Krakowska Izba Przemysłowo Handlowa itp.,
- o podmioty komercyjne, kancelarie prawne, biura pośrednictwa nieruchomości, obsługujące dużych klientów itp.,

## 5.2. Pozyskiwanie inwestorów

Pozyskiwanie inwestorów może odbywać się w różny sposób, między innymi poprzez:

- kontakt bezpośredni - bezpośredni kontakt inwestora z przedstawicielem gminy,
- organizacje spotkań - pozyskiwanie inwestorów poprzez organizacje spotkań, na które są zapraszani potencjalni inwestorzy,
- marketing szeptany - informacje, o istnieniu, bądź o warunkach inwestowania na terenie WSAG, rozchodzące się drogą z ust do ust - tą metodę również należy monitorować,
- pocztę elektroniczną i kontakt telefoniczny - akcje mailingowe i telefoniczne,
- przygotowanie i przedstawienie oferty - dotyczy etapu, na którym konkretny inwestor, rozważa decyzję o wyborze terenu, w tym przypadku przygotowanie oferty i jej prezentacja ma kluczowe znaczenie,
- negocjacje z inwestorem - rola dla wytrawnego negocjatora.

## 5.3. Budowa relacji z inwestorami

Budowa relacji z inwestorami wyrażana może być przez takie działania, jak:

- opieka poinwestycyjna - polegająca między innymi na stałym kontakcie z przedsiębiorcą oraz zapraszaniu na organizowane spotkania, konferencje, itp.,





- współpraca z inwestorem - uważne analizowanie potrzeb i postulatów przedsiębiorców, pomoc w negocjacjach z dostawcą mediów, realizacja inwestycji gminnych, ułatwiających prowadzenie przedsiębiorstwa na terenie gminy,

Reasumując, wszystkie te ww. działania powinny, a nawet muszą być co najmniej koordynowane przez jedno biuro lub osobę, odpowiedzialną w gminie za relacje z inwestorami na terenie WSAG. Osoba ta musi mieć do dyspozycji aktualne informacje i dokumenty, z których będzie czerpać, udzielając odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania, takie jak:

- wielkości (powierzchni) dostępnego terenu;
- dokładnej lokalizacji obszaru;
- uzbrojenia terenu (podłączenie do mediów);
- dostępnej na jej obszarze infrastruktury;
- odległości od głównych punktów komunikacyjnych (np. lotnisk, czy autostrad);
- kontakt z gminą

Osoba odpowiedzialna za relacje z inwestorami musi też znać dobre odpowiedzi - ciekawie i rzeczowo argumentowane - na pytania, czy wątpliwości, nurtujące inwestorów przed podjęciem decyzji o danej lokalizacji. Głównymi czynnikami, wpływającymi na wybór lokalizacji są:

- położenie geograficzne strefy;
- bliskość kontrahentów;
- zachęty finansowe – ulgi podatkowe;
- rozwinięta infrastruktura transportowa.

Ważne jest to, aby przedstawiane potencjalnym inwestorom oferty były czytelne, i przede wszystkim aktualne. Sytuacja, w której przedsiębiorca bierze pod uwagę konkretną lokalizację, lub przyjmuje do wiadomości np. stan uzbrojenia terenu, a potem okazuje się, że działka jest już zarezerwowana, lub stan infrastruktury nie odpowiada temu z opisu, jest nie do przyjęcia. Brak aktualnych danych wpływa negatywnie na wiarygodność gminy.



## 6. Efektywność ekonomiczna Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej

Budowa i rozwój Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej to bardzo istotny cel strategiczny Gminy Wieliczka. Na realizację tego celu należy spojrzeć wielopłaszczyznowo. W grę wchodzi tutaj takie czynniki jak:

- kwestie społeczne – korzyści dla mieszkańców wyrażające się dostępnością do nowych miejsc pracy, możliwością uruchomienia własnej działalności w ponadprzeciętnie korzystnym otoczeniu,
- kwestie wizerunku i promocji Gminy<sup>16</sup>,
- sprawy urbanizacyjne, uporządkowanie przestrzeni,
- czynniki ekonomiczne.

Biorąc pod uwagę czynniki ekonomiczne związane z budową i rozwojem WSAG przygotowano model ekonomiczny przedsięwzięcia. Jest on skonstruowany w formie złożonego pliku EXCEL, pozwalającego na wyliczenie wskaźników efektywności ekonomicznej, jak również na symulację różnych scenariuszy. Rekomenduje się, aby ten model, po ewentualnym jego dopracowaniu, służył jako narzędzie planowania i zarządzania rozwojem strefy. Model w formie elektronicznej jest załączony do niniejszego raportu.

Opierając się na modelu ekonomicznym przeprowadzono szacunkową ocenę efektywności inwestycji związanych z Wielicką Strefą Aktywności Gospodarczej. Obszerne przedstawienie tej analizy, wraz z tabelarycznymi danymi jest zawarte w Załączniku nr 1 do niniejszego raportu. Poniżej przedstawiono najważniejsze założenia, tezy i konkluzje tej oceny.

---

<sup>16</sup> Warto zastanowić się jak na trwale włączyć do działań promujących zarówno Gminę Wieliczka jak i w szczególności Wielicką Strefę Aktywności Gospodarczej pozytywne przesłanie związane z globalnej rangi, niepowtarzalnym wydarzeniem jakim były Światowe Dni Młodzieży /spotkanie z papieżem Franciszkiem w lipcu 2016 na terenie WSAG Brzegi.





## 6.1. Założenia

Zakłada się, że WSAG będzie generowała dwa rodzaje przychodów dla Gminy Wieliczka. Jednym z nich będą podatki od nieruchomości, z których docelowo największe znaczenie będzie miał podatek od powierzchni budynków z działalnością gospodarczą, drugim istotnym wpływem będą przychody z dzierżaw gruntów wykorzystywanych pod działalność gospodarczą, a należących do Gminy.

Planowany, zwiększony pobór podatków od nieruchomości z obszaru WSAG będzie skutkiem rozwoju gospodarczego tej strefy. Powstawanie i rozwój firm na tym terenie będzie następowało wraz ze zmianą charakteru użytkowania gruntów. Coraz większy obszar będzie przeznaczony na działalność gospodarczą i równocześnie w sposób naturalny będzie rosła ilość powierzchni użytkowej budynków służących tej działalności. Równoległe będą powstawały budowle, związane z prowadzoną działalnością, też generujące podatek (od wartości budowli).

Należy zauważyć, że aktualnie używany model ekonomiczny zakłada tylko wpływy z podatku od nieruchomości oraz z dzierżaw. Rozbudowując model można uwzględnić również takie dodatkowe przychody jak wpływy do kasy gminnej części z nowych podatków CIT i PIT jak również mniejsze wydatki na zasiłki dla bezrobotnych. Ta ostatnia pozycja wynika z założenia, że rozwój Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej będzie wpływał na zmniejszenie poziomu bezrobocia w Gminie.

Na podstawie danych otrzymanych z Urzędu Miasta i Gminy Wieliczka założono (w perspektywie piętnastu lat) następujące przekształcenia terenu w trzech częściach WSAG<sup>17</sup>:

---

<sup>17</sup> Wszystkie zestawienia tabelaryczne poniżej pokazują dane w przekrojowym formacie tylko trzech lat. Pełne dane są przedstawione w Załączniku nr 1



**Tabela 10 Prognoza zmian powierzchni i wartości budowli - Brzegi**

Prognoza zmian powierzchni i wartości budowli na obszarze WSAG Brzegi	2016	2021	2031
pow. użytków rolnych (w ha)	69	22	0
pow. gruntów z działalnością (w m <sup>2</sup> )	30 292	497 187	865 686
pow. budynki z działalnością (w m <sup>2</sup> )	13 145	85 643	450 143
<b>wartość budowli</b>	<b>446 800 zł</b>	<b>2 187 200 zł</b>	<b>10 387 200 zł</b>
<i>pow. gruntów z działalnością (w h)</i>	3	50	87
<b>razem powierzchnia gruntów</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>87</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

**Tabela 11 Prognoza zmian powierzchni i wartości budowli – Węgrzce I**

Prognoza zmian powierzchni i wartości budowli na obszarze WSAG Węgrzce I	2016	2021	2031
pow. użytków rolnych (w ha)	25	12	2
w tym użytki rolne gminne (w ha)	8	2	2
pow. gruntów pozostałych (w m <sup>2</sup> )	4 690	95 705	260 460
pow. budynków mieszkalnych (w m <sup>2</sup> )	433	18 135	39 000
pow. budynków pozostałych (w m <sup>2</sup> )	529	3 250	6 500
pow. gruntów z działalnością (w m <sup>2</sup> )		47 000	57 000
pow. budynki z działalnością (w m <sup>2</sup> )		6 000	29 000
<b>wartość budowli</b>		<b>200 000 zł</b>	<b>1 000 000 zł</b>
<i>pow. gruntów pozostałych (w ha)</i>	0	10	26
<i>pow. gruntów z działalnością (w h)</i>	0	5	6
<b>razem powierzchnia gruntów</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>34</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce



**Tabela 12 Prognoza zmian powierzchni i wartości budowli – Węgrzce II**

Prognoza zmian powierzchni i wartości budowli na obszarze WSAG Węgrzce II	2016	2021	2031
pow. użytków rolnych (w ha)	24	24	0
pow. gruntów z działalnością (w m <sup>2</sup> )	0	220 000	529 060
pow. budynki z działalnością (w m <sup>2</sup> )	0	14 000	275 102
<b>wartość budowli</b>		<b>3 174 000 zł</b>	<b>7 141 500 zł</b>
pow. gruntów z działalnością (w h)	0	22	53
<b>razem powierzchnia gruntów</b>	<b>24</b>	<b>46</b>	<b>53</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

**Tabela 13 Prognoza zmian powierzchni i wartości budowli - całość WSAG**

Prognoza zmian powierzchni i wartości budowli na obszarze WSAG razem	2016	2021	2031
pow. użytków rolnych (w ha)	118	58	2
pow. gruntów z działalnością (w m <sup>2</sup> )	30 292	764 187	1 451 746
pow. budynki z działalnością (w m <sup>2</sup> )	13 145	105 643	754 245
wartość budowli	446 800 zł	5 561 200 zł	18 528 700 zł
pow. gruntów z działalnością (w h)	3	76	145
<b>razem powierzchnia gruntów</b>	<b>122</b>	<b>144</b>	<b>173</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

## 6.2. Prognoza wpływów podatkowych i wpływów z dzierżaw

Następnie, korzystając z informacji z Urzędu dotyczących stawek podatku od nieruchomości oraz stawki dzierżawy gruntu gminnego oszacowano wpływy do Gminy. Należy tutaj zauważyć, że w prognozach gminy przyjęto stosunkowo optymistycznie, że stawki podatkowe będą wzrastały co roku o 3%. Warto przeanalizować scenariusze bardziej pesymistyczne.



**Tabela 14 Prognoza wpływów podatkowych**

<b>Prognoza wpływów podatkowych z WSAG</b>	<b>2016</b>	<b>2021</b>	<b>2031</b>
Prognoza wpływów WSAG Brzegi	<b>302 777 zł</b>	<b>2 496 253 zł</b>	<b>15 162 379 zł</b>
Prognoza wpływów podatkowych WSAG Węgrzce I	<b>7 944 zł</b>	<b>262 121 zł</b>	<b>1 219 788 zł</b>
Prognoza wpływów podatkowych WSAG Węgrzce II	<b>3 238 zł</b>	<b>606 349 zł</b>	<b>9 282 253 zł</b>
<b>Razem prognoza wpływów podatkowych z całej WSAG</b>	<b>313 958 zł</b>	<b>3 364 723 zł</b>	<b>25 664 419 zł</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

**Tabela 15 Prognoza wpływów z dzierżaw**

<b>Prognoza wpływów z dzierżaw z WSAG</b>	<b>2016</b>	<b>2021</b>	<b>2031</b>
Prognoza wpływów z dzierżaw WSAG Brzegi	<b>157 518 zł</b>	<b>2 997 155 zł</b>	<b>7 013 295 zł</b>
Prognoza wpływów z dzierżaw WSAG Węgrzce I	<b>0 zł</b>	<b>283 327 zł</b>	<b>461 782 zł</b>
Prognoza wpływów z dzierżaw WSAG Węgrzce II	<b>0 zł</b>	<b>1 326 210 zł</b>	<b>4 286 143 zł</b>
<b>Razem prognoza wpływów z dzierżaw z całej WSAG</b>	<b>157 518 zł</b>	<b>4 606 691 zł</b>	<b>11 761 219 zł</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

**Tabela 16 Prognoza wpływów - całość**

<b>Prognoza wpływów z WSAG razem</b>	<b>2016</b>	<b>2021</b>	<b>2031</b>
<b>Prognoza wpływów WSAG razem</b>	<b>471 477 zł</b>	<b>7 971 414 zł</b>	<b>37 425 639 zł</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce



### 6.3. Oszacowanie kosztów inwestycji

Następnym krokiem analizy efektywności inwestycji było przedstawienie prognozowanych kosztów, związanych z inwestycjami dotyczącymi bezpośrednio Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej. Tutaj poczyniono założenie, że informacja o poniesionych już kosztach przygotowania i uzbrojenia tereny w zachodniej części WSAG (WSAG Brzegi) może być dobrą podstawą do szacowania tych kosztów dla dwóch pozostałych części, czyli WSAG Węgrzce I oraz WSAG Węgrzce II. Przyjęto, że koszty te są proporcjonalne do powierzchni i założono, że inwestycje na terenie WSAG Węgrzce II będą realizowane w latach 2017-2018, natomiast na terenie WSAG Węgrzce I w latach 2019-2020. Prognozę kosztów inwestycyjnych przedstawia następująca tabela:

**Tabela 17 Koszty inwestycji w ramach WSAG**

WSAG - koszty inwestycji (zł)	Razem	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
WSAG Brzegi	51 550 908	28 964 995	20 585 913	1 000 000	500 000	500 000	0	0	0	0
WSAG Węgrzce I	14 319 697	0	0	0	0	7 918 308	6 001 389	200 000	100 000	100 000
WSAG Węgrzce II	28 639 393	0	0	14 536 616	13 102 778	500 000	250 000	250 000	0	0
<b>RAZEM KOSZTY INWESTYCJI</b>	<b>94 509 998</b>	<b>28 964 995</b>	<b>20 585 913</b>	<b>15 536 616</b>	<b>13 602 778</b>	<b>8 918 308</b>	<b>6 251 389</b>	<b>450 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

### 6.4. Szacunkowa ocena efektywności inwestycji

Mając prognozę przychodów oraz szacunek kosztów inwestycyjnych dokonano oceny efektywności inwestycji związanych z Wielicką Strefą Aktywności Gospodarczej. Dla uzyskania



pełniejszego obrazu całego przedsięwzięcia warto uwzględnić i przewidzieć również takie podstawowe koszty operacyjne jak zarządzanie Strefą i jej promocja.

Przewiduje się, że sprawne zarządzanie Strefą, pozyskiwanie i obsługa inwestorów będzie wymagało pełnoetatowego zaangażowania jednej, stosunkowo wysokokwalifikowanej osoby. Pełny koszt jej wynagrodzenia jest szacowany na 12 000 zł miesięcznie (10 000 zł brutto, 7 000 zł netto). Pozostałe wszystkie inne koszty zarządzania przewidziano na kwotę 5 000 zł miesięcznie. Razem daje to 204 000 zł rocznie.

Na stosunkowo skromną kwotę 10 000 zł miesięcznie oszacowano koszty promocji WSAG.

Powyższe założenia pozwoliły na zaprojektowanie przepływów finansowych w perspektywie dziesięciu lat. Przepływy te, w formie tabelarycznej, są przedstawione w Załączniku 1 (Szacunkowa ocena efektywności inwestycji).

Szacowane przepływy finansowe pozwalają na podanie trzech podstawowych parametrów wskazujących na efektywność inwestycji:

- Okres zwrotu inwestycji 10 lat
- IRR (wewnętrzna stopa zwrotu) 11 %
- NPV (wartość zaktualizowana netto) 59 464 735 zł

Wyliczając wskaźniki IRR i NPV przyjęto, że okres odniesienia (prognozy) wynosi 15 lat natomiast stopa dyskonta to 5%. Te wielkości są zgodne z dokumentem „Wytyczne w zakresie zagadnień związanych z przygotowaniem projektów inwestycyjnych, w tym projektów generujących dochód i projektów hybrydowych na lata 2014-2020”<sup>18</sup>

Przyjęto upraszczające założenie, zdecydowanie ostrożne, że wartość rezydualna nie występuje w tym wypadku. Odpowiada to założeniu, że wartość środków trwałych, będących wynikiem inwestycji, jest do pominięcia po okresie prognozy. Wydaje się że to założenie jest bardzo ostrożne. Rekomenduje się przeliczenie scenariuszy modelu ze zmienionym tym założeniem.

Biorąc pod uwagę szeroki kontekst inwestycji infrastrukturalnych związanych z Wielicką Strefą Aktywności Gospodarczej, kontekst nie tylko biznesowy lecz również społeczny, można stwierdzić, że podstawowe, ekonomiczne wskaźniki przedsięwzięcia są na dobrym poziomie. Okres zwrotu,

---

<sup>18</sup> [https://www.ppp.gov.pl/Aktualnosci/Documents/Wytyczne\\_PG\\_D\\_PH\\_2014\\_2020\\_podpisane.pdf](https://www.ppp.gov.pl/Aktualnosci/Documents/Wytyczne_PG_D_PH_2014_2020_podpisane.pdf)



wprawdzie trochę dłuższy niż przy projektach czysto komercyjnych, w perspektywie inwestycji samorządowych wygląda stosunkowo dobrze. Wewnętrzna stopa zwrotu (IRR) jest nie tylko wyraźnie większa od stopy inflacji, ale też dużo większa od kosztów pieniądza na rynku, co dobrze świadczy o efektywności inwestycji. Biorąc pod uwagę skalę sumy wszystkich wydatków inwestycyjnych (94,5 mln zł) i nie w pełni biznesowy charakter inwestycji, wartość zaktualizowana netto (NPV) jest na wysokim poziomie.

Wartości wskaźników finansowych inwestycji związanych z WSAG, z długofalowej perspektywy Gminy Wieliczka i jej mieszkańców, potwierdzają zasadność decyzji o powstaniu Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej.

Dla porównania, skonstruowano przepływy pieniężne uwzględniające koszty inwestycji poniesione tylko przez Gminę Wieliczka. Przy takim spojrzeniu, pozyskanie dofinansowania na pozostałą część kosztów projektu, należy uznać za duży sukces władz gminy.

Tak wyrażone przepływy finansowe kreują następujące parametry efektywności inwestycji:

Okres zwrotu inwestycji	7,5 lat
IRR (wewnętrzna stopa zwrotu)	25 %
NPV (wartość zaktualizowana netto)	114 254 691 zł

Jeśli spojrzeć na przedsięwzięcia Wielicka Strefa Aktywności Gospodarczej wyłącznie z punktu interesu Gminy Wieliczka należy zauważyć, że przedsięwzięcie to jest bardzo efektywne. Jego podstawowe parametry są na poziomie dobrych projektów komercyjnych.

Powyższy dokument „Szacunkowa ocena efektywności inwestycji” powstał na podstawie ekonomicznego modelu przedsięwzięcia. Jest on skonstruowany w formie złożonego pliku EXCEL, pozwalającego na wyliczenie wskaźników efektywności ekonomicznej, jak również na symulację różnych scenariuszy. Model w formie elektronicznej jest załączony do niniejszego raportu.





## Spisy tabel, wykresów, map i zdjęć

### *Spis tabel:*

Tabela 1 Dane finansowe projektu Utworzenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej.....	22
Tabela 2 Zestawienie inwestycji tymczasowych – związanych z ŚDM.....	23
Tabela 3 Koszt inwestycji związanych z Wielicką Strefą Aktywności Gospodarczej.....	25
Tabela 4 Wydatki poniesione na inwestycje w ramach WSAG z wyszczególnieniem źródeł finansowania.....	27
Tabela 5 Inne źródła finansowania inwestycji związanych z WSAG.....	28
Tabela 6 Inwestycje dofinansowane z funduszy unijnych (EFRR).....	29
Tabela 7 Koszt poszczególnych inwestycji wykonanych w ramach WSAG przez Gminę Wieliczka.	29
Tabela 8 Koszt poszczególnych inwestycji finansowanych przez Urząd Wojewódzki .....	30
Tabela 9 Koszt poszczególnych inwestycji finansowanych przez powiat wielicki.....	32
Tabela 10 Prognoza zmian powierzchni i wartości budowli - Brzegi .....	42
Tabela 11 Prognoza zmian powierzchni i wartości budowli – Węgrzce I .....	42
Tabela 12 Prognoza zmian powierzchni i wartości budowli – Węgrzce II .....	43
Tabela 13 Prognoza zmian powierzchni i wartości budowli - całość WSAG .....	43
Tabela 14 Prognoza wpływów podatkowych.....	44
Tabela 15 Prognoza wpływów z dzierżaw.....	44
Tabela 16 Prognoza wpływów - całość .....	44
Tabela 17 Koszty inwestycji w ramach WSAG.....	45



*Spis wykresów:*

Wykres 1 Procentowe przedstawienie kosztów poniesionych na poszczególne rodzaje inwestycji w strefie.....	26
Wykres 2 Procentowe przedstawienie kosztów finansowanych z poszczególnych źródeł.....	28

*Spis map:*

Mapa 1 Strefy Aktywności Gospodarczej (istniejące i planowane) oraz Specjalne Strefy Ekonomiczne w Małopolsce .....	
Mapa 2 Mapa komunikacyjna obszarów przeznaczonych na WSAG .....	10
Mapa 3 Położenie WSAG względem aglomeracji krakowskiej. ....	11
Mapa 4 Obszar Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej (objęty czerwonym konturem) .....	13
Mapa 5 Teren WSAG Brzegi (czerwony kontur) w kontekście miejsca organizacji ŚDM (zielony kontur).....	15
Mapa 6 Koncepcja WSAG Brzegi .....	33



## **Wielicka Strefa Aktywności Gospodarczej**

Raport dla Urzędu Miasta i Gminy w Wieliczce opracowany przez  
PM Doradztwo Gospodarcze sp. z o.o.

Załącznik nr 1

Szacunkowa analiza efektywności ekonomicznej  
Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej



Kraków, wrzesień 2016





## Spis treści:

1. Założenia.....	3
2. Szacunek wzrostu wpływów podatkowych i wpływów z dzierżawy .....	7
3. Koszty inwestycji związanych z Wielicką Strefą Aktywności Gospodarczej.....	8
4. Szacunkowa ocena efektywności inwestycji.....	10





## 1. Założenia

Zakłada się, że planowany, zwiększony pobór podatków od nieruchomości z obszaru WSAG będzie skutkiem rozwoju gospodarczego tej strefy. Powstawanie i rozwój firm na tym terenie będzie następowało wraz ze zmianą charakteru użytkowania gruntów. Coraz większy obszar będzie przeznaczony na działalność gospodarczą i równocześnie w sposób naturalny będzie rosła ilość powierzchni użytkowej budynków służących tej działalności. Równoległe będą powstawały budowle, związane z prowadzoną działalnością.

Poniżej przedstawiono podstawowe założenia pozwalające na oszacowanie przychodów dla Gminy Wieliczka zarówno z podatku od nieruchomości jak i z dzierżawy gruntów przeznaczonych na działalność gospodarczą z obszaru Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej w perspektywie 15 lat.

Prognoza stawek podatkowych	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
użytki rolne - stawka za ha	134,38 zł	155,09 zł	160,62 zł	166,31 zł	172,16 zł	178,19 zł	161,46 zł	168,36 zł	175,50 zł	182,87 zł	190,50 zł	198,12 zł	206,04 zł	214,29 zł	222,86 zł	231,77 zł
grunty pozostałe - stawka za m <sup>2</sup>	0,34 zł	0,35 zł	0,36 zł	0,37 zł	0,38 zł	0,39 zł	0,41 zł	0,42 zł	0,43 zł	0,44 zł	0,46 zł	0,47 zł	0,48 zł	0,50 zł	0,51 zł	0,53 zł
budynki mieszkalne - stawka za m <sup>2</sup>	0,69 zł	0,75 zł	0,77 zł	0,80 zł	0,82 zł	0,84 zł	0,87 zł	0,90 zł	0,92 zł	0,95 zł	0,98 zł	1,01 zł	1,04 zł	1,07 zł	1,10 zł	1,13 zł
budynki pozostałe - stawka za m <sup>2</sup>	5,01 zł	5,30 zł	5,46 zł	5,62 zł	5,79 zł	5,97 zł	6,14 zł	6,33 zł	6,52 zł	6,71 zł	6,92 zł	7,12 zł	7,34 zł	7,56 zł	7,78 zł	8,02 zł
grunty z działalnością - stawka za m <sup>2</sup>	0,86 zł	0,89 zł	0,91 zł	0,94 zł	0,97 zł	1,00 zł	1,03 zł	1,06 zł	1,09 zł	1,12 zł	1,16 zł	1,19 zł	1,23 zł	1,26 zł	1,30 zł	1,34 zł
budynki z działalnością - stawka za m <sup>2</sup>	19,67 zł	20,26 zł	20,87 zł	21,49 zł	22,14 zł	22,80 zł	23,49 zł	24,19 zł	24,92 zł	25,66 zł	26,43 zł	27,23 zł	28,04 zł	28,89 zł	29,75 zł	30,65 zł
wartość budowli - stawka jako % wartości	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
zmiana stawki za grunty i budynki z działalnością		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
stawka dzierżawy gruntu z działalnością gospodarczą za m <sup>2</sup> za rok	5,20 zł	5,36 zł	5,52 zł	5,68 zł	5,85 zł	6,03 zł	6,21 zł	6,40 zł	6,59 zł	6,78 zł	6,99 zł	7,20 zł	7,41 zł	7,64 zł	7,87 zł	8,10 zł
zmiana stawki dzierżawy		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce



Warto zauważyć, że założenie o stałym, corocznym wzroście stawek podatkowych oraz stawki dzierżawy o 3%, aczkolwiek realne, jest stosunkowo optymistyczne. Rekomenduje się przeprowadzenie dokładniejszej analizy możliwości progresywnej zmiany stawek podatkowych i zastosowanie analizy scenariuszowej, przy użyciu modelu efektywności ekonomicznej.

Prognoza zmian powierzchni i wartości budowli na obszarze WSAG Brzegi	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
pow. użytków rolnych (w ha)	69	56	47	32	22	22	31	15	0	0	0	0	0	0	0	0
pow. gruntów z działalnością (w m <sup>2</sup> )	30 292	153 492	251 118	397 187	497 187	497 187	502 187	710 687	865 686	865 686	865 686	865 686	865 686	865 686	865 686	865 686
pow. budynki z działalnością (w m <sup>2</sup> )	13 145	13 375	32 600	85 643	85 643	85 643	148 143	189 143	273 143	320 143	450 143	450 143	450 143	450 143	450 143	450 143
wartość budowli	446 800 zł	446 800 zł	1 293 600 zł	2 187 200 zł	2 187 200 zł	2 187 200 zł	4 287 200 zł	5 587 200 zł	7 387 200 zł	8 687 200 zł	10 387 200 zł	10 387 200 zł	10 387 200 zł	10 387 200 zł	10 387 200 zł	10 387 200 zł
pow. gruntów z działalnością (w h)	3	15	25	40	50	50	50	71	87	87	87	87	87	87	87	87
<b>razem pow gruntów</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>82</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>87</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

Prognoza wpływów podatkowych z WSAG Brzegi	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
podatek od pow. użytków rolnych	9 219 zł	8 730 zł	7 473 zł	5 309 zł	3 774 zł	3 906 zł	5 073 zł	2 610 zł	0	0	0	0	0	0	0	0
podatek od pow. gruntów z działalnością	26 051 zł	135 963 zł	229 114 zł	373 255 zł	481 246 zł	495 683 zł	515 688 zł	751 688 zł	943 098 zł	971 391 zł	1 000 532 zł	1 030 548 zł	1 061 465 zł	1 093 309 zł	1 126 108 zł	1 159 891 zł
podatek od pow. budynków z działalnością	258 570 zł	270 987 zł	680 302 zł	1 840 814 zł	1 896 039 zł	1 952 920 zł	3 479 446 zł	4 575 685 zł	6 806 015 zł	8 216 445 zł	11 899 467 zł	12 256 451 zł	12 624 144 zł	13 002 869 zł	13 392 955 zł	13 794 743 zł
podatek od wartości budowli	8 936 zł	8 936 zł	25 872 zł	43 744 zł	43 744 zł	43 744 zł	85 744 zł	111 744 zł	147 744 zł	173 744 zł	207 744 zł	207 744 zł	207 744 zł	207 744 zł	207 744 zł	207 744 zł
<b>RAZEM WPŁYWY PODATKOWE</b>	<b>302 777 zł</b>	<b>424 616 zł</b>	<b>942 761 zł</b>	<b>2 263 121 zł</b>	<b>2 424 802 zł</b>	<b>2 496 253 zł</b>	<b>4 085 951 zł</b>	<b>5 441 726 zł</b>	<b>7 896 856 zł</b>	<b>9 361 579 zł</b>	<b>13 107 743 zł</b>	<b>13 494 743 zł</b>	<b>13 893 353 zł</b>	<b>14 303 921 zł</b>	<b>14 726 807 zł</b>	<b>15 162 379 zł</b>
przychody z dzierżawy gruntów z działalnością	157 518 zł	822 103 zł	1 385 338 zł	2 256 888 zł	2 909 859 zł	2 997 155 zł	3 118 115 zł	4 545 088 zł	5 702 451 zł	5 873 524 zł	6 049 730 zł	6 231 222 zł	6 418 158 zł	6 610 703 zł	6 809 024 zł	7 013 295 zł
<b>RAZEM WPŁYWY</b>	<b>460 295 zł</b>	<b>1 246 719 zł</b>	<b>2 328 098 zł</b>	<b>4 520 010 zł</b>	<b>5 334 662 zł</b>	<b>5 493 408 zł</b>	<b>7 204 066 zł</b>	<b>9 986 814 zł</b>	<b>13 599 307 zł</b>	<b>15 235 104 zł</b>	<b>19 157 473 zł</b>	<b>19 725 965 zł</b>	<b>20 311 511 zł</b>	<b>20 914 625 zł</b>	<b>21 535 831 zł</b>	<b>22 175 674 zł</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce



Prognoza zmian powierzchni i wartości budowli na obszarze WSAG "Konik"	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
pow. użytków rolnych (w ha)	25	23	21	18	15	12	10	4	3	3	2	2	2	2	2	2
w tym użytki rolne gminne (w ha)	8	8	6	5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
pow. gruntów pozostałych (w m <sup>2</sup> )	4 690	25 301	42 902	60 503	78 104	95 705	113 306	130 907	148 508	166 109	260 460	260 460	260 460	260 460	260 460	260 460
pow. budynków mieszkalnych (w m <sup>2</sup> )	433	3 627	7 254	10 881	14 508	18 135	21 762	25 389	29 016	32 643	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
pow. budynków pozostałych (w m <sup>2</sup> )	529	650	1 300	1 950	2 600	3 250	3 900	4 550	5 200	5 850	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500
pow. gruntów z działalnością (w m <sup>2</sup> )				17 000	32 000	47 000	47 000	47 000	47 000	57 000	57 000	57 000	57 000	57 000	57 000	57 000
pow. budynki z działalnością (w m <sup>2</sup> )				0	0	6 000	6 000	23 000	23 000	23 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000
wartość budowli						200 000 zł	200 000 zł	800 000 zł	800 000 zł	800 000 zł	1 000 000 zł	1 000 000 zł	1 000 000 zł	1 000 000 zł	1 000 000 zł	1 000 000 zł
pow. gruntów pozostałych (w ha)	0	3	4	6	8	10	11	13	15	17	26	26	26	26	26	26
pow. gruntów z działalnością (w ha)	0	0	0	2	3	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
<b>razem pow. gruntów</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>26</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

Prognoza wpływów podatkowych z WSAG "Konik"	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
podatek od pow. użytków rolnych	3 400 zł	3 604 zł	3 450 zł	2 997 zł	2 541 zł	2 049 zł	1 573 zł	670 zł	565 zł	633 zł	381 zł	396 zł	412 zł	429 zł	446 zł	464 zł
podatek od pow. gruntów pozostałych	1 595 zł	8 855 zł	15 466 zł	22 466 zł	29 871 zł	37 701 zł	45 973 zł	54 708 zł	63 926 zł	73 648 zł	118 944 zł	122 513 zł	126 188 zł	129 974 zł	133 873 zł	137 889 zł
podatek od pow. budynków mieszkalnych	299 zł	2 720 zł	5 604 zł	8 658 zł	11 890 zł	15 308 zł	18 921 zł	22 737 zł	26 765 zł	31 013 zł	38 165 zł	39 310 zł	40 489 zł	41 704 zł	42 955 zł	44 243 zł
podatek od pow. budynków pozostałych	2 650 zł	3 445 zł	7 097 zł	10 964 zł	15 058 zł	19 387 zł	23 962 zł	28 795 zł	33 895 zł	39 276 zł	44 949 zł	46 298 zł	47 687 zł	49 117 zł	50 591 zł	52 109 zł
podatek od pow. gruntów z działalnością	0	0	0	15 976 zł	30 974 zł	46 858 zł	48 264 zł	49 712 zł	51 203 zł	63 960 zł	65 879 zł	67 855 zł	69 891 zł	71 988 zł	74 147 zł	76 372 zł
podatek od pow. budynków z działalnością	0	0	0	0	0	136 818 zł	140 922 zł	556 407 zł	573 099 zł	590 292 zł	766 610 zł	789 609 zł	813 297 zł	837 696 zł	862 827 zł	888 711 zł
podatek od wartości budowli	0	0	0	0	0	4 000 zł	4 000 zł	16 000 zł	16 000 zł	16 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł
<b>RAZEM WPŁYWY PODATKOWE</b>	<b>7 944 zł</b>	<b>18 625 zł</b>	<b>31 617 zł</b>	<b>61 060 zł</b>	<b>90 334 zł</b>	<b>262 121 zł</b>	<b>283 615 zł</b>	<b>729 029 zł</b>	<b>765 453 zł</b>	<b>814 822 zł</b>	<b>1 054 928 zł</b>	<b>1 085 980 zł</b>	<b>1 117 964 zł</b>	<b>1 150 907 zł</b>	<b>1 184 838 zł</b>	<b>1 219 788 zł</b>
przychody z dzierżawy gruntów z działalnością	0 zł	0 zł	0 zł	96 597 zł	187 285 zł	283 327 zł	291 826 zł	300 581 zł	309 599 zł	386 735 zł	398 337 zł	410 287 zł	422 596 zł	435 273 zł	448 332 zł	461 782 zł
<b>RAZEM WPŁYWY</b>	<b>7 944 zł</b>	<b>18 625 zł</b>	<b>31 617 zł</b>	<b>157 658 zł</b>	<b>277 619 zł</b>	<b>545 447 zł</b>	<b>575 441 zł</b>	<b>1 029 610 zł</b>	<b>1 075 052 zł</b>	<b>1 201 557 zł</b>	<b>1 453 265 zł</b>	<b>1 496 267 zł</b>	<b>1 540 559 zł</b>	<b>1 586 180 zł</b>	<b>1 633 170 zł</b>	<b>1 681 569 zł</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce





Prognoza zmian powierzchni i wartości budowli na obszarze WSAG Węgrzce	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2026	2026	2026	2026	2026
pow. użytków rolnych (w ha)	24	24	24	24	24	24	20	15	10	5	0	0	0	0	0	0
pow. gruntów z działalnością (w m <sup>2</sup> )	0	20 000	70 000	120 000	170 000	220 000	274 096	338 100	429 060	478 700	529 060	529 060	529 060	529 060	529 060	529 060
pow. budynki z działalnością (w m <sup>2</sup> )	0	0	2 000	4 000	8 000	14 000	33 000	66 000	100 000	175 000	275 102	275 102	275 102	275 102	275 102	275 102
wartość budowli			793 500 zł	1 587 000 zł	2 380 500 zł	3 174 000 zł	3 967 500 zł	4 761 000 zł	5 554 500 zł	6 348 000 zł	7 141 500 zł	7 141 500 zł	7 141 500 zł	7 141 500 zł	7 141 500 zł	7 141 500 zł
pow. gruntów z działalnością (w ha)	0	2	7	12	17	22	27	34	43	48	53	53	53	53	53	53
razem pow gruntów	24	26	31	36	41	46	47	49	53	53	53	53	53	53	53	53

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

Prognoza wpływów podatkowych z WSAG Węgrzce	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
podatek od pow. użytków rolnych	3 238 zł	3 737 zł	3 870 zł	4 007 zł	4 148 zł	4 294 zł	3 229 zł	2 525 zł	1 755 zł	914 zł	0	0	0	0	0	0
podatek od pow. gruntów z działalnością		17 716 zł	63 866 zł	112 769 zł	164 549 zł	219 335 zł	281 465 zł	357 606 zł	467 428 zł	537 152 zł	611 471 zł	629 815 zł	648 709 zł	668 171 zł	688 216 zł	708 862 zł
podatek od pow. budynków z działalnością			41 736 zł	85 976 zł	177 110 zł	319 241 zł	775 071 zł	1 596 647 zł	2 491 737 zł	4 491 355 zł	7 272 276 zł	7 490 444 zł	7 715 158 zł	7 946 612 zł	8 185 011 zł	8 430 561 zł
podatek od wartości budowli			15 870 zł	31 740 zł	47 610 zł	63 480 zł	79 350 zł	95 220 zł	111 090 zł	126 960 zł	142 830 zł	142 830 zł	142 830 zł	142 830 zł	142 830 zł	142 830 zł
<b>RAZEM WPŁYWY PODATKOWE</b>	<b>3 238 zł</b>	<b>21 453 zł</b>	<b>125 342 zł</b>	<b>234 493 zł</b>	<b>393 418 zł</b>	<b>606 349 zł</b>	<b>1 139 116 zł</b>	<b>2 051 998 zł</b>	<b>3 072 009 zł</b>	<b>5 156 381 zł</b>	<b>8 026 577 zł</b>	<b>8 263 089 zł</b>	<b>8 506 697 zł</b>	<b>8 757 613 zł</b>	<b>9 016 056 zł</b>	<b>9 282 253 zł</b>
przychody z dzierżawy gruntów z działalnością	0 zł	107 120 zł	386 168 zł	681 862 zł	994 950 zł	1 326 210 zł	1 701 882 zł	2 162 266 zł	2 826 306 zł	3 247 894 zł	3 697 264 zł	3 808 182 zł	3 922 428 zł	4 040 101 zł	4 161 304 zł	4 286 143 zł
<b>RAZEM WPŁYWY</b>	<b>3 238 zł</b>	<b>128 573 zł</b>	<b>511 510 zł</b>	<b>916 354 zł</b>	<b>1 388 368 zł</b>	<b>1 932 559 zł</b>	<b>2 840 997 zł</b>	<b>4 214 264 zł</b>	<b>5 898 315 zł</b>	<b>8 404 275 zł</b>	<b>11 723 841 zł</b>	<b>12 071 272 zł</b>	<b>12 429 125 zł</b>	<b>12 797 714 zł</b>	<b>13 177 360 zł</b>	<b>13 568 396 zł</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce



## 2. Szacunek wzrostu wpływów podatkowych i wpływów z dzierżawy

Opierając się na powyższych wartościach można oszacować, że całkowite wpływy z podatku od nieruchomości oraz z dzierżaw z obszaru Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej będą w perspektywie 15 lat wynosiły:

Prognoza wpływów podatkowych z WSAG	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Prognoza wpływów WSAG Brzegi	302 777 zł	424 616 zł	942 761 zł	2 263 121 zł	2 424 802 zł	2 496 253 zł	4 085 951 zł	5 441 726 zł	7 896 856 zł	9 361 579 zł	13 107 743 zł	13 494 743 zł	13 893 353 zł	14 303 921 zł	14 726 807 zł	15 162 379 zł
Prognoza wpływów podatkowych WSAG "Konik"	7 944 zł	18 625 zł	31 617 zł	61 060 zł	90 334 zł	262 121 zł	283 615 zł	729 029 zł	765 453 zł	814 822 zł	1 054 928 zł	1 085 980 zł	1 117 964 zł	1 150 907 zł	1 184 838 zł	1 219 788 zł
Prognoza wpływów podatkowych WSAG Węgrzce	3 238 zł	21 453 zł	125 342 zł	234 493 zł	393 418 zł	606 349 zł	1 139 116 zł	2 051 998 zł	3 072 009 zł	5 156 381 zł	8 026 577 zł	8 263 089 zł	8 506 697 zł	8 757 613 zł	9 016 056 zł	9 282 253 zł
Razem prognoza wpływów podatkowych z całej WSAG	313 958 zł	464 694 zł	1 099 720 zł	2 558 674 zł	2 908 554 zł	3 364 723 zł	5 508 681 zł	8 222 753 zł	11 734 319 zł	15 332 783 zł	22 189 248 zł	22 843 812 zł	23 518 013 zł	24 212 441 zł	24 927 701 zł	25 664 419 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

Zakładając, że brak inwestycji związanych z WSAG spowodowałby utrzymanie się wpływów podatkowych na stałym, obecnym poziomie (rewaloryzowanym tylko zmianą stawek podatkowych) można oszacować na ile powstanie i rozwój Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej przyczyni się do zwiększenia przychodów z podatku od nieruchomości. Szacunek ten obrazuje tabela poniżej:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Prognoza wpływów z podatku z terenów WSAG przy założeniu status quo - bez rozwoju strefy	313 958 zł	323 377 zł	333 078 zł	343 071 zł	353 363 zł	363 964 zł	374 882 zł	386 129 zł	397 713 zł	409 644 zł	421 933 zł	434 591 zł	447 629 zł	461 058 zł	474 890 zł	489 137 zł
Zwiększone wpływy z podatku spowodowane rozwojem strefy	0	141 317 zł	766 642 zł	2 215 604 zł	2 555 192 zł	3 000 759 zł	5 133 799 zł	7 836 624 zł	11 336 606 zł	14 923 139 zł	21 767 315 zł	22 409 221 zł	23 070 384 zł	23 751 383 zł	24 452 811 zł	25 175 283 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce



Poczynione założenia pozwalają również na oszacowanie wpływów z dzierżaw z obszaru Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej w perspektywie 15 lat:

Prognoza wpływów z dzierżaw z WSAG	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Prognoza wpływów z dzierżaw WSAG Brzegi	157 518 zł	822 103 zł	1 385 338 zł	2 256 888 zł	2 909 859 zł	2 997 155 zł	3 118 115 zł	4 545 088 zł	5 702 451 zł	5 873 524 zł	6 049 730 zł	6 231 222 zł	6 418 158 zł	6 610 703 zł	6 809 024 zł	7 013 295 zł
Prognoza wpływów z dzierżaw WSAG "Konik"	0 zł	0 zł	0 zł	96 597 zł	187 285 zł	283 327 zł	291 826 zł	300 581 zł	309 599 zł	386 735 zł	398 337 zł	410 287 zł	422 596 zł	435 273 zł	448 332 zł	461 782 zł
Prognoza wpływów z dzierżaw WSAG Węgrzce	0 zł	107 120 zł	386 168 zł	681 862 zł	994 950 zł	1 326 210 zł	1 701 882 zł	2 162 266 zł	2 826 306 zł	3 247 894 zł	3 697 264 zł	3 808 182 zł	3 922 428 zł	4 040 101 zł	4 161 304 zł	4 286 143 zł
Razem prognoza wpływów z dzierżaw z całej WSAG	157 518 zł	929 223 zł	1 771 505 zł	3 035 347 zł	4 092 094 zł	4 606 691 zł	5 111 823 zł	7 007 935 zł	8 838 355 zł	9 508 153 zł	10 145 331 zł	10 449 691 zł	10 763 182 zł	11 086 077 zł	11 418 660 zł	11 761 219 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce

### 3. Koszty inwestycji związanych z Wielicką Strefą Aktywności Gospodarczej

Na podstawie danych przedstawionych w rozdziale 4 raportu „Wielicka Strefa Aktywności Gospodarczej” można przedstawić prognozę szacunkowych kosztów inwestycji związanych z WSAG, pozwalających na całym obszarze strefy stworzyć i uzbroić tereny, które staną się atrakcyjne dla inwestorów i przyciągną ich do Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej. Na potrzeby tej szacunkowej prognozy przyjęto dwa podstawowe założenia:

- Stosunek kosztów do powierzchni będzie podobny w każdej z trzech części strefy (Brzegi, „Konik”, Węgrzce). To założenie pozwoliło oszacować koszty inwestycji w części „Konik” i Węgrzce na podstawie znanych już kosztów poniesionych w latach 2015-2016 w zachodniej części WSAG (Brzegi).
- Źródła finansowania inwestycji oraz proporcjonalny wkład każdego ze źródeł dla obszarów „Konik” i Węgrzce będą takie same jak w przypadku sfinansowanych już inwestycji na obszarze Brzegi

Przyjęto też, na podstawie aktualnego MPZP, następujące wielkości powierzchni poszczególnych części Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej:



<b>powierzchnia WSAG (ha)</b>	<b>165</b>	<b>100%</b>
<b>WSAG Brzegi</b>	90	55%
<b>WSAG "Konik"</b>	25	15%
<b>WSAG Węgrzce</b>	50	30%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce. Stan na wrzesień 2016 r.

Opierając się na powyższych założeniach przyjęto następującą szacunkową prognozę kosztów inwestycji związanych z WSAG:

WSAG - koszty inwestycji	Razem	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>WSAG Brzegi</b>	<b>51 550 908</b>	<b>28 964 995</b>	<b>20 585 913</b>	<b>1 000 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 155 091</b>	<b>5 155 091</b>	<b>5 155 091</b>	<b>5 155 091</b>	<b>5 155 091</b>
wydatki własne Gminy Wieliczka	19 730 000	10 109 501	7 620 499	1 000 000	500 000	500 000								5 155 091	5 155 091	5 155 091	5 155 091	5 155 091
dofinansowanie UE	21 010 909	12 398 160	8 612 748															
wydatki powiatu wielickiego	2 600 000	1 600 000	1 000 000															
dofinansowanie Województwo/Marszałek	8 210 000	4 857 334	3 352 666															
inne	0																	
<b>WSAG "Konik"</b>	<b>14 319 697</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 918 308</b>	<b>6 001 389</b>	<b>200 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 431 970</b>
wydatki własne Gminy Wieliczka	5 480 556					3 080 556	2 000 000	200 000	100 000	100 000								1 431 970
dofinansowanie UE	5 836 364					3 336 364	2 500 000											
wydatki powiatu wielickiego	722 222					361 111	361 111											
dofinansowanie Województwo/Marszałek	2 280 555					1 140 278	1 140 278											
inne	0																	
<b>WSAG Węgrzce</b>	<b>28 639 393</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 536 616</b>	<b>13 102 778</b>	<b>500 000</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 863 939</b>	<b>2 863 939</b>	<b>2 863 939</b>
wydatki własne Gminy Wieliczka	10 961 111			8 421 111	1 540 000	500 000	250 000	250 000								2 863 939	2 863 939	2 863 939
dofinansowanie UE	11 672 727			3 112 727	8 560 000													
wydatki powiatu wielickiego	1 444 444			722 222	722 222													
dofinansowanie Województwo/Marszałek	4 561 111			2 280 555	2 280 555													
inne	0																	
<b>RAZEM KOSZTY INWESTYCJI</b>	<b>94 509 998</b>	<b>28 964 995</b>	<b>20 585 913</b>	<b>15 536 616</b>	<b>13 602 778</b>	<b>8 918 308</b>	<b>6 251 389</b>	<b>450 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 155 091</b>	<b>5 155 091</b>	<b>8 019 030</b>	<b>8 019 030</b>	<b>9 451 000</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy w Wieliczce, przedstawionych w rozdziale 4 niniejszego raportu.

Koszt inwestycji zaplanowanych w latach 2017-2031 to koszt inwestycji odtworzeniowych. Ostrożnie przyjęto, że będą one wynosiły 10% wartości inwestycji początkowych rocznie.



#### 4. Szacunkowa ocena efektywności inwestycji

Dysponując prognozą przychodów oraz szacunkiem spodziewanych kosztów można pokusić się o próbę oceny efektywności inwestycji związanych z Wielicką Strefą Aktywności Gospodarczej. Dla uzyskania pełniejszego obrazu całego przedsięwzięcia warto uwzględnić i przewidzieć również takie podstawowe koszty operacyjne jak zarządzanie Strefą i jej promocja.

Przewiduje się, że sprawne zarządzanie Strefą, pozyskiwanie i obsługa inwestorów będzie wymagało pełnoetatowego zaangażowania jednej, stosunkowo wysokokwalifikowanej osoby. Pełny koszt jej wynagrodzenia jest szacowany na 12 000 zł miesięcznie (10 000 zł brutto, 7 000 zł netto). Pozostałe wszystkie inne koszty zarządzania przewidziano na kwotę 5 000 zł miesięcznie. Razem daje to 204 000 zł rocznie. Na stosunkowo skromną kwotę 10 000 zł miesięcznie oszacowano koszty promocji WSAG.

Powyższe założenia pozwoliły na zaprojektowanie przepływów finansowych w perspektywie piętnastu lat. Przepływy pokazane są w poniższej tabeli.

WSAG	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
wpływy (podatkowe)		0	141 317	766 642	2 215 604	2 555 192	3 000 759	5 133 799	7 836 624	11 336 606	14 923 139	21 767 315	22 420 334	23 092 944	23 785 733	24 499 305	25 234 284
wpływy z dzierżaw		157 518	929 223	1 771 505	3 035 347	4 092 094	4 606 691	5 111 823	7 007 935	8 838 355	9 508 153	10 145 331	10 449 691	10 763 182	11 086 077	11 418 660	11 761 219
koszty inwestycji	28 964 995	20 585 913	15 536 616	13 602 778	8 918 308	6 251 389	450 000	100 000	100 000	0	0	0	5 155 091	5 155 091	8 019 030	8 019 030	9 451 000
WSAG Brzegi	28 964 995	20 585 913	1 000 000	500 000	500 000	0	0	0	0	0	0	0	5 155 091	5 155 091	5 155 091	5 155 091	5 155 091
WSAG "Konik"	0	0	0	0	7 918 308	6 001 389	200 000	100 000	100 000	0	0	0	0	0	0	0	1 431 970
WSAG Węgrzce	0	0	14 536 616	13 102 778	500 000	250 000	250 000	0	0	0	0	0	0	0	2 863 939	2 863 939	2 863 939
koszty zarządzania strefą			204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000
Koszty promocji			120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 001	120 002	120 003	120 004
<b>SALDO</b>	<b>-28 964 995</b>	<b>-20 428 395</b>	<b>-14 790 075</b>	<b>-11 388 631</b>	<b>-3 991 357</b>	<b>71 897</b>	<b>6 833 451</b>	<b>9 821 622</b>	<b>14 420 559</b>	<b>19 850 961</b>	<b>24 107 292</b>	<b>31 588 646</b>	<b>27 390 935</b>	<b>28 377 034</b>	<b>26 528 778</b>	<b>27 574 931</b>	<b>27 220 499</b>

Źródło: Opracowanie własne



Szacowane przepływy finansowe pozwalają na podanie trzech podstawowych parametrów wskazujących na efektywność inwestycji<sup>1</sup>:

- Okres zwrotu inwestycji 10 lat
- IRR (wewnętrzna stopa zwrotu) 11 %
- NPV (wartość zaktualizowana netto) 59 464 735 zł

Biorąc pod uwagę szeroki kontekst inwestycji infrastrukturalnych związanych z Wielicką Strefą Aktywności Gospodarczej, kontekst nie tylko biznesowy lecz również społeczny, można stwierdzić, że podstawowe, ekonomiczne wskaźniki przedsięwzięcia są na bardzo dobrym poziomie. Okres zwrotu, wprawdzie trochę dłuższy niż przy projektach czysto komercyjnych, w perspektywie inwestycji samorządowych wygląda stosunkowo dobrze. Wewnętrzna stopa zwrotu (IRR) jest nie tylko wyraźnie większa od stopy inflacji, ale też dużo większa od kosztów pieniądza na rynku, co dobrze świadczy o efektywności inwestycji. Biorąc pod uwagę skalę sumy wszystkich wydatków inwestycyjnych (94,5 mln zł) i nie w pełni biznesowy charakter inwestycji, wartość zaktualizowana netto (NPV) jest na wysokim poziomie. Wartości wskaźników finansowych inwestycji związanych z WSAG, z długofalowej perspektywy Gminy Wieliczka i jej mieszkańców, potwierdzają zasadność decyzji o powstaniu Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej

Dla porównania, w tabeli poniżej, pokazano przepływy pieniężne uwzględniające koszty inwestycji poniesione tylko przez Gminę Wieliczka. Przy takim spojrzeniu, pozyskanie dofinansowania na pozostałą część kosztów projektu, należy uznać za duży sukces władz gminy.

---

<sup>1</sup> Wyliczając wskaźniki IRR i NPV przyjęto, że okres odniesienia (prognozy) wynosi 15 lat natomiast stopa dyskonta to 5%. Te wielkości są zgodne z dokumentem „Wytyczne w zakresie zagadnień związanych z przygotowaniem projektów inwestycyjnych, w tym projektów generujących dochód i projektów hybrydowych na lata 2014-2020” [https://www.ppp.gov.pl/Aktualnosci/Documents/Wytyczne\\_PG\\_D\\_PH\\_2014\\_2020\\_podpisane.pdf](https://www.ppp.gov.pl/Aktualnosci/Documents/Wytyczne_PG_D_PH_2014_2020_podpisane.pdf)

Przyjęto upraszczające założenie, zdecydowanie ostrożne, że wartość rezydualna nie występuje w tym wypadku. Odpowiada to założeniu, że wartość środków trwałych, będących wynikiem inwestycji, jest do pominięcia po okresie prognozy. Wydaje się że to założenie jest bardzo ostrożne. W tym wypadku też rekomenduje się przeliczenie scenariuszy modelu ze zmienionym tym założeniem.



WSAG	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
wpływy (podatkowe)		0	141 317	766 642	2 215 604	2 555 192	3 000 759	5 133 799	7 836 624	11 336 606	14 923 139	21 767 315	22 420 334	23 092 944	23 785 733	24 499 305	25 234 284
wpływy z dzierżaw		157 518	929 223	1 771 505	3 035 347	4 092 094	4 606 691	5 111 823	7 007 935	8 838 355	9 508 153	10 145 331	10 449 691	10 763 182	11 086 077	11 418 660	11 761 219
koszty inwestycji	10 109 501	7 620 499	9 421 111	2 040 000	4 080 556	2 250 000	450 000	100 000	100 000	0	0	0	5155090,818	5155090,818	8019030,161	8019030,161	9450999,833
WSAG Brzegi	10 109 501	7 620 499	1 000 000	500 000	500 000	0	0	0	0	0	0	0	5155090,818	5155090,818	5155090,818	5155090,818	5155090,818
WSAG "Konik"	0	0	0	0	3 080 556	2 000 000	200 000	100 000	100 000	0	0	0	0	0	0	0	1431969,672
WSAG Węgrzce	0	0	8 421 111	1 540 000	500 000	250 000	250 000	0	0	0	0	0	0	0	2863939,343	2863939,343	2863939,343
koszty zarządzania strefą			204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000
Koszty promocji			120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 001	120 002	120 003	120 004	120 005
<b>SALDO</b>	<b>-10 109 501</b>	<b>-7 462 981</b>	<b>-8 674 571</b>	<b>174 147</b>	<b>846 395</b>	<b>4 073 286</b>	<b>6 833 451</b>	<b>9 821 622</b>	<b>14 420 559</b>	<b>19 850 961</b>	<b>24 107 292</b>	<b>31 588 646</b>	<b>27 390 934</b>	<b>28 377 033</b>	<b>26 528 777</b>	<b>27 574 930</b>	<b>27 220 498</b>

Źródło: Opracowanie własne

Tak przedstawione przepływy finansowe kreują następujące parametry efektywności inwestycji:

- Okres zwrotu inwestycji 7,5 lat
- IRR (wewnętrzna stopa zwrotu) 25 %
- NPV (wartość zaktualizowana netto) 114 254 691 zł

Jeśli spojrzeć na przedsięwzięcia Wielicka Strefa Aktywności Gospodarczej wyłącznie z punktu interesu Gminy Wieliczka należy zauważyć, że przedsięwzięcie to jest bardzo efektywne. Jego podstawowe parametry są na poziomie bardzo dobrych projektów komercyjnych.

Powyższy dokument „Szacunkowa ocena efektywności inwestycji” powstał na podstawie ekonomicznego modelu przedsięwzięcia. Jest on skonstruowany w formie złożonego pliku EXCEL, pozwalającego na wyliczenie wskaźników efektywności ekonomicznej, jak również na symulację różnych scenariuszy. Model w formie elektronicznej jest załączony do niniejszego raportu.



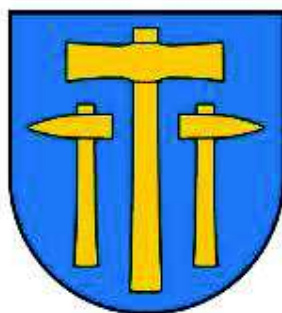


## **Wielicka Strefa Aktywności Gospodarczej**

Raport dla Urzędu Miasta i Gminy w Wieliczce opracowany przez  
PM Doradztwo Gospodarcze sp. z o.o.

Załącznik nr 2

Zdjęcia inwestycji wykonanych w ramach Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej



Kraków, wrzesień 2016





Niniejszy załącznik przedstawia zdjęcia prezentujące zachodnią część Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej – Brzegi. Fotografie są własnością Urzędu Miasta i Gminy w Wieliczce.

**Zdjęcie 1 Hala 7R Logistic w Wielickiej Strefie Aktywności Gospodarczej oraz ołtarz papieski przygotowany na ŚDM**



**Zdjęcie 2 WSAG Brzegi – widok od strony południowo-wschodniej**







Zdjęcie 3 WSAG Brzegi – widok od strony północnej



Zdjęcie 4 Łącznik z drogą S7 (Trakt Ojca Św. Jana Pawła II), w tle Hala 7R Logistic





Zdjęcie 5 Nowo powstałe rondo oraz łącznik z drogą S7 (Trakt Ojca Św. Jana Pawła II)

