

KONCEPCJA ZARZĄDZANIA TERENAMI INWESTYCYJNYMI DO ANALIZY POTENCJAŁU INWESTYCYJNEGO GMINY MIELEC

wykonana w ramach projektu

***„Inwestycje i turystyka – szansą na dynamiczny rozwój
gmin z województw Polski Wschodniej”***

współfinansowanego z Programu Operacyjnego Rozwój Polski Wschodniej 2007 – 2013,
Osi Priorytetowej I: Nowoczesna Gospodarka, Działania 1.4. Promocja i Współpraca



Redakcja i opracowanie:



Instytut Badawczy IPC Sp. z o.o.

ul. A. Ostrowskiego 30

53-238 Wrocław

www.instytut-ipc.pl

Wrocław, luty 2014

EGZEMPLARZ BEZPŁATNY



SPIS TREŚCI

	3
WPROWADZENIE	4
GRUPY DOCELOWE I KIERUNKI ROZWOJU INWESTYCJI	8
PRIORYTETY I CELE STRATEGICZNE INWESTYCJI	10
ZARZĄDZANIE TERENAMI INWESTYCYJNYMI	15
SPIS TABEL I WYKRESÓW	22

WPROWADZENIE

Zarządzanie terenami inwestycyjnymi gminy Mielec winno być podporządkowane głównemu celowi rozwoju gminy i wynikającymi z niego kierunkom zagospodarowania przestrzennego.

Za główny cel uważa się: **osiągnięcie wszechstronnego rozwoju, zapewniającego jakościową poprawę warunków życia mieszkańców i użytkowników przestrzeni gminy, przy zachowaniu równowagi pomiędzy aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska przyrodniczego oraz kulturowego w warunkach ścisłych powiązań funkcjonalnych z miastem Mielec.**¹

Określa się 3 główne zasady zagospodarowania przestrzennego gminy:

1. wzmocnienie istniejącego potencjału terenów aktywności gospodarczej i inwestycyjnej, w szczególności w miejscowościach: Wola Mielecka, Chorzelów;
2. wykorzystanie predyspozycji wybranych lokalizacji do pobudzenia rozwoju gospodarczego w miejscowościach: Złotniki, Rzędzianowice, Podleszany i Trześń;
3. kreację nowych funkcji w miejscowościach: Szydłowiec, Wola Chorzelowska i Rydzów.

Z analizy potencjału inwestycyjnego gminy Mielec² wynika, że najistotniejszymi czynnikami, jakie mogą wpływać na działalność inwestycyjną na terenie gminy, które już dzisiaj stanowią jej silną stronę, są dobre powiązanie z głównymi węzłami sieci drogowej, infrastruktura (w tym energetyczna) oraz proinwestycyjna postawa władz gminy.

Kluczowymi szansami (czynnikami spoza obszaru wpływu władz gminy), które mogą znacząco wpłynąć na realizację planów rozwoju i inwestycje na terenie gminy Mielec, są spodziewane dalsze możliwości finansowania rozwoju infrastruktury drogowej

¹ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielec uchwalonego uchwałą Rady Gminy Mielec Nr XXXVII/182/02 z dnia 22 maja 2002 r. ze zmianą uchwaloną uchwałą Nr XXXVIII/202/2010 z dnia 28 stycznia 2010 r.

² Analiza potencjału inwestycyjnego gminy Mielec, Instytut Badawczy IPC, Sp. z o.o., 2014

i technicznej, a także teleinformatycznej, jak również utrzymanie wysokiego poziomu dofinansowania, w ramach projektów finansowanych ze środków UE w perspektywie 2014-2020. Na klimat inwestycyjny będzie wpływać także funkcjonowanie klastra „Dolina Lotnicza” – jego rozwój stwarza szansę na lokowanie się w gminie inwestycji branżowych, przedsiębiorstw zainteresowanych kooperacją m.in. z przedsiębiorstwami ulokowanymi w SSE Euro-Park Mielec.

Szczególnie niebezpiecznymi dla rozwoju gminy mogą być jej słabości polegające na uzależnieniu systemu transportowego od kilku dróg, na których tworzą się „wąskie gardła” oraz brak pełnego skanalizowania gminy.

Na podstawie analizy potencjału inwestycyjnego gminy określono możliwe kierunki inwestycji³.

1. O charakterze przemysłowym o dużej skali:

- Inwestycje w zakresie energetyki: farmy wiatrowe i pola fotowoltaiczne;
- Inwestycje w centra logistyczne;
- Inwestycje w produkcję wysokospecjalistyczną;
- Inwestycje w centra usług IT, laboratoria, centra badań i testów.

2. W zakresie produkcji na małą skalę i usług:

- Przemysł rolno-spożywczy (elewatory, młyny, piekarnie, masarnie, przetwórnictwo owoców i warzyw, lokalny browar, gorzelnia, chłodnie);
- Usługi centrotwórcze;
- Handel wielkopowierzchniowy (galeria handlowa, markety budowlane itp.);
- Centra kulturalne (multikino, hala widowiskowo-sportowa);
- Budownictwo mieszkaniowe (zabudowa szeregowa, osiedla domów jednorodzinnych, zabudowa wielorodzinna o niskiej intensywności);
- Usługi socjalne, lecznicze, rehabilitacyjne, rekreacyjne.

3. W zakresie turystyki:

- Agroturystyka, turystyka konna;

³ Analiza potencjału inwestycyjnego gminy Mielec, Instytut Badawczy IPC Sp. z o.o., 2014

- Rekreacja (wykorzystanie naturalnych zasobów przyrodniczych lasów i torfowisk i doliny Wisłoki);
- Hotelarstwo i rozbudowa zaplecza o klasie turystycznej;
- Rozwój gastronomii.

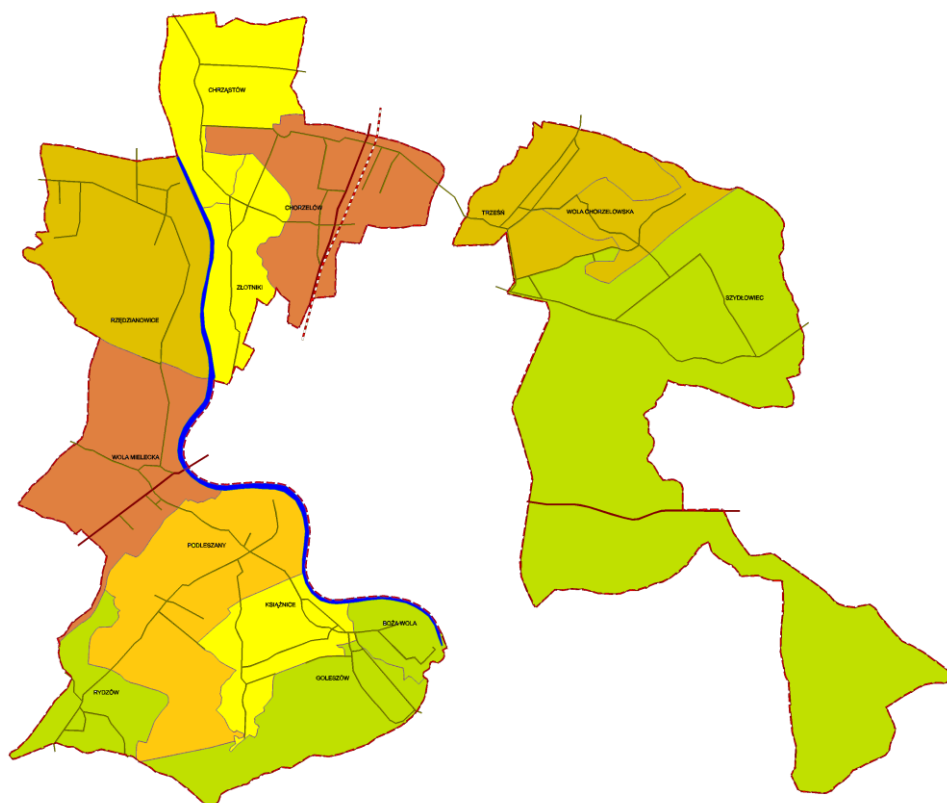
Wszystkie w/w inwestycje, zwłaszcza przed zaangażowaniem środków publicznych muszą być poprzedzone analizami finansowymi i ekonomicznymi (studium wykonalności/biznesplan).

Na podstawie analizy wskaźnikowej potencjału inwestycyjnego⁴, sołectwa gminy Mielec można podzielić na:

- Sołectwa o najwyższym potencjale inwestycyjnym (powyżej 80 punktów): Chorzelów i Wola Mielecka;
- Sołectwa o wysokim potencjale inwestycyjnym (70-80 punktów): Rzędzianowice, Podleszany, Trześć i Wola Chorzelowska;
- Sołectwa o średnim potencjale inwestycyjnym (60-70 punktów): Chrzastów, Książnice i Złotniki;
- Sołectwa o niskim potencjale inwestycyjnym (poniżej 60 punktów): Boża Wola, Golezów, Szydłowiec, Ryzdów.

Rysunek 1. Delimitacja potencjału inwestycyjnego gminy Mielec.

⁴ Analiza potencjału inwestycyjnego Gminy Mielec, Instytut Badawczy IPC Sp. z o.o., 2014



Źródło: Opracowanie własne

GRUPY DOCELOWE I KIERUNKI ROZWOJU INWESTYCJI

Gmina Mielec, ze względu na swoje położenie oraz konsekwentnie prowadzoną politykę proinwestycyjną, ma szansę w przyszłości stać się beneficjentem działań podejmowanych przez **inwestorów krajowych i zagranicznych**.

Przed gminą stoją wyzwania związane ze zwiększeniem aktywności oraz jakości prowadzonych działań promocyjnych na rzecz pozyskania inwestorów strategicznych.

Duże inwestycje:

- **Najczęściej prowadzone przez podmioty zagraniczne, bądź polskie oddziały takowych**, obciążone są ryzykiem szybkiego wyjścia z inwestycji po zakończeniu okresu preferencji podatkowych,
- **Wymogiem niezbędnym** w celu pozyskania dużego inwestora jest **istnienie przygotowanych pod względem infrastrukturalnym i prawnym dużych terenów inwestycyjnych, dobrze skomunikowanych i obecnych w postaci profesjonalnie przygotowanej oferty inwestycyjnej (na targach, w sieci placówek dyplomatycznych RP, PAIZ i odpowiednich służb województwa).**

Inwestycje dokonywane przez MŚP

- dokonywane z planowaniem w skali co najmniej średniookresowej,
- są **pożądane, bo zwykle stabilizują rynek pracy,**
- **warunkiem pozyskania inwestycji jest:**
 - **aktywne promowanie gminy, jako miejsca, gdzie można lokować biznes powiązany kooperacyjnie z przedsiębiorstwami z klastra „Dolina Lotnicza” czy przedsiębiorstwami SSE,**
 - **posiadanie zróżnicowanej oferty niewielkich działek, uzbrojonych i o uregulowanym stanie prawnym** (najlepiej z przygotowanymi MPZP, jeśli sąsiedztwo nie wskazuje na możliwość uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy).

Inwestycje dokonywane przez mikroprzedsiębiorstwa

- najczęściej działania lokalnego biznesu,
- należy otworzyć ścieżki do płynnej rozbudowy istniejących przedsiębiorstw,
- są to zwykle inwestycje niewielkie, pociągające za sobą stworzenie niewielu miejsc pracy, jednak te miejsca pracy będą prawdopodobnie bardzo trwałe.

KIERUNKI ROZWOJU INWESTYCJI

W zakresie branżowym gmina musi odpowiednio zbalansować swoją postawę wobec czterech potencjalnych kierunków rozwoju:

- **Inwestycji o charakterze przemysłowym oraz energetycznym;**
- **Inwestycji w działalność ukierunkowaną na produkcję dóbr konsumpcyjnych na rynek lokalny i subregionalny oraz usługi (w tym usługi: socjalne, lecznicze, rehabilitacyjne, rekreacyjne);**
- **Mieszkalnictwo;**
- **Inwestycji w rozwój turystyki masowej i kwalifikowanej.**

Stanowisko gminy w powyższym zakresie powinno zostać umocowane poprzez aktualizację Strategii Rozwoju Gminy oraz Studium uwarunkowań przestrzennych. W ślad za w/w dokumentami strategicznymi powinny pójść plany działań w zakresie: wyznaczenia terenów pod inwestycje strategiczne, wyznaczenie terenów pod rozwój MŚP oraz mikroprzedsiębiorczości. Następnie należy stworzyć odpowiednie dokumenty wykonawcze – plany inwestycyjne oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (jako elementy prawa miejscowego).

PRIORYTETY I CELE STRATEGICZNE INWESTYCJI

Cel nadrzędny:

Wysoka atrakcyjność inwestycyjna gminy Mielec.

W kategorii systemu zarządzania terenami inwestycyjnymi, na podstawie podsumowania analizy potencjału inwestycyjnego gminy Mielec, można mówić o następujących priorytetach działań inwestycyjnych:

- I. Dobra dostępność komunikacyjna gminy.**
- II. Atrakcyjne tereny inwestycyjne.**
- III. Aktywna promocja oferty inwestycyjnej.**

Tab. 1. Zarządzanie terenami inwestycyjnymi - priorytety oraz cele strategiczne.

Priorytety	Uzasadnienie / cele strategiczne
I. PRIORYTET: DOBRA DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA GMINY	<p>Uzasadnienie</p> <p>Dostępność komunikacyjna poszczególnych sołectw decyduje o możliwości lokowania w nich inwestycji, zwłaszcza powiązanych z istniejącymi przedsiębiorstwami Mielca, Tarnobrzega, Stalowej Woli, Tarnowa i Rzeszowa i innych ośrodków przemysłowych.</p> <hr/> <p>1. Cel strategiczny: Zwiększona funkcjonalność komunikacyjna gminy Mielec.</p> <p>Cel obejmuje działania zmierzające do poprawy dostępności terytorialnej poprzez wspieranie działań zmierzających do poprawy drożności komunikacyjnej w obrębie obszaru funkcjonalnego, jaki tworzy gmina Mielec z ośrodkiem miejskim Mielca. Cel obejmuje także wspieranie działań organizacyjnych mających na poprawę funkcjonalności połączeń komunikacyjnych, związanych zarówno</p>

	<p>z komunikacją publiczną, jak też rozwiązaniami technicznymi obejmującymi np. organizację ruchu.</p> <p>Działania w ramach tego celu dotyczyć będą poprawy komunikacji i transportu, rozumianych szeroko, jako modernizacja rozwiązań drogowych łączących gminę z otoczeniem (działania o charakterze lobbingu i współpracy z powiatem gminą miejską Mielec i innymi samorządami, zmierzających do usprawnienia wąskich gardeł transportowych, komunikacyjnych, np. dotyczących budowy drugiego mostu południowego), jak również modernizacji rozwiązań komunikacyjnych wewnątrz gminy Mielec (działania własne gminy - przebudowa kładki pieszej na połączenie samochodowe, jako połączenie komplementarne, budowa dróg do terenów inwestycyjnych).</p>
	<p>2. Cel strategiczny: Wysoka jakość infrastruktury technicznej i drogowej.</p> <p>Obejmuje działania inwestycyjne związane z szeroko rozumianą modernizacją dróg lokalnych (modernizacja i remonty, chodniki, ścieżki rowerowe, drogi dojazdowe do terenów agrarnych) i utrzymaniem jakości technicznej dróg na dobrym poziomie.</p>
<p>II. PRIORYTET: ATRAKCYJNE TERENY INWESTYCYJNE</p>	<p>Uzasadnienie:</p> <p>Od dostępności terenów inwestycyjnych (powierzchni) zależeć będzie możliwość pozyskiwania dużych i bardzo dużych inwestycji. Tereny przeznaczone pod inwestycje o charakterze gospodarczym powinny mieć ustalone zasady (w oparciu o prawo miejscowe – jakim jest MPZP) lokowania inwestycji.</p> <p>3. Cel strategiczny: Spójna oferta pod duże inwestycje.</p> <p>Gmina Mielec powinna docelowo posiadać ofertę inwestycyjną ukierunkowaną na możliwość lokowania dużych przedsiębiorstw.</p>



Z analiz wynika, że w gminie Mielec **najbardziej uprzywilejowanymi lokalizacjami pod inwestycje średnie i duże** są sołectwa o najwyższym potencjale inwestycyjnym: Chorzelów i Wola Mielecka oraz sołectwa o wysokim potencjale inwestycyjnym: Rzędzianowice, Podleszany, Trześń i Wola Chorzelowska.

W tym obszarze punktem ciężkości powinno być zagospodarowanie ok. 80 ha terenów w Chorzelowie, obręb Smyków, położonych przy granicy z lotniskiem w Mielcu. W pierwszej kolejności należy uporządkować sprawy własnościowe i określić charakter terenów inwestycyjnych. Niezbędne jest podjęcie działań we współpracy z właścicielami działek w celu określenia potencjału terenów pod inwestycje. Kolejnym krokiem winna być komasacja tych terenów wraz z wydzieleniem drogi dojazdowej, dookreślenie charakteru inwestycji mieszkalno-przemysłowej w planie zagospodarowania przestrzennego oraz określenie formy prawnej zarządzania: np. poprzez powołanie spółki inwestycyjnej celowej lub przez powierzenie tych działań firmie zewnętrznej – typu: Biuro/Agencja nieruchomości.

4. Cel strategiczny: Oferta pod rozwój MŚP oraz mikroprzedsiębiorczości.

Działania dotyczyć będą powstania zróżnicowanej oferty pod budownictwo i rozwój MŚP (działki, uzbrojone o uregulowanym stanie prawnym, najlepiej z przygotowanymi MPZP, jeśli sąsiedztwo nie wskazuje na możliwość uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy).

W koncepcji zarządzania terenami inwestycyjnymi należy uwzględnić wyniki analiz potencjału inwestycyjnego, określające predyspozycje pod określone inwestycje oraz specyfikę poszczególnych sołectw:

Lokalizacje pod inwestycje średnie i duże - sołectwa o najwyższym

	<p>potencjale inwestycyjnym: Chorzelów i Wola Mielecka oraz sołectwa o wysokim potencjale inwestycyjnym: Rzędzianowice, Podleszany, Trześń i Wola Chorzelowska. We wszystkich sołectwach można wspierać działalność inwestycyjną w skali mikro.</p> <p>Lokalizacja do rozwoju turystyki – warto wykorzystać atuty środowiska przyrodniczego sołectw o średnim i niskim potencjale inwestycyjnym: Boża Wola, Goleszów, Chrzastów, Książenice, Szydłowiec i Złotniki.</p> <p>5. Cel strategiczny: Wysoka jakość infrastruktury gospodarczej i społecznej oraz polityki społecznej.</p> <p>Działania dotyczyć będą przede wszystkim niwelowania słabości potencjału inwestycyjnego gminy Mielec, jakim jest nie pełne skanalizowanie oraz działania związane z gospodarką edukacyjną, zapewnieniem miejsc w żłobkach i przedszkolach oraz wsparcie aktywności gospodarczej kobiet.</p> <p>Priorytetem działań będzie m. innymi budowa kanalizacji w Podleszanach, Woli Chorzelowskiej, Goleszowie, Książnicach, a w Rydzowie i Szydłowcu budowa przydomowych oczyszczalni ścieków.</p>
<p>III. PRIORYTET: AKTYWNA PROMOCJA OFERTY INWESTYCYJNEJ</p>	<p>Uzasadnienie:</p> <p>Warunkiem pozyskania inwestycji jest aktywne i skuteczne promowanie gminy w odniesieniu do pożądaných grup docelowych inwestorów.</p> <p>6. Cel strategiczny: Efektywny system promocji gospodarczej.</p> <p>Marketing oferty inwestycyjnej powinien być prowadzony w formie aktywnej. Zarządzający ofertą terenów inwestycyjnych powinni uzgodnić i określić sposób „sprzedaży” tej oferty. „Sprzedaż”</p>

	<p>realizowana może być poprzez udział w targach branżowych, poprzez spotkania biznesowe, media o zasięgu minimum regionalnym, lobbying na poziomie minimum województwa.</p> <p>Gmina Mielec powinna dysponować ofertą inwestycyjną, która skierowana jest zarówno do miejscowych przedsiębiorców oraz potencjalnych inwestorów z zewnątrz, a także pod kątem inwestycji osób indywidualnych. Oferta powinna zawierać informacje o terenach pod inwestycje, wraz z zapleczem i powinna być uzupełniona o dodatkowe przewagi konkurencyjne, takie jak potencjał kapitału ludzkiego, szczególne kompetencje oraz wartości, jakimi kieruje się gmina.</p> <p>Powinna zostać opracowana koncepcja promocji gospodarczej i plan działań promocyjnych zgodnie z określonymi grupami docelowymi. W ramach tego obszaru działań należy wypracować systemy wsparcia, ulg i preferencji dla inwestorów i przedsiębiorców w celu poprawy klimatu inwestycyjnego gminy, zgodnie z preferowanymi kierunkami inwestycji.</p> <hr/> <p>7. Cel strategiczny: System ulg i preferencji dla inwestorów i przedsiębiorców.</p> <p>W ramach tego obszaru działań należy wypracować systemy wsparcia, ulg i preferencji dla inwestorów i przedsiębiorców w celu poprawy klimatu inwestycyjnego gminy, zgodnie z preferowanymi kierunkami inwestycji.</p>
--	--

Źródło: Opracowanie własne

ZARZĄDZANIE TERENAMI INWESTYCYJNYMI

Zarządzanie terenami inwestycyjnymi powinno być realizowane z myślą o osiągnięciu nadrzędnego celu jakim jest wysoka atrakcyjność inwestycyjna gminy Mielec. Zarządzanie związane będzie z uporządkowaną realizacją szeregu działań o charakterze inwestycyjnym oraz miękkim, w oparciu o możliwości finansowe gminy oraz możliwości pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowania (środki krajowe i europejskie). Istotnymi działaniami będzie współpraca gminy Mielec zarówno z podmiotami prywatnymi oraz publicznymi. Szczególnie istotna będzie współpraca z przedsiębiorcami oraz samorządami, które mają wspólne cele rozwojowe, np. w kontekście polityki transportu w obszarze funkcjonalnym Mielca.

Tab. 2. Zarządzanie terenami inwestycyjnymi - cele strategiczne, zadania , finansowanie

Cel operacyjny / działania	Okres realizacji	Podmiot odpowiedzialny za realizację	Zadania / Finansowanie (koszt szacunkowy)
1. Cel strategiczny: Zwiększona funkcjonalność komunikacyjna gminy Mielec.			
Poprawa zewnętrznej dostępności komunikacyjnej – działania lobbyngu i współpracy z powiatem gminą miejską Mielec i innymi samorządami, zmierzających do usprawnienia wąskich gardeł transportowych, komunikacyjnych.	2014 – 2016	Gmina Mielec, współpraca z miastem Mielec, powiatem mieleckim.	Budżet gminy: <ul style="list-style-type: none"> Lobbyng i współpraca dotyczące budowy drugiego mostu południowego na Wisłoce Koszty podróży służbowych (6.000 zł)
Usprawnienie rozwiązań komunikacyjnych - działania z zakresu poprawy wewnętrznych połączeń komunikacją publiczną, w tym m.	2014 – 2016	Gmina Mielec, MZK, PKS, przewoźnicy prywatni	Środki unijne <ul style="list-style-type: none"> Monitoring komunikacji publicznej oraz opracowanie koncepcji zrównoważonego transportu dla obszaru funkcjonalnego

innymi: monitoring komunikacji publicznej, wspólne działania planistyczne i organizacja wspólnej polityki transportu publicznego w obszarze funkcjonalnym.				(300.000,00 zł)
2. Cel strategiczny: Wysoka jakość infrastruktury technicznej i drogowej.				
Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej terenów inwestycyjnych - modernizacja lub budowa infrastruktury technicznej.	2014 – 2016	Gmina Mielec		<p>Budżet gminy:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zadanie związane z budową sieci kanalizacyjnej w Woli Mieleckiej, Rzędzianowicach i Podleszanach - ok.20 mln zł
Poprawa infrastruktury drogowej.	2014 – 2016	Gmina Mielec, współpraca z miastem Mielec, powiatem mieleckim, w ramach ZIT dla MOF		<p>Budżet gminy, środki unijne, w tym w ramach ZIT Miejskich Obszarów Funkcjonalnych</p> <ul style="list-style-type: none"> Przebudowa drogi gminnej w Szydłowcu - ok.700.000 zł Przebudowa drogi gminnej w Podleszanach (Zawierzbie II) ok. 200.000,zł. Przebudowa drogi gminnej w Chorzelowie (Smyków II) ok. 90 000zł. Przebudowa drogi gminnej w Chorzelowie (przez wieś) ok. 500 000zł. Przebudowa drogi gminnej w Woli Mieleckiej ok. 100 000 zł. Drogi dojazdowe do terenów agrarnie aktywnych (sołectwo: Rzędzianowice) (250.000 zł) Przebudowa kładki pieszej na Wisłoce na samochodową (6-7 mln zł)
3. Cel strategiczny: Spójna oferta pod duże inwestycje				

<p>Najważniejsze działania służą stworzeniu warunków do dużych inwestycji w gminie, w tym zagospodarowanie terenów inwestycyjnych i opracowanie, a następnie promocja kompleksowej oferty inwestycyjnej w formie publikacji, prezentacji multimedialnych CD, filmu promocyjnego.</p>	<p>2014 – 2016</p>	<p>Gmina Mielec</p>	<p>Budżet gminy, środki unijne, partnerstwo publiczno-prywatne:</p> <p>Przygotowanie dokumentacji dla terenów inwestycyjnych zlokalizowanych w Woli Mieleckiej i Woli Chorzelowskiej w ramach PO IG (306 697,17 zł)</p> <p>Budowa infrastruktury na terenach inwestycyjnych w Woli Mieleckiej i Woli Chorzelowskiej ok. 8-10 mln.</p> <p>Zadanie związane z zagospodarowaniem terenów przy lotnisku – w sołectwie Chorzelów, obręb Smyków, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wykonanie ekspertyz planistycznych i prawnych, w celu scalenia gruntów (100.000 zł)
<p>4. Cel strategiczny: Oferta pod rozwój MŚP oraz mikroprzedsiębiorczości.</p>			
<p>Najważniejsze zadania koncentrować się będą wokół aktualizacji dokumentów strategicznych oraz dokumentów wykonawczych – planów inwestycyjnych oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>2014 – 2016</p>	<p>Gmina Mielec</p>	<p>Budżet gminy :</p> <ul style="list-style-type: none"> Aktualizacja Strategii Rozwoju Gminy Mielec (35.000,00 zł) Studium uwarunkowań przestrzennych (50.000,00 zł)
<p>5. Cel strategiczny: Wysoka jakość infrastruktury gospodarczej i społecznej oraz polityki społecznej</p>			
<p>Modernizacja i rozbudowa infrastruktury (poprawa</p>	<p>2014 –</p>	<p>Gmina Mielec</p>	<p>Budżet gminy:</p>

<p>infrastruktury oświatowej na terenach wiejskich, zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych budynków, zwiększenie dostępu do urzędzeń i usług rekreacyjnych, ochrona środowiska)</p>	<p>2016</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Rozbudowa bazy w placówkach oświatowych • Poprawa infrastruktury oświatowej na terenach wiejskich, w tym: dokończenie hali w Chorzelowie, adaptacja budynku na przedszkole w Chorzelowie, budowa Sali sportowej w Rzędzianowicach (ok. 3 mln zł) • Wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych oraz schodów w przychodni w miejscowości Trześń (50 000 zł) • Budowa placów rekreacyjno - rehabilitacyjnych w miejscowościach Trześń, Chorzelów, Książnice, Rzędzianowice"(ok. 790 000 zł)
<p>6. Cel strategiczny: Efektywny system promocji gospodarczej</p>			
<p>Aktywny marketing oferty inwestycyjnej</p>	<p>2014 – 2016</p>	<p>Gmina Mielec współpraca z miastem Mielec, powiatem mieleckim, organizacjami gospodarczymi, z istniejącymi inwestorami w gminie</p>	<p>Budżet gminy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • współpraca z organizacjami gospodarczymi, w tym organizacjami inwestorów (forum wymiany doświadczeń) (15.000,00 zł) • Opracowanie kompleksowej oferty inwestycyjnej (publikacja, prezentacja multimedialna) (15.000,00 zł) • Przebudowa lub budowa strony www (inwestuj w gminie Mielec) wraz z bazą danych pod inwestycje (20.000,00 zł)

			<ul style="list-style-type: none"> Targi, misje gospodarcze (15.000,00 zł) <p>Środki unijne</p> <ul style="list-style-type: none"> promocja gminy w ramach projektu "Inwestycje i turystyka - szansą na dynamiczny rozwój gmin z województwa Polski Wschodniej" - Promocja gmin województwa Polski Wschodniej (1,06 mln zł)
7. Cel strategiczny: System ulg i preferencji dla inwestorów i przedsiębiorców			
Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości	2014 – 2016	Gmina Mielec	<p>Budżet gminy:</p> <ul style="list-style-type: none"> Opracowanie systemu zachęt lokalnych (konsultacje zewnętrzne 20.000 zł) Organizacja dorocznych spotkań z największymi inwestorami (rada przedsiębiorców) (6.000,00 zł) Przyznawanie nagród za wkład w rozwój gminy (10.000,00 zł) Kampania informacyjna zachęcająca do uruchamiania firm MSP (małej i średniej przedsiębiorczości) na stronach www (6.000,00 zł) Wydawnictwo informacyjne dla osób zainteresowanych uruchamianiem firm (ulotki) (5.000,00 zł) Informacje w prasie lokalnej promujące walory poszczególnych sołectw pod kątem inwestycyjnym (10.000 zł)

Źródło: Opracowanie własne

Do celów efektywnego zarządzania terenami inwestycyjnymi gminy Mielec warto rozważyć **powołanie spółki inwestycyjnej z udziałem gminy.**

Spółka z o.o. byłaby podmiotem prawa handlowego powołanym przez Gminę Mielec. Misją spółki powinny być **przygotowanie i przekazanie do użytkowania (sprzedaż)** terenów inwestycyjnych gminy Mielec. **Spółka powinna :**

- **koordynować wszelkie działania mające na celu wyznaczenie terenów inwestycyjnych w procesach planistycznych z udziałem gminy oraz zainteresowanych inwestorów,**
- **koordynować realizację zadań mających na celu poprawę funkcjonalności i atrakcyjności terenów inwestycyjnych** (np. analizę umów własności, dzierżawy, prowadzenie procesu komasacji gruntów, realizację inwestycji związanych z uzbrojeniem terenu, koordynację zadań związanych z budową infrastruktury drogowej),
- **realizować zadania związane z pozyskiwaniem inwestorów,** tj. działania promocyjne, marketingowe oraz obsługę prawną – instytucjonalną związaną ze sprzedażą terenów inwestycyjnych,
- **aktywnie uczestniczyć w działaniach związanych z szeroko pojętą promocją potencjału gospodarczego oraz rozwojowego gminy,** w celu budowania pozytywnego wizerunku zarówno pośród społeczności gminy, jak też potencjalnych inwestorów.

Realizowane przez spółkę inwestycje i działania mogą być współfinansowane przez gminę Mielec oraz Unię Europejską w ramach programów pomocowych.

Opcjonalnym rozwiązaniem może być powierzenie realizacji ww. działań podmiotowi zewnętrznemu, np. firmie specjalizującej się w zarządzaniu nieruchomościami.

Porównanie obu rozwiązań prezentuje poniższe zestawienie:

Tab. 3. Zarządzanie terenami inwestycyjnymi – porównanie spółki komunalnej i podmiotu zewnętrznego

L.p	Zagadnienie	Spółka komunalna (100% udziałów gminy)	Podmiot zewnętrzny
1	Kontrola nad działalnością	Pełna	Na podstawie poszczególnych umów
2	Zlecenie zadań	Nie wymaga zastosowania procedur udzielania zamówień publicznych określonych w ustawie Pzp.	Konieczność zastosowania procedur udzielania zamówień publicznych określonych w ustawie Pzp.
3	Funkcjonowanie	Konieczność stałego utrzymania personelu, pokrycia kosztów stałych, niezależnie od uzyskiwanych efektów w danym czasie	Możliwość zlecenia konkretnych zadań związanych z konkretnym przedsięwzięciem. Optymalizacja kosztów.
4	Fachowość	Konieczność zatrudnienia odpowiedniej klasy specjalistów lub czas potrzebny na uzyskanie odpowiednich kompetencji	Wykorzystanie kompetencji i doświadczenia podmiotu zewnętrznego
5	Szybkość podejmowanych decyzji	Względnie szybki proces decyzyjny	Wydłużony proces decyzyjny (Pzp, umowy)

Powołanie spółki jest uzasadnione wtedy gdy, polityka inwestycyjna w gminie odgrywać będzie znaczną rolę w dłuższym okresie czasu. Oznacza to, że warto w takiej sytuacji posiadać podmiot, na który gmina ma bezpośredni wpływ zarządczy. Taki podmiot po uzyskaniu odpowiednich kompetencji (np. poprzez zatrudnienie fachowej kadry lub jej

wykształcenie) zarządzać może całą polityką inwestycyjną na obszarze gminy. Możliwe jest także wykorzystanie efektu multiplikacji działań prowadzonych przez gminę oraz spółkę, np. poprzez realizację projektów dofinansowanych ze środków unijnych.

Zlecenie realizacji zadań związanych z obsługą procesów inwestycyjnych podmiotowi zewnętrznemu jest uzasadnione wtedy, kiedy dość nieliczne zadania rozłożone są znacząco w czasie, a bezpośrednie korzyści z realizacji tych zadań nie zapewniają pokrycia stałych kosztów utrzymania spółki komunalnej. Zlecenia realizacji zadań na zewnątrz posiadać będą charakter projektowy i obejmować będą konkretne, zdefiniowane usługi.

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tab. 1. Zarządzanie terenami inwestycyjnymi - priorytety oraz cele strategiczne.	10
Tab. 2. Zarządzanie terenami inwestycyjnymi - cele strategiczne, zadania , finansowanie	15
Tab. 3. Zarządzanie terenami inwestycyjnymi – porównanie spółki komunalnej i podmiotu zewnętrznego	21
Rysunek 1. Delimitacja potencjału inwestycyjnego gminy Mielec.	6