

258

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI

z dnia 16 marca 1998 r.

w sprawie ustalenia planu rozwoju Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz. U. Nr 123, poz. 600, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i z 1997 r. Nr 121, poz. 770) zarządza się, co następuje:

§ 1. Ustala się plan rozwoju Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, stanowiący załącznik do niniejszego rozporządzenia.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Minister Gospodarki: w z. *A. Skowrońska-Luczyńska*

Załącznik do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 16 marca 1998 r. (poz. 258)

PLAN ROZWOJU KOSTRZYŃSKO-SŁUBICKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ

1. Wstęp

Plan rozwoju strefy określa w szczególności cele ustanowienia strefy oraz działania, środki techniczne i organizacyjne służące osiągnięciu tych celów, obowiązki zarządzającego dotyczące działań zmierzających do osiągnięcia celów ustanowienia strefy i terminy wykonania tych obowiązków.

Kostrzyńsko-Słubicka Specjalna Strefa Ekonomiczna ustanowiona została rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 września 1997 r. (Dz. U. Nr 135, poz. 904) w oparciu o ustawę z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz. U. Nr 123, poz. 600, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i z 1997 r. Nr 121, poz. 770).

Kostrzyńsko-Słubicką Specjalną Strefę Ekonomiczną utworzono w województwie gorzowskim, które cechuje wysoki poziom bezrobocia o bardzo zróżnicowanym przestrzennym rozmieszczeniu. Na terenach północno-wschodnich województwa gorzowskiego występuje bezrobocie strukturalne. Przy granicy z Niemcami poziom bezrobocia gwałtownie wzrósł po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej, głównie ze względu na spodziewaną likwidację przygranicznych bazarów, redukcję służb celnych oraz zmniejszenie występującego dziś nielegalnego zatrudnienia. Równocześnie region, zwłaszcza w pasie przygranicznym od Kostrzyna n. Odrą do Słubic, charakteryzuje się niskim poziomem uprzemysłowienia oraz niskim poziomem produkcji rolnej spowodowanym upadkiem PGR-ów.

Stworzenie nowych ofert pracy oraz uprzemysłowienie regionu wymaga zastosowania specjalnych instrumentów ekonomicznych, jakie zapewnia specjalna strefa ekonomiczna.

Atrakcyjne położenie strefy przy granicy z Unią Europejską, w sferze oddziaływania aglomeracji Berlina, rozwinięta sieć dróg i linii kolejowych łączących Wschód z Zachodem Europy pozwoli przyciągnąć inwestorów i stworzyć ośrodek przemysłowy o dominacji wysokiej techniki.

Plan rozwoju strefy prezentuje strategię przyspieszonego wzrostu gospodarczego pobudzonego bodźcami proinwestycyjnymi. Zasoby dostępne na terenie strefy stanowią majątek obejmujący 457 ha gruntów w większości nie zabudowanych i infrastrukturę. Właścicielem gruntów w przeważającej części jest zarządzający: Kostrzyńsko-Słubicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. (K-S SSE S.A.).

Nakłady związane z budową zakładów i wyposażeniem technicznym poniosą inwestorzy, natomiast koszt rozwoju infrastruktury poniesie w głównej mierze zarządzający.

Działania zarządzającego strefą będą polegały na: zbywaniu na rzecz inwestorów prawa własności do nieruchomości oraz innych form władania lub pośrednictwie w tego typu transakcjach, gospodarowaniu infrastrukturą oraz przeprowadzeniu przetargów lub rokowaniach, na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 27 stycznia 1998 r. w sprawie powierzenia Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej S.A. prawa udzielania zezwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie strefy oraz wykonywania bieżącej kontroli działalności przedsiębiorców na terenie Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz ustalania zakresu tej kontroli (Dz. U. Nr 22, poz. 98).

Preferowani będą inwestorzy, którzy trwale zwiążą się ze strefą i szybko tworzyć będą nowe miejsca pracy.

2. Cele ustanowienia strefy

Utworzenie nowych miejsc pracy dzięki uformowaniu silnego ośrodka przemysłowego z istotnym udziałem przedsięwzięć o zaawansowanej technologii wytwarzania oraz świadczenie kompleksowych usług na najwyższym poziomie dla wyselekcjonowanej grupy inwestorów.

Cele strategiczne

- radykalne obniżenie bezrobocia (w szczególności na obszarze wiejskim) poprzez utworzenie docelowo 9 tys. nowych miejsc pracy, w tym w Kostrzynie n. Odrą 6 tys., a w Słubicach 3 tys.,
- stworzenie nowoczesnego ośrodka przemysłowego,
- uformowanie ośrodka współpracy gospodarczej z krajami Unii Europejskiej (w szczególności z Republiką Federalną Niemiec z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo).

Działania

- promocja strefy w kraju i za granicą,
- rozwój branż wykorzystujących mocne strony regionu,
- preferowanie działalności rozwijającej kooperację z podmiotami działającymi w regionie poza strefą,
- dywersyfikacja działalności gospodarczej na terenie strefy,
- stałe monitorowanie wpływu strefy na środowisko naturalne.

3. Środki finansowe i techniczne w dyspozycji zarządzającego

3. 1. Środki finansowe

Zarządzającym strefą została ustanowiona Spółka Kostrzyńsko-Słubicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. z siedzibą w Kostrzynie n. Odrą. Kapitał Spółki wynosi 23 986 440 zł (kapitał akcyjny i kapitał zapasowy), pokryty w większości przez wkłady niepieniężne, tj. nieruchomości, wyposażenie, wartości niematerialne i prawne. Akcjonariuszami Spółki są:

- Skarb Państwa — 25% akcji uprzywilejowanych,
- miasto Kostrzyn n. Odrą — 38,6% akcji,
- gmina Słubice — 36,4% akcji.

W I półroczu 1998 r. Spółka planuje poszerzyć grono akcjonariuszy poprzez kolejne podwyższenie kapitału akcyjnego, w szczególności powiększenie wkładów gotówkowych.

3.2. Środki techniczne

Kostrzyńsko-Słubicka Specjalna Strefa Ekonomiczna obejmuje tereny w Kostrzynie n. Odrą i Słubicach.

W Kostrzynie n. Odrą zlokalizowana jest w trzech kompleksach:

- kompleks nr 1 położony na zapleczu Kostrzyńskich Zakładów Papierniczych,
- kompleks nr 2 w północnej części Kostrzyna (Kostrzyn-Drzewice),
- kompleks nr 3 we wschodniej części miasta przy trasie wylotowej do Gorzowa.

W Słubicach obejmuje ona teren przyległy do miasta od strony południowej, bezpośrednio przy linii kolejowej Warszawa — Berlin i autostradzie A2.

Całkowity obszar strefy wynosi 457,2716 ha, w dwóch podstrefach:

podstrefa Kostrzyn	324,9889 ha
kompleks nr 1	66,2525 ha
kompleks nr 2	167,6717 ha
kompleks nr 3	91,0647 ha
podstrefa Słubice	132,2827 ha

Własność zarządzającego stanowi obszar 306,8944 ha, pozostałe grunty stanowią głównie własność miasta Kostrzyn n. Odrą (ok. 100 ha) oraz znajdują się we władaniu Agencji Mienia Wojskowego i osób prywatnych.

3.2.1. Budynki stanowiące własność zarządzającego

Zabudowa występuje na obszarze podstrefy Słubice. Są to zabudowania charakteryzujące się złym stanem technicznym (m.in. bunkry, budynki garażowe) oraz brakiem możliwości ich zagospodarowania. Niezbędne zatem będzie wyburzenie tych obiektów przez zarządzającego.

Własność Spółki zarządzającej stanowią dwa budynki zlokalizowane poza terenem strefy:

- budynek oraz działka o pow. 2196 m² w Kostrzynie n. Odrą przy ul. XV-lecia Polski Ludowej 22 przeznaczony na siedzibę Spółki,
- budynek oraz działka o pow. 731 m² w Gorzowie przy ul. Grobla 8; nieruchomość tę zarządzający planuje sprzedać, a środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczyć na adaptację i modernizację siedziby Spółki.

4. Infrastruktura techniczna

Tereny strefy położone są w granicach miast Kostrzyn n. Odrą i Słubice uzbrojonych w infrastrukturę techniczną. Mimo tak dogodnego położenia tereny wchodzące w skład poszczególnych obszarów wymagają znacznych nakładów inwestycyjnych. W każdej podstrefie konieczne jest wybudowanie wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infra-

struktury technicznej. W przypadku podstrefy Słubice niezbędne będzie wyburzenie schronów i obiektów pozostałych po polskiej jednostce wojskowej. Koszty tych inwestycji w głównej mierze poniesie zarządzający.

4. 1. Podstrefa Kostrzyn n. Odrą

Tereny podstrefy są zlokalizowane wewnątrz miasta uzbrojonego w wodociągi, kanalizację, oczyszczalnię ścieków, sieć energetyczną, gazową, telefoniczną i inne usługi komunalne:

a) Woda

Planowane jest podłączenie wszystkich obszarów podstrefy do magistrali prowadzącej wodę z istniejących nowych ujęć miasta, które posiadają rezerwy w wysokości ok. 30% w stosunku do istniejącego poboru, a więc wystarczające na okres pierwszych lat realizacji strefy;

b) Ścieki

Odprowadzanie ścieków nastąpi za pomocą rozdzielczego systemu kolektorów powiązanych z istniejącą oczyszczalnią ścieków. Oczyszczalnia ta jest aktualnie rozbudowywana do wydajności 6,5 tys. m³/dobę, z możliwością dalszej rozbudowy. Obsługuje ona również tereny podstrefy;

c) Energia elektryczna

Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z istniejącej stacji 110/15/6 kV „Kostrzyn”, z dwoma transformatorami o mocy 25/16/16 MVA, zasilanej dwoma liniami 110 kV. Dalsze zwiększanie zapotrzebowanie łączyć się będzie z koniecznością budowy nowego głównego punktu zasilania bądź też z wykorzystaniem energii elektrycznej wytwarzanej w elektrociepłowni;

d) Ciepło

Planuje się podłączenie odbiorców do budowanej przez miasto Kostrzyn elektrociepłowni (do 2000 r.) o mocy elektrycznej 15 MW i cieplnej 30 MW zasilanej gazem ziemnym. Rozwój strefy może przyspieszyć okres realizacji inwestycji, gdyż jest on uzależniony od wysokości zapotrzebowania. Możliwe jest również zaopatrzenie w ciepło z istniejącej elektrociepłowni w Kostrzyńskich Zakładach Papierniczych;

e) Gaz

W mieście istnieje gęsta sieć średniego i niskiego ciśnienia podłączona do stacji redukcyjnej I stopnia o wydajności 5 500 m³/h gazu ziemnego. Planowana jest budowa nowego gazociągu wysokiego ciśnienia zasilającego Kostrzyn oraz gazociągów dublujących średniego ciśnienia dla odbiorców w strefie;

f) Telekomunikacja

Obszar strefy posiada dogodny dostęp do sieci łączności. W styczniu 1998 r. została uruchomiona w Kostrzynie centrala cyfrowa systemu E10B o po-

jemności 3328 numerów. Rezerwa numerowa wynosi ok. 10%. Jednocześnie zakończono inwestycję związaną z ułożeniem kabla dalekosiężnego Bydgoszcz—Piła—Gorzów—Kostrzyn. W 1999 r. planowana jest rozbudowa centrali, która w pełni zaspokoi potrzeby inwestorów w strefie w zakresie usług telekomunikacyjnych.

W 1998 r. dostępna będzie na terenach miasta i strefy łączność we wszystkich rodzajach sieci telefonii komórkowej;

g) Drogi

W odległości ok. 40 km od miasta przebiega autostrada A-2 z Berlina do Warszawy. Planowane jest uruchomienie nowego drogowego przejścia dla ciężkiego ruchu towarowego na południe od miasta. Miasto jest powiązane drogami krajowymi z Berlinem, Szczecinem, Zieloną Górą, Gorzowem i Poznaniem;

h) Kolej

Miasto Kostrzyn stanowi duży węzeł kolejowy, w którego skład wchodzi magistrala węglowa południe—północ i połączenia zachód—wschód z Berlina przez Kostrzyn do Gorzowa i dalej z centralną częścią Polski;

i) Transport wodny

Miasto jest położone w węźle transportu wodnego rzeki Odry z odgałęzieniami do Berlina (czas przepływu barki z Kostrzyna do Berlina trwa obecnie 20 godzin) oraz rzek Warty i Noteci z połączeniem z Wisłą.

Powiązania poszczególnych terenów podstrefy z infrastrukturą techniczną przedstawiają się następująco:

Kompleks nr 1

Teren położony na północ od centrum miasta, przy ul. Asfaltowej na zapleczu Zakładów Papierniczych.

Przez teren przebiega bocznica kolejowa prowadząca do Zakładów Papierniczych, a połączona z magistralną linią kolejową południe—północ;

a) Woda

Zaopatrzenie w wodę nastąpi z nowego ujęcia wody na wzgórzu Grudzia poprzez doprowadzenie rurociągu Ø 225 mm z ul. Leśnej. Koszt inwestycji finansowany będzie w 100% przez spółkę komunalną;

b) Ścieki

Ścieki sanitarne odprowadzane będą kolektorem Ø 800 mm do aktualnie budowanej oczyszczalni ścieków położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu podstrefy. Koszt inwestycji finansowany będzie w 90% przez miasto i 10% przez zarządzające strefą. Odprowadzanie wód opadowych nastąpi poprzez kolektor Ø 1400 mm, którego koszt budowy sfinansują po połowie miasto i spółka komunalna;

c) Energia elektryczna

Teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie głównego punktu zasilania — stacja 110/15/6 kV; posiada rezerwę mocy ok. 16 MW. Dla zasilenia odbiorców w energię elektryczną w tym kompleksie konieczna będzie budowa stacji odbiorczych 15/0,4 kV, dostosowanych do potrzeb oraz zasilających linii kablowych 15 kV o długości 500—1000 m w zależności od lokalizacji;

d) Gaz

W pobliżu kompleksu przebiega gazociąg średniego ciśnienia. Dla zaopatrzenia odbiorców w gaz wybudowany zostanie rurociąg \varnothing 100 mm o długości 600 m;

e) Drogi

Teren ma dogodne połączenie z centrum miasta, zlokalizowany jest wzdłuż drogi Kostrzyn—Szczecin, której modernizację i poszerzenie na odcinku 1050 m sfinansuje miasto Kostrzyn;

f) Transport wodny

Kompleks ten położony jest w odległości ok 1 km od portu rzecznego na rzece Warta.

Kompleks nr 2

Zlokalizowany jest w północnej części miasta, wzdłuż magistralnej linii kolejowej Kostrzyn—Szczecin. Teren od strony północnej, zachodniej i w części od południa otaczają tereny leśne;

a) Woda

Zaopatrzenie odbiorców w wodę nastąpi z nowego ujęcia wody na wzgórzu Grudzia poprzez doprowadzenie rurociągu \varnothing 225 mm z ul. Cmentarnej. Koszt inwestycji ujęty jest w planie finansowym spółki komunalnej;

b) Ścieki

Ścieki sanitarne odprowadzane będą do nowej oczyszczalni ścieków po wybudowaniu kolektora \varnothing 800/300 mm. Koszt tej inwestycji sfinansuje w 70% miasto, a w 30% Spółka zarządzająca SSE. Wody opadowe odprowadzane będą kolektorem \varnothing 1400/600 mm, którego położenie sfinansuje Spółka zarządzająca;

c) Energia elektryczna

Dla zasilania w energię elektryczną odbiorców planowana jest budowa nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości zależnej od potrzeb oraz około 4000 m linii kablowej 15 kV;

d) Gaz

Zaopatrzenie odbiorców w gaz nastąpi z istniejącej sieci średniego ciśnienia;

e) Drogi

Kompleks połączony jest drogą miejską, która łączy się z trasą Kostrzyn—Szczecin. Miasto Kostrzyn planuje modernizację i poszerzenie drogi na odcinku 750 m.

Kompleks nr 3

Usytuowany jest we wschodniej części miasta i przylega do drogi Kostrzyn—Gorzów Wlkp. oraz linii kolejowej Kostrzyn—Stargard Szczeciński;

a) Woda

Zaopatrzenie odbiorców w wodę nastąpi poprzez położenie rurociągu \varnothing 315 mm, 225 mm ze zbiorników na wzgórzu Grudzia; koszt inwestycji sfinansuje spółka komunalna;

b) Ścieki

Planowane jest położenie kolektora \varnothing 800/250 mm połączonego z siecią kanalizacyjną w mieście. Wody opadowe odprowadzane będą kolektorem \varnothing 1400/400 mm, którego położenie sfinansuje Spółka zarządzająca;

c) Energia elektryczna

Dla zasilania w energię elektryczną odbiorców w tym kompleksie planowana jest budowa stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości zależnej od potrzeb oraz około 5000 m linii kablowej 15 kV. Przebiegające przez teren kompleksu dwie linie napowietrzne umożliwią podłączenie placów budowy;

d) Gaz

Zaopatrzenie w gaz wymaga wybudowania 800 m gazociągu \varnothing 200 mm od pobliskiej stacji redukcyjnej;

e) Drogi

W zakresie komunikacji zarządzający strefą planuje wykonanie nowej drogi 350 m na istniejącej drodze gruntowej łączącej się z drogą Kostrzyn—Szczecin oraz dróg wewnętrznych łączących się z drogą Kostrzyn—Gorzów Wlkp.

4. 2. Podstrefa Słubice

Podstrefa jest zlokalizowana na terenie płaskim użytkowanym do początku lat dziewięćdziesiątych przez polską jednostkę wojskową. Teren położony jest pomiędzy autostradą A-2 a magistralą kolejową Berlin—Warszawa oraz stacją kolejową w Kunowicach. Od przejścia granicznego w Świecku jest on oddalony o 2 km, a od Słubic o 5 km. Pod względem połączeń z infrastrukturą techniczną miasta lokalizacja podstrefy jest wyjątkowo korzystna;

a) Woda

W odległości ok. 500 m od granic strefy zlokalizowane jest ujęcie wody dla Słubic. Posiada ono za-

twierdzone zasoby wodne w wysokości 445 m³/h, a istniejąca wydajność studni wynosi tylko 35 m³/h. Dla zaopatrzenia terenu podstrefy planowana jest budowa rurociągu Ø 160 mm;

b) Ścieki

Część podstrefy jest obsługiwana przez dotychczas istniejącą kanalizację deszczową i sanitarną. Ze względu jednak na jej zły stan techniczny przewiduje się budowę nowego systemu. Ścieki miejskie będą odprowadzane do miejskiej oczyszczalni mechaniczno-biologicznej o wydajności 7500 m³/dobę i rezerwie 4000 m³/dobę. Oczyszczalnia ta obsłuży perspektywnie potrzeby miasta, w tym również podstrefy. Odprowadzanie ścieków sanitarnych w I etapie rozwoju strefy nastąpi do istniejącego kolektora Ø 200 mm bazy spedycyjnej „Hartwig”, znajdującego się w odległości ok. 1000 m od granic podstrefy. W dalszej perspektywie konieczna będzie budowa kolektora minimum Ø 400 mm o długości ok. 1500 m z włączeniem do systemu odprowadzającego ścieki do nowej miejskiej oczyszczalni mechaniczno-biologicznej.

Odprowadzanie wód opadowych nastąpi poprzez wstępne podczyszczenie do istniejącego systemu rowów melioracyjnych znajdujących się w odległości ok. 500 m od podstrefy;

c) Energia elektryczna

Do rozpoczęcia inwestycji w podstrefie możliwe jest wykorzystanie rezerwy 2 MW z istniejącej stacji 110/15 kV. Do zaopatrzenia mocy powyżej 2 MW konieczna będzie budowa nowej stacji 110/15 kV „Kunowice” oraz linii 110 kV o długości 10 km. Budowa stacji przewidziana jest w koncepcji rozwoju sieci elektroenergetycznej Zakładu Energetycznego Gorzów. Lokalizację stacji przewidziano w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej podstrefy. Termin budowy stacji 110/15 kV zależy będzie od rozwoju podstrefy;

d) Gaz

Zasilanie w gaz (GZ-50, 8 300 kcal/m³) realizowane jest obecnie poprzez gazociąg z Frankfurtu n. Odrą. W I etapie teren podstrefy zaopatrywany będzie z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia do wysokości 500 m³/h poprzez budowę rurociągu Ø 100 mm o długości ok. 1 800 m. Ze względu na małe rezerwy gazu projektowane jest wielowariantowo zasilanie Słubic i terenu podstrefy poprzez budowę gazociągu wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjnej;

e) Telekomunikacja

Na terenie Słubic i strefy dostępny jest pełen zakres usług telekomunikacyjnych. Sprawnie działa nowoczesna centrala telefoniczna systemu 5ESS, z 5,5 tys. numerów, oraz telefonia komórkowa. W pobliżu terenu podstrefy przebiega linia światłowodowa z dwoma pasmami zapasowymi do wykorzystania przez strefę. W 1998 r. planowane jest uruchomienie nowej centrali o pojemności 1000

numerów, a tym samym liczba abonentów wzrośnie do 6,5 tys. Rezerwa numerów wynosi ok. 10% i w pełni zaspokoi potrzeby strefy;

f) Drogi

Teren ma dogodne połączenie z centrum miasta oraz terminalem towarowych odpraw granicznych w Świecku. Położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej Słubice—Zielona Góra oraz autostrady A2 Berlin—Świecko—Warszawa. Droga wewnętrzna łącząca podstrefę z drogą do Zielonej Góry wymaga modernizacji i przebudowy, a koszt inwestycji sfinansowany będzie przez gminę Słubice;

g) Kolej

Teren podstrefy zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie magistrali kolejowej wschód—zachód, z własną czynną bocznicą kolejową wychodzącą ze stacji kolejowej w Kunowicach.

5. Działania prawno-organizacyjne i ekonomiczne

5.1. Warunki prawno-organizacyjne

5.1.1. Zarządzanie strefą

Zarządzającym strefą została ustanowiona Spółka Zarządzająca Kostrzyńsko-Słubicką Specjalną Strefą Ekonomiczną S.A. z siedzibą w Kostrzynie n. Odrą.

Zarządzający strefą będzie prowadził działania zmierzające do osiągnięcia celów ustanowienia strefy, zgodnie z planem rozwoju oraz regulaminem strefy, w szczególności poprzez:

- 1) promocję strefy,
- 2) organizowanie przetargów i rokowań,
- 3) wydawanie zezwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie strefy oraz prowadzenie bieżącej kontroli tej działalności,
- 4) zbywanie na rzecz inwestorów prawa własności i użytkowania wieczystego gruntów położonych na terenie strefy,
- 5) gospodarowanie infrastrukturą w sposób ułatwiający przedsiębiorcom prowadzenie działalności gospodarczej,
- 6) podejmowanie wspólnych inicjatyw gospodarczych z innymi podmiotami,
- 7) prowadzenie własnej działalności gospodarczej dla pokrycia kosztów administracyjnych i inwestycyjnych strefy.

Realizacja ustanowionych zadań została sprecyzowana w określonej strukturze organizacyjnej i funkcjach pełnionych przez następujące biura.:

- Biuro Promocji i Marketingu,
- Biuro Obsługi Inwestora,

- Biuro Planowania i Rozwoju Strefy,
- Biuro Inwestycji i Zarządu Majątkiem,
- Biuro Finansowo-Prawne,
- Biuro Zarządu.

5.1.2. Regulamin strefy

Regulamin strefy, zatwierdzony przez Ministra Gospodarki, określa sposób wykonywania zarządu strefą przez zarządzającego. W szczególności określa stosunek pomiędzy zarządzającym a przedsiębiorcami prowadzącymi działalność gospodarczą na terenie strefy.

5.1.3. Procedura udzielania zezwoleń

Minister Gospodarki powierzył zarządzającemu udzielanie zezwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej oraz wykonywanie bieżącej kontroli działalności przedsiębiorców na terenie Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, oraz ustalania zakresu tej kontroli. Minister Gospodarki, po zasięgnięciu opinii zarządzającego, cofa i ogranicza zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej w strefie.

Ustalenie przedsiębiorców, którzy uzyskają zezwolenie, następuje w drodze przetargu lub rokowań, zgodnie z procedurą określoną w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 27 stycznia 1998 r. (Dz. U. Nr 22, poz. 97).

5.2. Warunki prawno-ekonomiczne

5.2.1. Ulgi i preferencje

Zakres zwolnień podatkowych i preferencji dla przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w strefie określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 września 1997 r. w sprawie ustanowienia Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (Dz. U. Nr 135, poz. 904).

Przy ustanowieniu strefy na okres 20 lat przez pierwsze 10 lat istnieje możliwość całkowitego zwolnienia z podatku dochodowego, którego warunkiem jest:

- zainwestowanie co najmniej 1 000 000 ECU albo
- zatrudnienie minimum 50 osób.

Przez pozostały okres funkcjonowania strefy — w wysokości 50% oraz zwolnienie z podatku od nieruchomości przez cały okres istnienia strefy.

Prawo do korzystania ze zwolnień przysługuje przedsiębiorcom prowadzącym działalność gospodarczą na terenie strefy na podstawie zezwolenia, a uwarunkowane jest skalą inwestycji podejmowanych na terenie strefy lub osiągnięciem określonej wielkości zatrudnienia zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 września 1997 r. (Dz. U. Nr 135, poz. 904).

5.2.2. Udogodnienia dotyczące procesu inwestowania

Zakres udogodnień obejmuje możliwość powierzenia zarządzającemu strefą wykonywania funkcji administracyjnych z zakresu prawa budowlanego i lokalizacji inwestycji. Funkcje te ograniczone są wyłącznie do terenów strefy.

Przyjęcie takiego rozwiązania prawnego umożliwia sprawniejsze i szybsze podejmowanie stosownych decyzji i tym samym skraca cykl inwestycyjny.

Pełnienie ww. funkcji przez zarządzającego strefą wymaga:

- powierzenia zarządzającemu, przez właściwych kierowników urzędów rejonowych, za zgodą Wojewody Gorzowskiego, wydawania decyzji administracyjnych w pierwszej instancji, dotyczących prawa budowlanego;
- powierzenia zarządzającemu, przez właściwych burmistrzów miast, za zgodą odpowiednich rad miast i gmin, wydawania decyzji administracyjnych w sprawach ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów;
- uaktualnienia planów zagospodarowania przestrzennego obszarów strefy;
- uaktualnienia geodezyjnej mapy numerycznej.

5.2.3. Udostępnianie infrastruktury

Dostępna na terenie strefy infrastruktura w istotny sposób umożliwi inwestorom rozpoczęcie i prowadzenie działalności gospodarczych, zarówno o charakterze produkcyjnym, jak i usługowym.

Przez udostępnienie infrastruktury rozumie się w szczególności:

- opracowanie i realizację programu rozwoju infrastruktury,
- opracowanie przez zarządzającego planu modernizacji istniejącej infrastruktury,
- umożliwienie inwestorom korzystania z infrastruktury na warunkach sformułowanych w odrębnych umowach.

5.2.4. Szkolenia

Zaspokajanie oczekiwań inwestorów w zakresie doboru odpowiednio wyszkolonych kadr możliwe będzie dzięki ofercie instytucji szkolących, działających w lokalnym środowisku.

Zarządzający podejmie następujące działania:

- nawiązanie kontaktów z instytucjami szkolącymi i wspomagającymi finansowanie szkoleń (m.in. Wojewódzkim Urzędem Pracy, Zakładem Doskonalenia Zawodowego),
- koordynowanie działalności szkoleniowej,
- stymulowanie zmiany profilu nauczania zgodnie z potrzebami inwestorów.

5. 2. 5. Otoczenie strefy

W związku z istotną rolą strefy dla otoczenia w aspekcie ekonomicznym, społecznym oraz kulturowym zarządzający podejmie:

- współpracę z instytucjami biznesowymi miast i gmin w celu rozwijania instrumentów wspomagających inwestorów w zakresie doradztwa prawnego, organizacyjnego, finansowego i innych usług konsultingowych;
- współpracę z władzami miast, gmin, przedsiębiorstwami i instytucjami w celu tworzenia przyjaznego środowiska dla inwestorów (rozwoju mieszkalnictwa, hotelarstwa, bazy turystyczno-wypoczynkowej, komunikacji itp.);
- współpracę z instytucjami społecznymi i politycznymi, a także mediami całego regionu, w celu tworzenia przyjaznego klimatu dla strefy.

6. Strategia rozwoju strefy

6. 1. Założenia ogólne

Przy opracowywaniu strategii rozwoju przyjęto następujące założenia ogólne:

- 1) oparcie strategii na koncentrowaniu przedsiębiorstw z dziedziny wysokiej techniki, wprowadzających nowoczesne technologie wykorzystując umiejętności ludzi, doświadczenia, infrastrukturę, zaplecze badawczo-rozwojowe regionu;
- 2) pozyskanie inwestorów strategicznych, których działalność i stopień kooperacji jest elementem przyciągającym innych inwestorów;
- 3) preferowanie przedsięwzięć ukierunkowanych na współpracę z rynkiem Unii Europejskiej;
- 4) preferowanie inwestycji trwale związanych z obszarem strefy i generujących dużą liczbę miejsc pracy;
- 5) wpływanie na aktywizację gospodarczą i rozwój otoczenia strefy;
- 6) minimalizacja wpływu strefy na środowisko, bieżąca współpraca z instytucjami ochrony środowiska.

6. 2. Założenia szczegółowe

1. Zakłada się, że na działalność statutową w strefie, tzn. funkcjonowanie firm inwestorów, przeznaczony zostanie obszar o pow. 350 ha, a pozostały teren ok. 107 ha wykorzystany zostanie na funkcje pomocnicze (usługi, handel, transport, rekreację).

2. Przewiduje się, że z tych 350 ha 290 ha zostanie sprzedanych, a 60 ha objętych dzierżawą.

3. Uzbrojenie w infrastrukturę finansowane ze środków zarządzającego zrealizowane zostanie na łącznej powierzchni 220 ha, z tego 170 ha na gruntach własnych zarządzającego, a 50 ha na gruntach obcych.

4. W odniesieniu do gruntów przeznaczonych pod dzierżawę zakłada się, że połowa tego obszaru zostanie uzbrojona ze środków zarządzającego.

W Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej przewiduje się preferowanie następujących dziedzin działalności gospodarczej:

- a) produkcji przetwórczej o charakterze wysokiej techniki z przeznaczeniem na pokrycie potrzeb rynku krajowego i na eksport;
- b) produkcji maszyn i urządzeń dotychczas nie produkowanych w Polsce, dostosowanej do potrzeb modernizacji polskiego przemysłu;
- c) produkcji linii technologicznych, maszyn i urządzeń dla drobnej przedsiębiorczości;
- d) przemysłu chemicznego, motoryzacyjnego oraz produkcji i przetwórstwa papierniczego ze względu na istnienie przygotowanej kadry zawodowej;
- e) produkcji materiałów budowlanych na potrzeby przyszłego rozwoju regionu oraz eksportu, w szczególności na rynek niemiecki;
- f) przetwórstwa rolno-spożywczego opartego na specjalizacji produkcji rolnej rozwiniętej na zapleczu strefy;
- g) przetwórstwa drewna pozyskiwanego z lasów regionu.

6. 3. Działalność usługowa

Jednym z podstawowych czynników decydujących o rozwoju strefy jest dostępność i poziom usług oferowanych inwestorom. Na szczególne podkreślenie w tym zakresie zasługują następujące kierunki rozwoju usług:

- usługi związane z dostawą mediów i odprowadzaniem ścieków i odpadów,
- usługi w zakresie transportu,
- usługi finansowe (bankowe, ubezpieczeniowe), doradcze (ekonomiczne, prawne, architektoniczne itp.),
- usługi celne.

Zarządzający na potrzeby inwestorów gromadzić będzie informacje, które mogą być wykorzystywane przez podmioty prowadzące działalność w strefie.

6. 4. Pozyskiwanie inwestorów

6. 4. 1. Zasady pozyskiwania inwestorów

Przyjęta strategia rozwoju strefy wyznacza zasadnicze kierunki działań promocyjnych mających na celu pozyskanie inwestorów krajowych i zagranicznych.

Zakłada się pozyskiwanie następujących kategorii inwestorów:

- inwestorów strategicznych, angażujących duży kapitał inwestycyjny, wykorzystujących w istotnej części majątek strefy i zatrudniających znaczną liczbą pracowników; działalność tych inwestorów określi dynamikę i charakter rozwoju strefy;

— małych i średnich inwestorów, tworzących nowe podmioty w drodze inwestycji bezpośrednich;

— firm usługowych, których działalność nie wymaga zezwolenia, a które prowadzić będą działalność na rzecz obsługi podmiotów działających w strefie.

Działania promocyjne na rzecz pozyskania inwestorów obejmować będą:

— współpracę z rządowymi i pozarządowymi agendami w promowaniu strefy;

— wykreowanie *image* strefy w rezultacie intensywnej promocji ogólnej (nie adresowanej) w kraju i za granicą;

— promocję adresowaną w formie ofert kierowanych do wybranych firm z wyselekcjonowanych branż przemysłowych;

— badania trendów gospodarczych, a zwłaszcza zainteresowań inwestorów określonymi branżami przemysłowymi;

— analizę rynku potencjalnych inwestorów pod kątem strategii rozwoju strefy;

— współpracę z lokalnymi i regionalnymi organizacjami na rzecz kreowania przychylnego stosunku do strefy.

6. 4. 2. Udostępnianie majątku

Udostępnianie majątku nastąpi w drodze umów cywilnoprawnych (sprzedaży, dzierżawy, najmu lub umowy o podobnym charakterze) i poprzedzone będzie:

— określeniem rodzaju i wielkości majątku;

— wybraniem, w drodze rokowań lub przetargu, najkorzystniejszej oferty inwestycyjnej z punktu widzenia celów strefy;

— udzielaniem zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie strefy.

Zbywanie prawa własności oraz praw użytkowania gruntów na terenie strefy nie będących własnością zarządzającego odbywać się będzie na mocy odrębnych umów o pośrednictwo pomiędzy właścicielami a zarządzającym. Od transakcji tego typu zarządzający będzie pobierał prowizję.

6. 5. Rozwój środków technicznych

Obszar strefy to tereny nie zabudowane oraz tylko w części uzbrojone w infrastrukturę techniczną. Dostępne środki techniczne na obszarze strefy są zatem nie wystarczające dla osiągnięcia jednego z głównych celów, sformułowanego jako utworzenie nowych miejsc pracy. Oznacza to konieczność wznoszenia nowych budynków przez inwestorów oraz budowy infrastruktury finansowanej głównie przez zarządzającego z udziałem dostawców mediów i samorządów.

6. 5. 1. Budowa, modernizacja i rozbudowa infrastruktury

Dostępność i poziom infrastruktury to jeden z kluczowych warunków rozwoju strefy. Należy doprowadzić poszczególne media infrastruktury technicznej do granic strefy, wybudować magistralne instalacje oraz wiążące się z nimi urządzenia techniczne we wszystkich obszarach strefy, które będą lokalizowane w pasach dróg wewnętrznych oraz na innych terenach, które pozostaną w dyspozycji zarządzającego.

Rezerwy wody z ujęć miejskich oraz rezerwy oczyszczalni miejskich, zarówno w Kostrzynie jak i w Słubicach, są wystarczające dla planowanego rozwoju strefy.

W celu zapewnienia przedsiębiorcom działającym na terenie strefy dostępu do infrastruktury należy:

— wybudować wewnętrzne drogi we wszystkich obszarach strefy;

— zmodernizować i poszerzyć powiązania drogowe zewnętrzne w podstrefie Kostrzyn w kompleksie nr 1 i 2 i w podstrefie Słubice oraz wybudować nowe w podstrefie Kostrzyn — kompleks nr 3;

— wybudować elektryczne stacje rozdzielcze, ułożyć linie kablowe, sieć ciepowniczą, poprowadzić rurociągi wodne i gazowe, uzbroić w sieć kanalizacji sanitarnej i burzowej oraz telekomunikacyjnej.

Zarządzający, we współpracy z dostawcami mediów, wybuduje zewnętrzne przyłącza strefy oraz wewnętrzne sieci magistralne. Przyłącza wykonają na własny koszt inwestorzy.

6. 5. 2. Siedziba zarządzającego

Siedziba Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. będzie się mieścić w wymagającym remontu i adaptacji budynku. Administracyjne i reprezentacyjne funkcje budynku wymagać będą prac modernizacyjnych prowadzonych na koszt zarządzającego, w wyniku których obiekt spełniać będzie wymagane standardy. Powierzchnia budynku umożliwi przeznaczenie jego części na biura wynajmowane innym podmiotom.

7. Zasoby kadrowe

Zasoby siły roboczej są określone przez stopę procentową bezrobocia, która wynosi 12,7% czynnych zawodowo. Wielkość bezrobocia może gwałtownie wzrosnąć z chwilą wejścia Polski do Unii Europejskiej w wyniku likwidacji przygranicznych bazarów, jak również redukcji służb celnych i służb granicznych.

Zarządzający strefą podejmie rozmowy, m.in. z Wojewódzkim Urzędem Pracy, Zakładem Doskonalenia Zawodowego w celu uruchomienia programu szkoleń dla bezrobotnych oraz prowadzenia kursów i szkoleń przygotowujących pracowników do wykonywania zawodów zgodnie z zapotrzebowaniem inwestorów.

Innym ważnym źródłem siły roboczej staną się absolwenci średnich szkół technicznych i ekonomicznych po uprzednim częściowym przeprofilowaniu programów nauczania.

Przyszłą kadre w przedsiębiorstwach stanowić będą absolwenci szkół wyższych z Gorzowa, Zielonej Góry, Słubice i Frankfurtu (Uniwersytetu Europejskiego).

8. Nakłady na uruchomienie i rozwój strefy

Rozwój strefy wymaga poniesienia nakładów przez:

- inwestorów (na zakup gruntów, budowę hal, udział w budowie infrastruktury),
- zarządzającego (na rozbudowę infrastruktury technicznej, wyburzenie zdegradowanych obiektów w podstrefie Słubice, remont i modernizację siedziby zarządzającego).

8. 1. Nakłady inwestorów

Przedsiębiorcy podejmujący działalność w strefie będą ponosić nakłady na kupno gruntów, budowę hal i ich wyposażenie. Udział inwestorów w rozwoju infrastruktury przewiduje się przede wszystkim w budowie przyłączy lokalnych i każdorazowo będzie to przedmiotem negocjacji z zarządzającym.

8. 2. Nakłady zarządzającego

1. Koszty utrzymania majątku będącego własnością Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej będzie ponosił zarządzający; majątek ten (znajdujący się zarówno na terenie strefy, jak i poza nią) będzie źródłem przychodów ze sprzedaży bądź dzierżawy w celu uzyskania środków na inwestycje i działalność spółki zarządzającej. W miarę udostępniania majątku

inwestorom koszty jego utrzymania będą się zmniejszać.

2. Nakłady na wykonanie infrastruktury wewnętrznej oraz budowę dróg i zewnętrzne doprowadzenie mediów — gazu, energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków — szacuje się na 129 mln zł, w tym uzbrojenie terenów strefy — na 110 mln zł.

3. Koszty remontu i modernizacji siedziby zarządzającego do poniesienia w 1998 i 1999 r. szacuje się na 2 mln zł.

4. Wydatki ponoszone przez zarządzającego na przygotowanie dokumentacji i obsługi geodezyjnej wyniosą około 250 tys. zł.

5. Wysokość wydatków przeznaczonych na marketing i promocję będzie skorelowana z możliwościami finansowymi zarządzającego; zakłada się, że część wydatków będzie współfinansowana przez instytucje zewnętrzne (środki pomocowe, budżety lokalne). Szacuje się, że w pierwszych 8 latach funkcjonowania strefy, nakłady te będą znaczne i wyniosą około 6,4 mln zł.

6. Stałym wydatkiem zarządzającego będą koszty funkcjonowania Spółki, szacowane na około 2,8 mln zł rocznie. Szczegółowe prognozy kosztów i przychodów będą sporządzone w ramach okresowych planów ekonomiczno-finansowych zarządzającego.

9. Etapy rozwoju strefy

Kształtowanie i rozwój jest przedsięwzięciem długofalowym, zaplanowanym na 20 lat, tj. na okres, na jaki ustanowiono strefę.

Podział wszystkich niezbędnych działań z prowadzenia i funkcjonowania strefy podzielić można na 4 etapy:

Etap	Lata	Główne cele etapu
I	1998	— tworzenie warunków formalnoprawnych i organizacyjnych umożliwiających podejmowanie działalności gospodarczej — przyjęcie pierwszych inwestorów — przygotowanie programów dla realizacji etapu II — realizacja pierwszych inwestycji infrastrukturalnych
II	1999—2005	— realizacja podstawowych inwestycji infrastrukturalnych (budowa, rozbudowa) — wprowadzenie inwestorów do strefy — rozwój działalności gospodarczej zarządzającego w strefie i w regionie — gospodarowanie urządzeniami infrastruktury gospodarczej i technicznej — monitorowanie procesów rozwoju działalności gospodarczej na terenie strefy
III	2006—2012	— osiągnięcie docelowego poziomu aktywności gospodarczej i zatrudnienia
IV	2013—2017	— przygotowanie warunków do funkcjonowania powstałego obszaru przemysłowego po wygaśnięciu regulacji prawnych obowiązujących w ciągu 20 lat trwania strefy

10. Obowiązki zarządzającego i terminy ich wykonania

Podstawowe obowiązki w okresie uruchomienia działalności K-S SSE S.A.:

Lp.	Obowiązki	Termin wykonania
1	Wydanie regulaminu strefy	I kwartał 1998 r.
2	Opracowanie procedur wydawania zezwoleń na działalność w strefie	I kwartał 1998 r.
3	Przejęcie majątku	I półrocze 1998 r.
4	Określenie zasad zarządzania strefą wraz ze strukturą organizacji	I półrocze 1998 r.
5	Uaktualnienie numerycznych map geodezyjnych	I półrocze 1998 r.
6	Przygotowanie założeń i opracowań specjalistycznych do uaktualnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru strefy	I półrocze 1998 r.
7	Opracowanie programu budowy infrastruktury technicznej	I półrocze 1998 r.
8	Udzielenie pierwszych zezwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej w strefie	II półrocze 1998 r.
9	Rozpoczęcie realizacji modernizacji istniejącej i budowy nowej infrastruktury (I etap)	II półrocze 1998 r.
10	Rozpoczęcie remontu siedziby zarządzającego	II półrocze 1998 r.
11	Przejęcie uprawnień dotyczących wydawania decyzji w zakresie prawa budowlanego	I półrocze 1999 r.