

RAPORT

Z

realizacji pierwszego etapu analizy lokalizacyjnej terenów inwestycyjnych w województwie pomorskim

Opracowali:

Monika Cirocka

Mikołaj Trunin

Wojciech Tyborowski

Spis treści

Wstęp.....	3
Rozdział 1 Analiza sytuacji wyjściowej.....	5
Rozdział 2 Ranking terenów inwestycyjnych w województwie pomorskim.....	8
2.1 Dane wejściowe do badania	8
2.2 Dobór zmiennych diagnostycznych.....	8
2.3 Transformacja danych	9
2.4 Porządkowanie obiektów	10
2.5 Wyniki obliczeń.....	11
2.6 Punktacja	12
Aneks 1.....	13
Aneks 2.....	15
Aneks 3.....	17
Aneks 4.....	19

Wstęp

Niniejszy dokument stanowi raport z realizacji pierwszego etapu analizy lokalizacyjnej terenów inwestycyjnych w województwie pomorskim. Analiza stanowi jedno z zadań projektu grantowego Invest in Pomerania 2020, finansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020 i jest częścią procedury wyboru grantobiorców w ramach konkursu na dofinansowanie kosztów uzbrojenia terenów inwestycyjnych. Celem konkursu jest stworzenie 3-5 parków przemysłowych na terenie województwa pomorskiego o minimalnej powierzchni łącznej 70 ha. Projekt Invest in Pomerania 2020 powstał w oparciu o Strategię Rozwoju Województwa Pomorskiego 2020 zgodnie z którą Pomorze ma być regionem o silnej i nowoczesnej gospodarce, atrakcyjnym dla przedsiębiorców i efektywnie wykorzystującym swoje atuty. Jego głównym celem jest poprawa jakości oferty inwestycyjnej regionu, mająca na celu zwiększenie ilości projektów inwestycyjnych i reinwestycji w branżach o największym potencjale. Zakłada się, że wpłynie to korzystnie na rynek pracy oraz konkurencyjność firm z sektora MŚP.

W ramach ww. projektu grantowego przewiduje się trzy główne działania. Jednym z nich jest budowa spójnego systemu zachęt inwestycyjnych poprzez m.in. uruchomienie programów szkoleniowych czy programu stypendialnego związanego z relokacją pracowników. Kolejnym są działania promocyjne skierowane do określonych grup docelowych. Trzecie zadanie to uruchomienie konkursu grantowego na dofinansowanie kosztów przygotowania, w tym uzbrojenia, terenów inwestycyjnych i stworzenia stref przemysłowych.

Dofinansowanie na uzbrojenie terenów inwestycyjnych zostanie przyznane przez grantodawcę, czyli Agencję Rozwoju Pomorza S.A. Dofinansowane zostaną te tereny, które charakteryzują się wysokim stopniem atrakcyjności inwestycyjnej, określonej na podstawie szczegółowej analizy lokalizacyjnej. Jej przygotowanie zostało podzielone na dwa etapy: 1) identyfikacja potencjalnych terenów inwestycyjnych i przygotowanie analizy ilościowej (przedmiot niniejszego raportu) oraz 2) analiza jakościowa.

Etap pierwszy został zrealizowany przez ARP S.A. Natomiast drugi etap, analiza jakościowa, będzie wykonany przez wybrany w drodze przetargu podmiot zewnętrzny. Jej celem będzie ocena jakościowa atrakcyjności inwestycyjnej wszystkich terenów objętych pierwszym etapem analizy lokalizacyjnej. Analiza ekspercka zostanie dokonana pod kątem analizy występujących

ryzyk związanych z procesem uzbrojenia terenu, struktury właścicielskiej, sytuacji prawnej, aktualnych zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, klasy gruntów, uwarunkowań środowiskowych, stopnia zalesienia, aktualnego stopnia zagospodarowania terenu, ograniczeń jakie mogą wynikać z otoczenia terenu oraz potencjału rozwoju sieci uzbrojenia.

Podmiot zewnętrzny dokona również oceny złożonych wniosków pod kątem wykonalności projektów. W ramach oceny wykonalności weryfikacji będzie podlegać zakres rzeczowo-finansowy projektu pod kątem kosztochłonności oraz czasochłonności. Pozytywna ocena wykonalności będzie stanowić warunek udzielania dofinansowania w ramach konkursu grantowego.

Każdy z etapów analizy będzie zakończony przygotowaniem listy rankingowej porządkującej tereny inwestycyjne względem atrakcyjności inwestycyjnej. Na podstawie rankingu zostaną przydzielone oceny punktowe. Maksymalna do uzyskania liczba punktów na pierwszym etapie to 40, na drugim – 60.

Końcowy ranking, który będzie podstawą do podjęcia decyzji o przyznaniu dofinansowania, powstanie poprzez zsumowanie punktów uzyskanych przez dany teren na obu etapach analizy oraz uwzględnieniu preferencji w zakresie realizacji projektu na terenach obecnie lub dawniej wykorzystywanych pod działalność gospodarczą, w tym zdegradowanych przestrzennie i ekologicznie (maksymalna możliwa do przyznania liczba punktów za spełnienie preferencji wynosi 5).

Rozdział 1 Analiza sytuacji wyjściowej

W ramach niniejszego opracowania, zgodnie ze Strategią Projektu Grantowego Invest in Pomerania 2020, wykonano następujące czynności:

- Identyfikację dostępnych w województwie pomorskim terenów inwestycyjnych, mogących stanowić bazę do stworzenia parków przemysłowych,
- Badanie atrakcyjności inwestycyjnej zidentyfikowanych terenów inwestycyjnych pod kątem czynników ilościowych (analiza ilościowa), którego rezultatem jest ranking terenów inwestycyjnych,
- Nadanie oceny punktowej terenom inwestycyjnym, zgodnie z przyjętą w Strategii Projektu Grantowego Invest in Pomerania 2020 procedurą konkursową.

Pierwszy krok w analizie, identyfikację dostępnych w województwie pomorskim terenów inwestycyjnych, mogących stanowić bazę do stworzenia parków przemysłowych, wykonano opierając się na bazie terenów inwestycyjnych, którą prowadzą Invest in Pomerania i Polska Agencja Inwestycji i Handlu oraz przeprowadzając kwerendę wśród gmin województwa pomorskiego, prywatnych właścicieli terenów inwestycyjnych, pośredników nieruchomości oraz partnerów inicjatywy Invest in Pomerania. Baza terenów inwestycyjnych Invest in Pomerania prowadzona jest od roku 2009 w ramach działań Działu Obsługi Inwestora Agencji Rozwoju Pomorza S.A. Informacje pozyskiwane są telefonicznie, elektronicznie i podczas bezpośrednich spotkań. Dane systematyzowane są w oparciu o opracowaną przez Polską Agencję Informacji i Inwestycji Zagranicznych (obecnie Polską Agencję Inwestycji i Handlu) formatkę (*Site Check List*) ujmującą wszelkie kluczowe parametry (takie jak: struktura własnościowa, cena, dostępność mediów, lokalizacja, dostęp do infrastruktury transportowej). Baza ofert prezentowana jest na portalu investinpomerania.pl oraz w dedykowanej zakładce na portalu paih.gov.pl.

Dodatkowo, w ramach zachęcania jednostek samorządu terytorialnego do aktywności w zakresie opracowywania ofert inwestycyjnych i jednocześnie pozyskiwania informacji na temat terenów, wraz z PAIH, co dwa lata organizowany jest konkurs Grunt na Medal, w ramach którego gminy mogą zgłaszać najlepsze tereny inwestycyjne. Zwycięskie tereny są dodatkowo promowane przez PAIH w ramach centralnych działań promocji gospodarczej Polski. Do

udziału w konkursie, każdorazowo zachęca gminy Marszałek Województwa Pomorskiego wystosowując odpowiednie pisma.

Dodatkowo, w ramach przygotowywania się do konkursu grantowego, we wrześniu 2016 roku pracownicy Działu Obsługi Inwestora ARP S.A. odbyli szereg spotkań z przedstawicielami JST w celu promocji projektu i zachęcania władz samorządowych do identyfikacji odpowiednich terenów w swoich gminach/powiatach. Łącznie w spotkaniach tych wzięło udział 118 osób reprezentujących 87 instytucji.

W ramach dalszej procedury uwzględniono, zgodnie ze Strategią Projektu Grantowego oraz „Regulaminem konkursu dotyczącego udzielenia grantów w ramach projektu Invest in Pomerania 2020”, możliwość uzupełnienia niniejszego dokumentu o tereny zgłoszone przez wnioskodawców oraz aktualizację listy rankingowej. W ramach procedury konkursowej grantodawca przeprowadzi kampanię promującą analizę oraz konkurs grantowy.

Kryteria dostępu, jakie przyjęto w ramach identyfikacji terenów inwestycyjnych wchodzących w zakres analizy, zostały opracowane na zlecenie ARP S.A. w 2015 roku przez firmę Deloitte Consulting, która opracowała „Analizę przykładowych modeli parków przemysłowych funkcjonujących na świecie, jako potencjalnych modeli wzorcowych dla Województwa Pomorskiego”. Zgodnie z jej rekomendacjami, przyjęto następujące kryteria dostępu:

- całkowita dostępna powierzchnia – min. 20 ha,
- zwarty charakter terenu,
- położenie – teren w całości musi być położony na obszarze województwa pomorskiego, w Obszarze Metropolitalnym Trójmiasta lub w obszarach gmin położonych wzdłuż regionalnych korytarzy transportowych, wskazanych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (wykaz gmin objętych badaniem został zawarty w Aneksie 1).

Przez zwarty charakter terenu rozumie się:

- a. brak barier komunikacyjnych (np. rzek, autostrad, linii kolejowych) pomiędzy działkami wchodzącymi w skład terenu inwestycyjnego, a także na obszarze tych działek, oraz
- b. sąsiedztwo działek wchodzących w skład terenu inwestycyjnego.

Przyjęte kryteria dostępu wynikają ze zidentyfikowanych obszarów, w których atrakcyjność inwestycyjna województwa pomorskiego wymagała wsparcia. Ograniczona liczba dużych terenów inwestycyjnych na Pomorzu, niski poziom ich przygotowania infrastrukturalnego, postępująca suburbanizacja (powstawanie rozproszonej zabudowy mieszkaniowej na terenach potencjalnie atrakcyjnych dla przemysłu) oraz stosunkowo (w porównaniu z bardziej uprzemysłowionymi regionami w Polsce) uboga oferta obiektów logistyczno-produkcyjnych, powoduje się, że województwo pomorskie nie jest postrzegane jako lokalizacja pierwszego wyboru pod kątem projektów przemysłowych. Województwo Pomorskie plasuje się na 6. miejscu w Polsce pod względem liczby terenów inwestycyjnych o powierzchni przekraczającej 20 ha, pozostając w tyle za regionami skupionymi na południu Polski (Opolskie – 54 tereny o powierzchni przekraczającej 20 ha, Dolnośląskie – 47, Śląskie – 37). Dysproporcja jest jeszcze wyraźniejsza jeżeli pod uwagę zostanie wzięta podaż powierzchni hal produkcyjnych i magazynowych. Pod tym względem Trójmiasto, z wolumenem dostępnej powierzchni na poziomie 310 tys. m², znajduje się na 6. miejscu w kraju, ale do piątego Wrocławia tracie ok. 1 mln m². Oprócz kilku inwestycji w Gdyni w okolicach ulicy Hutniczej i w Gdańsku przy ulicy Miałki Szlak praktycznie nie ma wolnych powierzchni wysokiej klasy przeznaczonych pod działalność produkcyjną (około 6-8 m wysokości, odpowiednie naświetlenie, brak siatki słupów, możliwość zamontowania suwnicy). Poza obszarem Trójmiasta nie ma wolnych, nowoczesnych powierzchni magazynowo-produkcyjnych, z wyjątkiem pojedynczych obiektów np.: w Lęborku i Kwidzynie.

Niewątpliwie, budowa oferty inwestycyjnej regionu w oparciu o przygotowane infrastrukturalnie parki przemysłowe, tę atrakcyjność znacząco by zwiększyła. Warto również zauważyć, że budowa niezbędnej infrastruktury (media, drogi wewnętrzne, zabudowania przemysłowe) wymaga stosunkowo mniejszych nakładów finansowych jeśli jest realizowana w ramach jednego kompleksu przemysłowego, a nie na rozproszonych terenach.

Rozdział 2 Ranking terenów inwestycyjnych w województwie pomorskim

2.1 Dane wejściowe do badania

Celem przeprowadzonego badania było stworzenie rankingu terenów inwestycyjnych, znajdujących się na terenie województwa pomorskiego i spełniających kryteria dostępu, pod kątem atrakcyjności inwestycyjnej w ramach analizy czynników ilościowych.

Na początku zidentyfikowano 29 terenów inwestycyjnych, które zostały sklasyfikowane jako spełniające kryteria dostępu (listę zawiera Aneks 2). Następnie dokonano aktualizacji posiadanych danych oraz uzupełniono brakujące informacje. Dane były zbierane od właścicieli terenów przez pracowników Działu Obsługi Inwestora ARP S.A. Pracownicy DOI dokonali również ich wstępnej weryfikacji przy użyciu powszechnie dostępnych źródeł. Pełny zestaw danych, który pozwalał na przeprowadzenie badania, został zebrany dla 20 przypadków (ich spis oraz pełny zestaw danych wejściowych do badania zawiera Aneks 3). W 9 przypadkach nie uzyskano wszystkich wymaganych informacji lub właściciel nie wyraził chęci przekazania danych do badania. Zgodnie ze Strategią Projektu Grantowego oraz „Regulaminem konkursu dotyczącego udzielenia grantów w ramach projektu Invest in Pomerania 2020” właściele tych terenów będą mogli jeszcze uzupełnić brakujące dane, co pozwoli na zaktualizowanie wyników badania i rankingu.

2.2 Dobór zmiennych diagnostycznych

Zmienne diagnostyczne zostały dobrane na podstawie: 1) standardów obsługi inwestora zagranicznego opracowanych przez Polską Agencję Inwestycji i Handlu i wykorzystywanych w konkursie „Grunt na medal” (PAIH), 2) zapytań dot. projektów inwestycyjnych w zakresie mocy produkcyjnych lub usług logistycznych obsługiwanych przez zespół Invest in Pomerania w latach 2011-2016. Zmienne diagnostyczne prezentuje Tabela 1.

Tabela 1 Zmienna diagnostyczne wybrane do badania w ramach analizy lokalizacyjnej i ich charakter

Nazwa zmiennej	Pełna nazwa zmiennej	Charakter zmiennej
Z1	Maksymalna dostępna powierzchnia (w jednym kawałku; ha)	Stymulanta
Z2	Maksymalna różnica poziomów terenu (m)	Destymulanta
Z3	Odległość od drogi krajowej (m)	Destymulanta
Z4	Odległość od lotniska międzynarodowego (m)	Destymulanta
Z5	Odległość od portu morskiego (m)	Destymulanta
Z6	Odległość od bocznic kolejowej (m)	Destymulanta
Z7	Elektryczność na terenie – odległość przyłącza od granicy działki (m)	Destymulanta
Z8	Elektryczność na terenie – napięcie (kV)	Stymulanta
Z9	Elektryczność na terenie – dostępna moc (MW)	Stymulanta
Z10	Gaz na terenie – odległość przyłącza od granicy działki (m)	Destymulanta
Z11	Gaz na terenie – wartość kaloryczna (MJ/Nm ³)	Stymulanta
Z12	Woda na terenie – odległość przyłącza od granicy działki (m)	Destymulanta
Z13	Kanalizacja na terenie – odległość przyłącza od granicy działki (m)	Destymulanta

Źródło: opracowanie własne.

2.3 Transformacja danych

Dane wykorzystane w badaniu zostały poddane niezbędnym transformacjom, w celu spełnienia postulatów wielowymiarowej analizy porównawczej. W pierwszym kroku dokonano stymulacji zmiennych Z2-Z7, Z10, Z12 i Z13 (postulat jednolitej preferencji). Na drugim etapie, przeprowadzono standaryzację klasyczną zmiennych, celem zapewnienia porównywalności zmiennych diagnostycznych (postulat addytywności)¹. Przekształcony zbiór danych zawiera Aneks 4.

¹ T. Panek, *Statystyczne metody wielowymiarowej analizy porównawczej*, Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2009, s. 67.

2.4 Porządkowanie obiektów

Analizowana w badaniu atrakcyjność inwestycyjna jest zjawiskiem złożonym i uwzględnienie różnych jej aspektów wymaga wykorzystania do opisu wielu zmiennych. Z tego powodu do porównania jej poziomu dla poszczególnych terenów inwestycyjnych zastosowano metodę wielowymiarowej analizy porównawczej, umożliwiającą stworzenie zagregowanego wskaźnika stanowiącego podstawę porządkowania badanych obiektów ze względu na poziom wielocechowego zjawiska. W tym celu wykorzystano jedną z taksonomicznych metod porządkowania liniowego, czyli metodę sum standaryzowanych wartości zmiennych diagnostycznych². W przyjętej metodzie ostateczna pozycja terenu inwestycyjnego w rankingu zależy od wartości zmiennej syntetycznej dla danego przypadku. Im jej wartość większa, tym pozycja w rankingu wyższa.

Na bazie przekształconego zbioru danych (por. Aneks 4) wyznaczono średnią arytmetyczną z wartości standaryzowanych cech odpowiadających poszczególnym obiektom wg wzoru:

$$s_i = \frac{1}{m} \sum_{j=1}^m z_{ij}$$

Gdzie:

s_i – wartość zmiennej syntetycznej w i -tym obiekcie,

m – liczba zmiennych diagnostycznych,

z_{ij} – znormalizowana wartość j -tej zmiennej w i -tym obiekcie.

W kolejnym kroku wyeliminowano wartości ujemne zmiennej syntetycznej, przesuwając jej skalę do punktu zerowego poprzez przekształcenie:

$$s'_i = s_i - \min_i \{s_i\}$$

² *Ibidem*, str. 67.

Ostateczną postać zmiennej syntetycznej uzyskano przeprowadzając jej normalizację według formuły:

$$s_i'' = s_i' - \frac{s_i'}{\max\{s_i'\}}$$

Wszystkie wykonane przekształcenia spowodowały unormowanie miary syntetycznej w przedziale [0, 1] dla wszystkich terenów inwestycyjnych objętych analizą.

2.5 Wyniki obliczeń

Wyniki obliczeń oraz etapy porządkowania terenów prezentuje Tabela 2.

Tabela 2 Ranking terenów inwestycyjnych – etap preselekcji

ID	Gmina	Miejscowość	Syntetyczna miara atrakcyjności inwestycyjnej		
			s	s'	s''
5	Gdańsk	Płonia	0,651	1,294	0,294
6	Gdańsk	PCI	0,617	1,260	0,287
4	Gdańsk	Ku Ujściu	0,515	1,158	0,263
3	Gdańsk	Meteorytowa	0,489	1,132	0,257
7	Gdańsk	PSSE	0,466	1,109	0,252
13	Rumia	Rumia	0,435	1,078	0,245
8	Gdynia	Port	0,375	1,018	0,232
12	Pruszcz Gdański	Polhoz	0,281	0,924	0,210
16	Słupsk	Redzikowo	0,177	0,820	0,186
11	Pruszcz Gdański	Straszyn	0,083	0,726	0,165
17	Słupsk	Westerplatte	-0,047	0,596	0,136
20	Żukowo	Barniewice	-0,150	0,493	0,112
18	Smętowo Graniczne	Kopytkowo	-0,226	0,417	0,095
14	Skarszewy	Czarnocin	-0,427	0,216	0,049
1	Człuchów	Kiełpin/ Człuchów	-0,476	0,167	0,038
9	Łęczyce	Łęczyce	-0,500	0,143	0,033
19	Smętowo Graniczne	Kościelna Jania i Leśna Jania	-0,527	0,116	0,026
10	Potęgowo	Potęgowo	-0,528	0,114	0,026
15	Słupsk	Płaszewko	-0,569	0,074	0,017
2	Debrzno	Debrzno	-0,643	0,000	0,000

Źródło: opracowanie własne.

2.6 Punktacja

W ostatnim kroku poszczególnym terenom inwestycyjnym została przyporządkowana ocena punktowa, będąca częścią procedury konkursowej w ramach konkursu grantowego. Maksymalna ilość punktów do uzyskania na tym etapie analizy wynosiła 40. Przyjęto założenie, że teren znajdujący się na pierwszym miejscu w rankingu otrzymuje maksymalną ilość punktów. Kolejne tereny otrzymują ilość punktów proporcjonalną do stosunku pomiędzy syntetyczną miarą atrakcyjności danego terenu i terenu na pierwszym miejscu w rankingu. Punktację zaokrąglono do dwóch miejsc po przecinku. Oceny punktowe dla poszczególnych terenów inwestycyjnych prezentuje Tabela 3.

Tabela 3 Oceny punktowe dla poszczególnych terenów inwestycyjnych

Ranking	Gmina	Miejscowość	Miara syntetyczna	Ocena punktowa
1	Gdańsk	Płonia	0,294	40
2	Gdańsk	PCI	0,287	38,95
3	Gdańsk	Ku Ujściu	0,263	35,80
4	Gdańsk	Meteorytowa	0,257	34,99
5	Gdańsk	PSSE	0,252	34,28
6	Rumia	Rumia	0,245	33,32
7	Gdynia	Port	0,232	31,47
8	Pruszcz Gdański	Polhoz	0,210	28,56
9	Słupsk	Redzikowo	0,186	25,34
10	Pruszcz Gdański	Straszyn	0,165	22,44
11	Słupsk	Westerplatte	0,136	18,42
12	Żukowo	Barniewice	0,112	15,24
13	Smętowo Graniczne	Kopytkowo	0,095	12,87
14	Skarszewy	Czarnocin	0,049	6,68
15	Człuchów	Kielpin/ Człuchów	0,038	5,17
16	Łęczyce	Łęczyce	0,033	4,42
17	Smętowo Graniczne	Kościelna Jania i Leśna Jania	0,026	3,59
18	Potęgowo	Potęgowo	0,026	3,54
19	Słupsk	Płaszewko	0,017	2,27
20	Debrzno	Debrzno	0,000	0,00

Źródło: opracowanie własne.

Aneks 1

Analiza lokalizacyjna polega na zinwentaryzowaniu i ocenie pod kątem atrakcyjności inwestycyjnej terenów inwestycyjnych zlokalizowanych na terenie województwa pomorskiego, o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha i położonych wzdłuż regionalnych korytarzy transportowych wskazanych w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego” (PZP WP) tj.:

- Obszar Metropolitalny Trójmiasta - w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (2009) zostały określone granice obszaru aglomeracji Trójmiasta, traktowanego jako Trójmiejski Obszar Metropolitalny.
- Gminy położone wzdłuż infrastruktury regionalnych korytarzy transportowych. Zgodnie z zapisami PZP WP regionalne korytarze transportowe to pasma kumulujące główne powiązania transportowe realizowane co najmniej przy pomocy dwóch rodzajów transportu (drogowego, kolejowego lub wodnego). Należą do nich:
 - a) korytarz nadwiślański (tworzony przez drogi krajowe nr: A-1, 55 i 91 oraz linie kolejowe nr: 9, 131 i 207 oraz drogę wodną E-70);
 - b) korytarz północny (tworzony przez drogę krajową nr: 6 i linię kolejową nr: 202);
 - c) korytarz żuławski (tworzony przez drogi krajowe nr: 7 i 22 (odcinek A-1 – Malbork – Elbląg) i linie kolejowe nr: 9 i 204);
 - d) korytarz południowy (tworzony przez drogę krajową nr: 22 i linię kolejową nr: 203);
 - e) korytarz pojezierny (tworzony przez drogę krajową nr: 20 i linie kolejowe nr: 201, 211 i 212);
 - f) korytarz kaszubski (tworzony przez drogi wojewódzkie nr: 214 i 235 i linie kolejowe nr: 211, 212 i 229);
 - g) korytarz zachodni (tworzony przez drogi krajowe nr: 21 i 25 i linie kolejowe nr: 210 i 405).

Do gmin położonych wzdłuż infrastruktury regionalnych korytarzy transportowych zalicza się:

- a) korytarz nadwiślański (Subkowy, Pelplin, Gniew, Morzeszczyn, Smętowo Graniczne, Skórcz (m.), Skórcz (gm.) i Kwidzyn (m.), Kwidzyn (gm.), Miłoradz, Nowy Staw, Malbork (m.), Malbork (gm.), Lichnowy, Sztum, Ryjewo, Sadlinki, Gardeja);
- b) korytarz północny (Łęczyce, Nowa Wieś Lęborska, Lębork, Potęgowo, Damnica, Słupsk (gm.), Słupsk, Kobylnica);
- c) korytarz żuławski (Ostaszewo, Nowy Dwór Gdański, Miłoradz, Nowy Staw, Malbork (m.), Malbork (gm.), Lichnowy, Stare Pole);
- d) korytarz południowy (Debrzno, Człuchów (gm.), Człuchów, Chojnice (gm.), Chojnice, Czersk, Czarna Woda, Kaliska, Zblewo, Starogard Gdański (gm.), Starogard Gdański, Lichnowy, Miłoradz, Malbork (gm.), Malbork, Stare Pole);
- e) korytarz pojezierny (Stężycza, Kościerzyna (m.), Kościerzyna (gm.), Lipusz, Parchowo, Studzienice, Bytów, Tuchomie, Miastko);
- f) korytarz kaszubski (gminy: Chojnice (m.), Chojnice, Brusy, Dziemiany, Lipusz, Kościerzyna (m.), Kościerzyna (gm.), Stężycza, Sulęczyno, Sierakowice, Cewice, Lębork, Nowa Wieś Lęborska, Wicko, Łeba);
- g) korytarz zachodni (gminy: Człuchów (m.), Człuchów (gm.), Rzeczenica, Czarne, Miastko, Trzebielino, Kępice, Kobylnica, Słupsk (m.), Słupsk (gm.), Ustka (m.), Ustka (gm.).

Zidentyfikowane tereny inwestycyjne spełniające kryteria dostępu

ID	Gmina	Miejscowość	Całkowita powierzchnia
1	Człuchów	Kiełpin/ Człuchów	43
2	Debrzno	Debrzno	45,26
3	Gdańsk	Meteorytowa	30,42
4	Gdańsk	Ku Ujściu	37
5	Gdańsk	Płonia	70
6	Gdańsk	PCI	60
7	Gdańsk	PSSE	20
8	Gdynia	Port	27,78
9	Łęczyce	Łęczyce	149,92
10	Potęgowo	Potęgowo	40
11	Pruszcz Gdański	Straszyn	210
12	Pruszcz Gdański	Polhoz	300
13	Rumia	Rumia	30
14	Skarszewy	Czarnocin	50
15	Słupsk	Płaszewko	34,08
16	Słupsk	Redzikowo	63
17	Słupsk	Westerplatte	38
18	Smętowo Graniczne	Kopytkowo	41
19	Smętowo Graniczne	Kościelna Jania i Leśna Jania	130
20	Żukowo	Barniewice	120
21	Cedry Wielkie	Koszwały	26,09
22	Żukowo	Tuchom	20
23	Słupsk	Wieszyno	82

24	Pruszcz Gdański	Straszyn	61,57
25	Starogard Gdański	Starogard Gdański	20,7
26	Szemud	Koleczkowo	50
27	Władysławowo	Władysławowo	50
28	Pruszcz Gdański	Pruszcz Gdański	40,52
29	Gdańsk	Kowale	38,19

Źródło: opracowanie własne.

Dane wejściowe do badania

ID	Gmina	Miejscowość	Całkowita powierzchnia	Różnica poziomów terenu	Lokalizacja				Elektryczność			Gaz		Woda	Kanalizacja
					Odległość od drogi krajowej	Odległość od lotniska w Gdańsku	Odległość od portu morskiego	Odległość od boczny kolejowej	Odległość przyłącza od granicy terenu	Napięcie	Dostępna moc	Odległość przyłącza od granicy terenu	Wartość kaloryczna	Odległość przyłącza od granicy terenu	Odległość przyłącza od granicy terenu
1	Człuchów	Kielpin/ Człuchów	43	7	1,5	135	145	4	0	15	1	2,2	38	0,5	0,5
2	Debrzno	Debrzno	45,26	0,5	0	131	136	15	0	15	1	3	0	0,35	0,35
3	Gdańsk	Meteorytowa	30,42	2	0,25	5	20	3	0	15	10	0	40	0,1	0,08
4	Gdańsk	Ku Ujściu	37	0	0,5	10	0	0	0	110	10	0,2	40	0,2	0,45
5	Gdańsk	Płonia	70	0	1	10	0	0,5	0,4	110	10	0	40	0	0
6	Gdańsk	PCI	60	0	0	10	0	0,2	0,8	110	10	0	40	0	0
7	Gdańsk	PSSE	20	0	8	15	0	5	0	110	10	0	31	0	0
8	Gdynia	Port	27,78	0	1	25	1	1	0,5	15	2,5	0,2	31	0,05	0,05
9	Łęczyce	Łęczyce	149,92	0	0	70	50	5	0	110	10	3	0	1	1
10	Potęgowo	Potęgowo	40	5	0	100	80	0	2,5	15	6,12	3	0	0	0,3
11	Pruszcz Gdański	Straszyn	210	14	0	3	12	18	0	15	3	0,5	35	0	0
12	Pruszcz Gdański	Polhoz	300	15	0	20	20	10	1	15	50	1,2	31	0	0
13	Rumia	Rumia	30	1,5	3	28	6	0,7	0,47	15	29	0,5	40,6	0,285	0,12

14	Skarszewy	Czarnocin	50	10	20	50	60	15	0,2	380	1	3	0	0,01	0,3
15	Słupsk	Płaszewko	34,08	16,87	0,3	130	110	11	0	0	0	3	0	0,01	0,01
16	Słupsk	Redzikowo	63	0,5	0	135	130	6	0	110	3,5	0	38	0	0
17	Słupsk	Westerplatte	38	2	0	120	135	10	0,2	15	10	0,4	31	0,1	0
18	Smętowo Graniczne	Kopytkowo	41	3	0,2	82	87	2	0,1	15	2	3	0	0,1	0,25
19	Smętowo Graniczne	Kościelna Jania i Leśna Jania	130	5	0	78	87	5	0	15	5	3	0	0,5	0,75
20	Żukowo	Barniewice	120	20	5	8	21	3	0,1	15	0	0	31	0,4	0,4

Dane do badania po transformacji

ID	Gmina	Miejscowość	Całkowita powierzchnia	Różnica poziomów terenu	Lokalizacja				Elektryczność			Gaz		Woda	Kanalizacja
					Odległość od drogi krajowej	Odległość od lotniska w Gdańsku	Odległość od portu morskiego	Odległość od bocznic kolejowej	Odległość przyłącza od granicy terenu	Napięcie	Dostępna moc	Odległość przyłącza od granicy terenu	Wartość kaloryczna	Odległość przyłącza od granicy terenu	Odległość przyłącza od granicy terenu
1	Człuchów	Kielpin/ Człuchów	-0,47	-0,29	0,11	-1,50	-1,67	0,31	0,53	-0,53	-0,66	-0,65	0,82	-1,23	-0,96
2	Debrzno	Debrzno	-0,44	0,71	0,43	-1,42	-1,50	-1,66	0,53	-0,53	-0,66	-1,23	-1,30	-0,65	-0,43
3	Gdańsk	Meteorytowa	-0,65	0,48	0,38	1,04	0,65	0,49	0,53	-0,53	0,11	0,96	0,93	0,31	0,52
4	Gdańsk	Ku Ujściu	-0,56	0,79	0,33	0,94	1,02	1,03	0,53	0,56	0,11	0,81	0,93	-0,08	-0,78
5	Gdańsk	Płonia	-0,10	0,79	0,22	0,94	1,02	0,94	-0,15	0,56	0,11	0,96	0,93	0,69	0,81
6	Gdańsk	PCI	-0,24	0,79	0,43	0,94	1,02	0,99	-0,82	0,56	0,11	0,96	0,93	0,69	0,81
7	Gdańsk	PSSE	-0,79	0,79	-1,27	0,85	1,02	0,13	0,53	0,56	0,11	0,96	0,43	0,69	0,81
8	Gdynia	Port	-0,68	0,79	0,22	0,65	1,00	0,85	-0,32	-0,53	-0,53	0,81	0,43	0,50	0,63
9	Łęczyce	Łęczyce	1,01	0,79	0,43	-0,23	0,09	0,13	0,53	0,56	0,11	-1,23	-1,30	-3,15	-2,73
10	Potęgowo	Potęgowo	-0,51	0,02	0,43	-0,82	-0,46	1,03	-3,69	-0,53	-0,22	-1,23	-1,30	0,69	-0,25
11	Pruszcz Gdański	Straszyn	1,85	-1,37	0,43	1,08	0,80	-2,20	0,53	-0,53	-0,49	0,59	0,65	0,69	0,81
12	Pruszcz Gdański	Polhoz	3,10	-1,52	0,43	0,75	0,65	-0,77	-1,16	-0,53	3,52	0,08	0,43	0,69	0,81
13	Rumia	Rumia	-0,65	0,56	-0,20	0,59	0,91	0,90	-0,26	-0,53	1,73	0,59	0,97	-0,40	0,38
14	Skarszewy	Czarnocin	-0,37	-0,75	-3,82	0,16	-0,09	-1,66	0,19	3,65	-0,66	-1,23	-1,30	0,65	-0,25
15	Słupsk	Płaszewko	-0,60	-1,81	0,37	-1,40	-1,02	-0,95	0,53	-0,70	-0,74	-1,23	-1,30	0,65	0,77
16	Słupsk	Redzikowo	-0,19	0,71	0,43	-1,50	-1,39	-0,05	0,53	0,56	-0,44	0,96	0,82	0,69	0,81
17	Słupsk	Westerplatte	-0,54	0,48	0,43	-1,21	-1,48	-0,77	0,19	-0,53	0,11	0,66	0,43	0,31	0,81
18	Smętowo Graniczne	Kopytkowo	-0,50	0,33	0,39	-0,46	-0,59	0,67	0,36	-0,53	-0,57	-1,23	-1,30	0,31	-0,08
19	Smętowo Graniczne	Kościelna Jania i Leśna Jania	0,74	0,02	0,43	-0,39	-0,59	0,13	0,53	-0,53	-0,32	-1,23	-1,30	-1,23	-1,84
20	Żukowo	Barniewice	0,60	-2,29	-0,63	0,98	0,63	0,49	0,36	-0,53	-0,74	0,96	0,43	-0,84	-0,61

