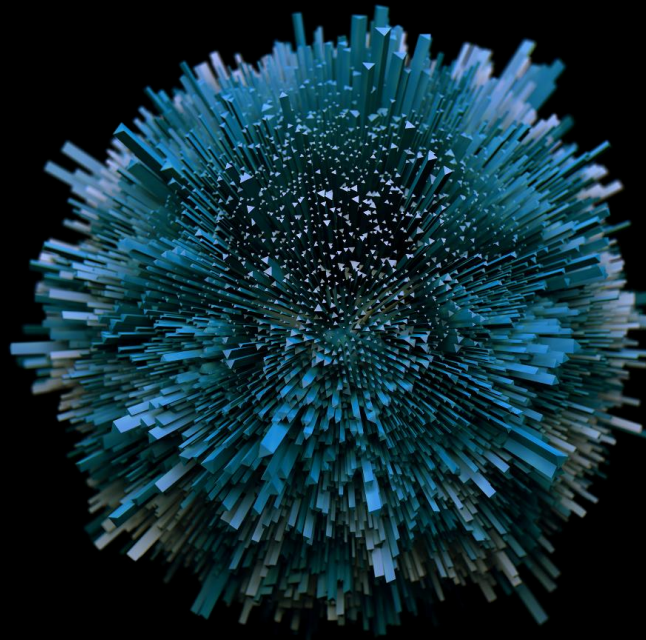




Agencja Rozwoju Pomorza

Analiza atrakcyjności inwestycyjnej

*Metodologia oceny atrakcyjności
inwestycyjnej terenów*

18.09.2018

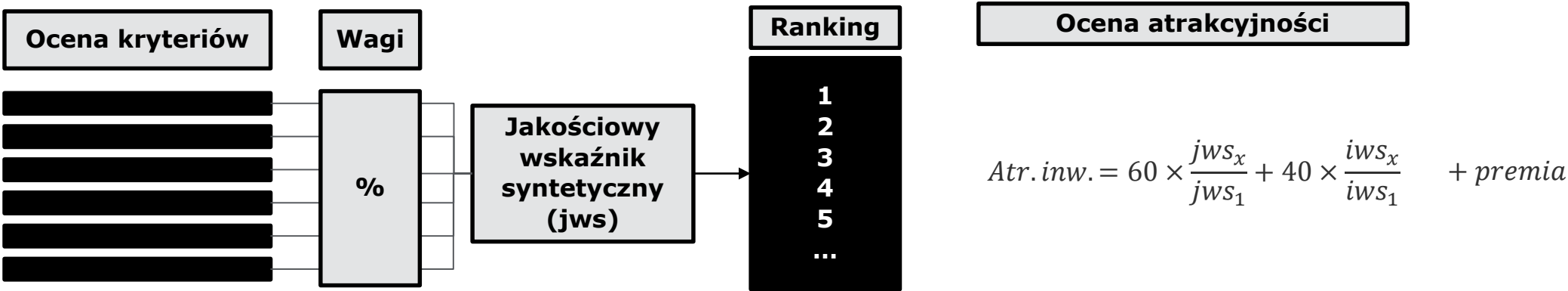
Metodologia oceny atrakcyjności inwestycyjnej terenów

Poniżej przedstawiono schemat oceny atrakcyjności inwestycyjnej badanych terenów.

W ramach oceny jakościowej, metodyka której jest przedmiotem niniejszego opracowania, planuje się ocenę za pomocą kryteriów pogrupowanych w kategorie. Każde kategoria ma przypisaną wagę wynikającą z istotności jej wpływu na atrakcyjność terenu. Podobnie, każde kryterium ma przypisaną wagę wewnątrz kategorii.

Po przeprowadzeniu oceny każdego z terenów oraz zważeniu wyników zostanie wyliczony *Jakościowy wskaźnik syntetyczny* a badane tereny zostaną uszeregowane względem jego wartości. Następnie najlepiej oceniony teren otrzyma 60 punktów zaś kolejne odpowiednio mniej (w zależności o relacji ich *jws* do *jws* najwyżej ocenionego terenu). Po dodaniu wyników oceny ilościowej, jakościowej oraz premii za preferencję lokalizacji na terenach obecnie lub dawniej wykorzystywanych pod działalność gospodarczą, w tym zdegradowanych przestrzennie i ekologicznie.

Schemat oceny atrakcyjności inwestycyjnej



Kryteria oceny

Opracowano łącznie ponad 80 kryteriów oceny atrakcyjności terenów inwestycyjnych i pogrupowano je w 10 kategorii. Każdej kategorii przydzielono wagę (patrz: tabela obok), a każdemu kryterium wagę w danej kategorii.

Zastosowano czterostopniową skalę oceny (0-3).

Dla niektórych kryteriów (np. dopuszczalna intensywność zabudowy) stosuje się dla badanego terenu średnią ważoną powierzchnią składających się na niego działek.

Ocena kryteriów dzieli się na kilka typów:

- Ocena występowania: *tak* lub *nie* (w zależności od istotności odpowiedzi *tak* przyznawano różną liczbę punktów).
- Ocena wielostopniowa
- Ocena skalowana względem mediany dla populacji badanych terenów. Oceny te mogą zostać zweryfikowane w trakcie samej oceny jeżeli dane będą uzasadniały zastosowanie innego stopnia oceny (np. średniej) lub oceny eksperckiej.
- Warunki brzegowe: to wartości dla wybranych kryteriów występowanie, których może oznaczać wyłączenie terenu z analizy.

W sytuacji braku możliwości skorzystania z niektórych wskazanych źródeł danych zostaną wykorzystane źródła alternatywne.

Wagi kategorii kryteriów oceny

Uwarunkowania środowiskowe	14%
Stopień zalesienia	12%
Aktualne zapisy MPZP lub dokumentów równoważnych	12%
Ryzyko techniczne związane z procesem uzbrojenia terenów	12%
Ryzyko prawne związane z procesem uzbrojenia terenu	12%
Stopień zagospodarowania terenu	10%
Otoczenie terenu	9%
Kształt działki	7%
Potencjał rozwoju sieci uzbrojenia	7%
Stan infrastruktury drogowej pomiędzy ocenianym terenem a węzłami komunikacyjnymi	3%
Pozostałe	2%

Wytyczne RPO

Regionalny Program Operacyjny Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020

Działanie 2.5 Inwestorzy zewnętrzni w ramach Osi priorytetowej 2 Przedsiębiorstwa RPO WP 2014-2020

Cel szczegółowy: Lepsze warunki dla rozwoju MŚP.

Finansowane będzie przygotowanie, w tym uzbrojenie, wyselekcjonowanych terenów inwestycyjnych oraz tworzenie stref przemysłowych.

Preferowane będą projekty: 1) wpisujące się w realizację celów Porozumień na rzecz inteligentnych specjalizacji regionu, 2) ukierunkowane na przyciąganie inwestycji skutkujących wzrostem zatrudnienia, 3) uwzględniające wymogi kształtowania ładu przestrzennego i niewpływające negatywnie na jakość przestrzeni oraz środowiska (w zakresie infrastruktury), 4) zlokalizowane na terenach obecnie lub dawniej wykorzystywanych pod działalność gospodarczą, w tym zdegradowanych przestrzennie i ekologicznie.

Ukierunkowanie terytorialne: W zakresie infrastruktury preferowany będzie OMT oraz gminy położone wzdłuż regionalnych korytarzy transportowych wskazanych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego. Pozostałe projekty będą realizowane na obszarze całego województwa.

Typ projektu: uruchomienie regionalnego funduszu dysponującego środkami na rzecz przygotowania (w tym uzbrojenia) terenów inwestycyjnych (z wyłączeniem funkcji mieszkaniowych), tworzenia stref przemysłowych.

Zamawiający (ARP S.A) wyłoniony jako beneficjent – operator pełniący rolę beneficjenta projektu grantowego, udzielający dalszego wsparcia grantobiorcom na podstawie otwartych, przejrzystych i niedyskryminujących procedur, niedopuszczających do konfliktu interesów.

Kryteria wyboru projektów SZOOP

Kryteria wyboru projektów zaprezentowane w dokumencie SZCZEGÓŁOWY OPIS OSI PRIORYTETOWYCH REGIONALNEGO PROGRAMU OPERACYJNEGO WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO NA LATA 2014-2020 w ramach **Działania 2.5. Inwestorzy zewnętrzni (kryteria dla projektów wyłanianych w trybie konkursowym)** stanowiły inspiracją a zarazem ramę do opracowania wykazu kryteriów wykonalności.

- Kryteria formalne
- Kryteria wykonalności
- Kryteria strategiczne



		b. Specyficzne	kwalifikowalność specyficzną dla Działania/Poddziałania	weryfikacji pełnego zgodności projektu z innymi warunkami wynikającymi ze specyfiki Działania/Poddziałania określonymi w SZOOP oraz wezwaniu/regulaminie konkursu.	TAK / NIE / kryterium obligatoryjne
KRYTERIA WYKONALNOŚCI					
TRYB KONKURSOWY (PROJEKTY GRANTOWE)					
Rodzaj kryteriów	Grupa kryteriów	Obszar kryteriów	Nazwa kryterium	Definicja kryterium	Opis znaczenia
merytoryczne	wykonalności	A. Wykonalność rzeczowa projektu	A.1. Potencjał wnioskodawcy i partnerów	Ocena potencjału wnioskodawcy oraz ewentualnych partnerów (jeśli występują) lub sposobu jego uzyskania w kontekście działań objętych zakresem projektu, w szczególności zasobów technicznych, kadrowych i zarządczych. Analiza stabilności finansowej oraz zdolności instytucjonalnej wnioskodawcy. Weryfikacja doświadczenia wnioskodawcy w zakresie obsługi inwestorów.	TAK / NIE kryterium obligatoryjne
			A.2. Zakres rzeczowy projektu	Analiza strategii działania wnioskodawcy w kontekście potencjału inwestycyjnego województwa, potrzeb odbiorców i doboru narzędzi wsparcia. Weryfikacja sposobu identyfikacji i wyłaniania grantobiorców (kryteria dotyczące przedmiotu i podmiotu, w tym procedur zapewnienia niepowielania infrastruktury przez grantobiorców) oraz poziomu wskaźników.	TAK / NIE kryterium obligatoryjne
			A.3. Sposób realizacji projektu	Analiza systemu realizacji projektu w szczególności w kluczowych procesach dotyczących wyboru, kontraktowania, rozliczania, kontroli i monitorowania grantobiorców oraz mechanizmów zapewniających efektywność wsparcia. Analiza ryzyka zarządczego dotyczącego wystąpienia zagrożeń ww. procesach.	TAK / NIE kryterium obligatoryjne
		B. Wykonalność finansowo-ekonomiczna projektu	B.1. Koszty i budżet projektu	Weryfikacja kwalifikowalności wydatków oraz wysokości i zasadności kosztów zarządzania w stosunku do portfela grantobiorców i zakresu przewidywanych zadań.	TAK / NIE kryterium obligatoryjne
			B.2. Założenia do analiz	Ocena realności założeń przyjętych na potrzeby analizy finansowej w kontekście stanu faktycznego oraz zdiagnozowanych problemów i potrzeb. Analiza planu funkcjonowania projektu po zakończeniu jego realizacji.	TAK / NIE kryterium obligatoryjne
KRYTERIA STRATEGICZNE I STOPNIA					
riów	Nazwa kryterium		Definicja kryterium		Opis znaczenia
ktu					Waga Max. liczba punktów
	A.1. Profil projektu na tle zapisów Programu		Ocenił jest stopień, w jakim założenia, cele i zakres przedmiotowy projektu wpisują się w cele, rezultaty i ukierunkowanie Osi Priorytetowej/Działania/Poddziałania oraz czy stanowią odpowiedź na zidentyfikowane w Programie wyzwania w zakresie zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej regionu. 0 pkt – założenia, cele i zakres przedmiotowy projektu w niedostatecznym stopniu wpisują się w cele, rezultaty i ukierunkowanie Osi Priorytetowej/Działania/Poddziałania, bądź też budzą wątpliwości, w szczególności co do charakteru przedsięwzięcia i jego ukierunkowania na rzeczywistą poprawę efektywności obsługi inwestorów i zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej regionu 1 pkt – założenia, cele i zakres przedmiotowy projektu w dostatecznym stopniu wpisują się w cele, rezultaty i ukierunkowanie Osi Priorytetowej/Działania/Poddziałania, ale projekt nie jest ukierunkowany na stworzenie całościowego i skoordynowanego systemu wspierania inwestorów w regionie (lub istnieją wątpliwości w zakresie jego ukierunkowania na stworzenie rozwiązań systemowych) 2 pkt – założenia, cele i zakres przedmiotowy projektu w wysokim stopniu wpisują się w cele, rezultaty i ukierunkowanie Osi Priorytetowej/Działania/Poddziałania i gwarantują stworzenie całościowego i skoordynowanego systemu wspierania inwestycji w regionie zapewniającego kompleksową ofertę dla inwestorów		7,5 15

Dokumentacja konkursowa

Regulamin konkursu dotyczący udzielenia grantów w ramach projektu „invest in pomerania 2020” wraz z załącznikami, prezentujący:

- Kluczowe cele, ramy i przedmiot konkursu
- Zakres projektów, typu grantobiorców
- Kategorie wydatków kwalifikowalnych w ramach projektów
- Szczegółowe warunki konkursu
- Kwota przeznaczona na dofinansowanie projektów, w tym maksymalna dopuszczalna kwota dofinansowania jednego projektu
- Limity dotyczące wysokości dofinansowania
- Dokumenty niezbędne do złożenia wniosku o udzielenie grantu
- Opis oceny i wyboru projektów do dofinansowania (ocena formalna, analiza ekspercka, rozstrzygnięcie konkursu)
- Dalsze kroki
- Inne informacje (np. w zakresie terminów, załączników).

SIWZ i OPZ

W ramach specyfikacji oraz Opisu Przedmiotu Zamówienia Zamawiający przedstawił zakres prac wykonawcy wyłonionego w postępowaniu oraz zaprezentował kontekst prac projektowych, w tym analizy dotychczas opracowane przez Zamawiającego (opisane w RAPORCIE z realizacji pierwszego etapu analizy lokalizacyjnej terenów inwestycyjnych w województwie pomorskim). Analizy te stanowią punkt wyjścia dalszych prac.

Przedmiotem niniejszego projektu będzie:

1. Metodologia oceny atrakcyjności inwestycyjnej terenów inwestycyjnych.
2. Uzasadnienie oceny atrakcyjności inwestycyjnej dla każdego z terenów nią objętych.
3. Ranking terenów inwestycyjnych pod kątem ich atrakcyjności inwestycyjnej.
4. Kryteria oceny wykonalności projektów konkursowych.
5. Zbiór raportów dot. wykonalności dwóch projektów konkursowych, zgłoszonych przez wnioskodawców w ramach naboru do konkursu o udzielenie grantów.

Niniejszy dokument realizuje punkty 1 oraz 4.

Ekspertyza Wykonawcy

W ramach realizacji projektu, oprócz wytycznych wynikających z regulaminu i załączników konkursowych, dokumentów odnoszących się do projektu Invest in Pomerania, a także RPO (SZOOP), wykonawca będzie opierał się o wiedzę branżową oraz doświadczenia wynikające z realizacji projektów polegających na ocenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów, ich zagospodarowania oraz opracowania i ocenie studiów wykonalności inwestycji infrastrukturalnych.

W ramach opracowania podejścia do realizacji prac polegamy na wiedzy ekspertów branżowych (głównie w zakresie infrastruktury podziemnej i oceny atrakcyjności terenów z perspektywy tejże infrastruktury), a także z patrząc na interes i potrzeby przyszłych użytkowników (tj. z perspektywy przyszłej komercjalizacji).

W trakcie prac nad niniejszą metodyką przeprowadzono wywiad z osobą zarządzającą w funduszu inwestującymi w nieruchomości pod zabudowę magazynową oraz z biurem projektowym.

Metodologia oceny atrakcyjności inwestycyjnej terenów

Kryteria oceny

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Odległość od najbliższego Parku Narodowego	W ramach niniejszych cech określona zostanie odległość od granic działki do granic obszarów znajdujących się pod ochroną ze względu na walory przyrodnicze, w podziale na różne typy form ochrony.	W zależności od odległości: - Więcej niż 40 km 3 pkt. 25,1 – 40 km 2 pkt. 5,01 – 25 km 1 pkt 5 km lub mniej 0 pkt.	Wizja lokalna, mapy	8%	Im większa odległość od obszaru chronionego, tym mniejszy poziom oddziaływania inwestycji na ekosystem oraz na stan obszarów podlegających ochronie.
Odległość od najbliższego rezerwatu przyrody lub parku krajobrazowego		W zależności od odległości: - Więcej niż 30 km 3 pkt. 15,1 – 30 km 2 pkt. 5,01 – 15 km 1 pkt 5 km lub mniej 0 pkt.		8%	
Odległość od najbliższego obszaru Natura 2000		W zależności od odległości: - Więcej niż 40 km 3 pkt. 25,1 – 40 km 2 pkt. 5,01 – 25 km 1 pkt 5 km lub mniej 0 pkt.		8%	
Połączenie „korytarzowe” z obszarem Natura 2000	W ramach niniejszej ceny określi się, czy obszary chronione „Natura 2000” są połączone naturalnymi korytarzami (np. ciekami wodnymi, szpalerami drzew polnych) połączone z terenem inwestycyjnym	- Istnieją połączenia korytarzowe 0 pkt. - Nie ma połączeń korytarzowych 2 pkt.	Mapy fizyczne, wizja lokalna	3%	Naturalne połączenia „korytarzowe” mogą zwiększyć negatywny wpływ potencjalnej inwestycji na obszary chronione Natura 2000, np. poprzez przenoszenie zanieczyszczeń.

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Objęcie terenu pasem ochrony krajobrazu	Określa się, czy teren inwestycyjny znajduje się w pasie ochrony krajobrazu	- Tak 0 pkt. - Nie 2 pkt.	Mapy	6%	Ulokowanie inwestycji w pasie ochrony wpływa negatywnie na krajobraz przyrodniczy.
Ochrona archeologiczna w otoczeniu	Na podstawie MPZP lub Studium uwarunkowań ustala się, czy na terenie inwestycyjnym lub w bezpośrednim otoczeniu (500 m od granic działki) znajdują się obiekty objęte ochroną archeologiczną	- Tak 0 pkt. - Nie 2 pkt.	MPZP, SuiKZP	3%	Występowanie form ochrony archeologicznej na terenie lub w jego otoczeniu wpływa negatywnie na możliwości całkowitego zabudowania działki, a zatem zmniejsza jej potencjał inwestycyjny.
Dominująca klasa ziemi	Określa się dominującą na terenie inwestycyjnym klasę gruntu.	- Grunt klasy 1,2 lub 3 0 pkt. - Grunt klasy 4,5 lub 6 2 pkt.	Wypis z Rejestru Gruntów	4%	Grunty najwyższej klasy powinny być przeznaczone pod intensywną uprawę rolną. Przeznaczenie terenów o dużym udziale gruntów klasy 1, 2 i 3 pod działalność inną niż rolnicza nie pozwala na wykorzystanie ich potencjału.
Udział ziem klas 1, 2 i 3	Procentowy udział gruntu klas: 1, 2 i 3 na działce inwestycyjnej	- Poniżej 5% 3 pkt. 5,01 – 10% 2 pkt. 10,1 – 20% 1 pkt - Powyżej 20% 0 pkt.	Wypis z Rejestru Gruntów	3%	
Klasyfikacja uwarunkowań posadowienia budynków	Analiza jakości gruntu na terenie inwestycji pod kątem możliwości realizacji bezpośredniego posadowienia fundamentów obiektów magazynowych i przemysłowych.	Ocena ekspercka. - Korzystne warunki dla posadowienia obiektów 3 pkt. - Warunki niekorzystne wymagające niewielkich nakładów finansowych 2 pkt. - Warunki niekorzystne wymagające wysokich nakładów finansowych 0 pkt. - Warunki niekorzystne zagrażające racjonalności przedsięwzięcia warunek brzegowy	Mapy glebowe dostępne dla danego terenu, analizy glebowe (jeżeli są sporządzone), wywiad branżowy	3%	Nośność gleb rzutuje na możliwość zabudowy terenu i koszt budowy.
Historyczne zanieczyszczenia gleby	Określenie wcześniejszej formy wykorzystania terenu pozwoli na wnioskowanie w zakresie potencjalnego skażenia gruntu (np. długotrwałe składowanie obornika wpływa na wyższy poziom azotu w glebie).	- Istnieją przesłanki świadczące o potencjalnym zanieczyszczeniu gleby 0 pkt. - Brak takich przesłanek 3 pkt.	Historyczne zapisy planów miejscowych oraz SuiKZP, wizja lokalna	10%	Historyczne zanieczyszczenia gleby wpływają negatywnie na potencjalną inwestycję i stanowią barierę w procesie pozyskiwania inwestora.
Wykonanie melioracji	W ramach cechy określi się, czy na terenie inwestycyjnej dokonano melioracji.	- Melioracja dokonana 2 pkt. - Brak melioracji przy sprzyjającym układzie wód 1 pkt - Brak melioracji przy niesprzyjającym układzie wód 0 pkt.	Wizja lokalna Mapy hydrograficzne	5%	Zastosowanie melioracji pozwala ograniczyć ryzyka związane z gromadzeniem wód opadowych na działce.

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Strefa zalewowa	W niniejszej cesze zostanie określone, czy teren inwestycyjny znajduje się w strefie zalewowej rzek/ otwartych zbiorników wodnych	- Jeżeli znajduje się w strefie zalewowej 0 pkt. - Jeżeli nie znajduje się w strefie zalewowej 2 pkt.	Mapy ryzyka powodziowego	7%	Ulokowanie inwestycji na terenie znajdującym się w strefie zalewowej rodzi ryzyko wystąpienia powodzi. Taka lokalizacja wpływa na koszty potencjalnej inwestycji w zakresie minimalizowania ryzyka powodzi, np. poprzez budowę stosownych wałów na granicach działki inwestycyjnej.
Głębokość wód podziemnych	W ramach cechy określi się średnią głębokość podziemnych cieków wodnych.	- Jeżeli istnieją uzasadnione podejrzenia, że niewielka głębokość będzie miała znaczenie przy pracach budowlanych 0 pkt. - Jeżeli nie ma takiego podejrzenia 2 pkt.	Badania z terenów sąsiednich Opinia geologiczna	4%	Niewielka głębokość wód podziemnych może wpływać na przesunięcia w harmonogramie inwestycji oraz powodować konieczność zapewnienia odpowiednich środków finansowych w celu osuszenia terenu w trakcie robót budowlanych itp.
Odległość od najbliższego zbiornika wodnego	W ramach cechy określona zostanie odległość od granicy terenu inwestycyjnego do najbliższego naturalnego zbiornika wodnego (rzeki, jeziora bądź morza).	- W zależności od odległości: - Więcej niż 5 km 3 pkt. 3,01 – 5 km 2 pkt. 1,01 km – 3 km 1 pkt 1 km lub mniej 0 pkt.	Wizja lokalna Mapy geodezyjne	4%	Im większa odległość od naturalnego zbiornika wodnego, tym mniejszy poziom oddziaływania inwestycji na ekosystem oraz naturalną gospodarkę wodną.

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Występowanie gatunków objętych całkowitą ochroną		- Na terenie działki lub w najbliższym otoczeniu występują gatunki objęte całkowitą ochroną 0 pkt. - Nie występują 2 pkt.	Wizja lokalna Informacje uzyskane z właściwych miejscowo urzędów gmin	6%	Stanowiska gatunków znajdujących się pod ścisłą ochroną może całkowicie wykluczyć potencjalną inwestycję lub jej konkretny typ wpływający negatywnie na te gatunki.
Występowanie gatunków objętych częściową ochroną (np. w okresie lęgowym)		- Na terenie działki lub w najbliższym otoczeniu występują gatunki objęte częściową ochroną 0 pkt. - Nie występują 2 pkt.		6%	Występowanie gatunków znajdujących się pod częściową ochroną może spowodować wydłużenie procesu inwestycyjnego przez konieczność dostosowania harmonogramu robót do okresu ochronnego oraz potencjalnie zwiększa koszt inwestycji ze względu na konieczność podjęcia stosownych działań w celu zapewnienia odpowiednich warunków dla gatunków podlegających ochronie.
Średnia roczna emisja pyłu zawieszonego PM10	W ramach cech dotyczących emisji szkodliwych gazów do atmosfery określi się poziom zanieczyszczenia powietrza w okolicy, w której znajduje się teren inwestycyjny. Uwzględniony zostanie pomiar z najbliższej stacji pomiarowej powietrza (w woj. pomorskim jest ich 21).	- Mniej niż 16 µg/m³ 2 pkt. - Pomiędzy 16,01 a 30 µg/m³ 1 pkt - Więcej niż 30 µg/m³ 0 pkt.	Raport o stanie środowiska w województwie pomorskim przygotowany i publikowany przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Gdańsku	3%	Jakość powietrza na obszarze, na którym znajduje się teren inwestycyjny nie pozostaje bez znaczenia na możliwość lokowania inwestycji wpływających negatywnie na stan emisji szkodliwych substancji do środowiska – im większy wyjściowy poziom zanieczyszczeń, tym dotkliwsze skutki przyniesie ułożenie na obszarze inwestycji oddziałującej negatywnie na stan powietrza.
Średnia roczna emisja dwutlenku siarki		- Mniej niż 4 µg/m³ 2 pkt. - Pomiędzy 4,01 a 8 µg/m³ 1 pkt - Więcej niż 8 µg/m³ 0 pkt.		3%	
Średnia roczna emisja dwutlenku azotu		- Mniej niż 7 µg/m³ 2 pkt. - Pomiędzy 7,01 a 18 µg/m³ 1 pkt - Więcej niż 18 µg/m³ 0 pkt.		3%	
Średnia roczna emisja tlenku węgla		- Mniej niż 304 µg/m³ 2 pkt. - Pomiędzy 305 a 409 µg/m³ 1 pkt - Więcej niż 409 µg/m³ 0 pkt.		3%	

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Ocena przeznaczenia terenu do zalesienia	Ocena czy działki nie są przeznaczone do zalesienia lub w jakim zakresie.	- Ocena wskazuje brak przeznaczenia zalesienia terenu 2 pkt. - Ocena przeznaczą teren lub jego istotną część do zalesienia 0 pkt.	MPZP, Wizja lokalna	30%	Ocena jest konieczna do zidentyfikowania potencjalnego stanu zalesienia terenu.
Stopień zalesienia działki	Oceny stopnia zalesienia działki można dokonać poprzez ustalenie wskaźnika zalesienia, który określa jaką część całej powierzchni terenu stanowią zalesienia. Ustalenie wskaźników pozwoli na pogrupowanie terenów inwestycyjnych od najmniej do najbardziej zalesionych. Wskaźnik Zalesienia (WZ) = $\frac{Z}{P} * 100$ Gdzie: Z – powierzchnia zalesienia działki, P – powierzchnia terenu	- Powyżej mediany dla badanych terenów 0 pkt. lub warunek brzegowy - Mediana dla badanych terenów 1 pkt - Poniżej mediany dla badanych terenów 3 pkt.	MPZP, Wizja lokalna, mapa dc. lokalizacyjnych, ortofotomapa	70%	Chcąc w pełni wykorzystać możliwości terenów inwestycyjnych konieczne będzie ich odlesienie. Jest to działanie, które generuje koszty oraz czasochłonne formalności.

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Przeznaczenie w planie funkcje podstawowe lub uzupełniające	Dopuszczone są funkcje: • Obiekty produkcyjne, składy i magazyny • Przemysłowe • Usługowa • Biurowa	• Dopuszczone są wszystkie funkcje 3 pkt. • Dopuszczone są obiekty produkcyjne, składy i magazyny, obiekty przemysłowe 2 pkt. • Dopuszczone są obiekty produkcyjne, składy i magazyny, obiekty przemysłowe na części terenu 1 pkt • Nie są dopuszczone obiekty produkcyjne, składy i magazyny, obiekty przemysłowe warunek brzegowy	Dziennik Urzędowy Województwa z publikacją Uchwały z przyjęciem MPZP (BIP)	15%	Dopuszczenie w MPZP funkcji zgodnych z planowanym zamierzeniem wpływa istotnie na jego możliwy zakres lub w ogóle warunkuje możliwość jego realizacji.
Dopuszczalna powierzchnia zabudowy i utwardzenia	Średni udział dopuszczalnej powierzchni zabudowy i utwardzenia w powierzchni działki / działek ważony powierzchnią działek	• Powyżej mediany dla badanych terenów 3 pkt. • Mediana dla badanych terenów 1 pkt • Poniżej mediany dla badanych terenów 0 pkt.		10%	Im wyższa dopuszczalna powierzchnia zabudowy i utwardzenia tym atrakcyjniejsza jest dana działka dla inwestora.
Intensywność zabudowy	Średnia dopuszczalna intensywność zabudowy ważona powierzchnią działek	• Powyżej mediany dla badanych terenów 3 pkt. • Mediana dla badanych terenów 1 pkt • Poniżej mediany dla badanych terenów 0 pkt.		10%	Im wyższa dopuszczalna intensywność zabudowy i tym atrakcyjniejsza jest dana działka dla inwestora.
Ochrona środowiska kulturowego	Na terenie znajdują stanowiska archeologiczne i/lub budynki zabytkowe / obszary ochrony konserwatorskiej	• Brak stanowisk archeologicznych, obszar ochrony konserwatorskiej i/lub budynków zabytkowych 3 pkt. • Stanowiska archeologiczne, obszar ochrony konserwatorskiej i/lub budynki zabytkowe zajmujące małą część terenu, niewymagające dodatkowych nakładów 1 pkt • Stanowiska archeologiczne, obszar ochrony konserwatorskiej i/lub budynki zabytkowe zajmujące istotną część terenu, wymagające dodatkowych nakładów 0 pkt.		5%	Im większe są obostrzenia związane ze stanowiskami archeologicznymi czy obostrzeniami konserwatora tym mniejszą swobodę działania ma inwestor i tym samym działka jest dla niego mniej atrakcyjna.
Ochrona środowiska przyrodniczego	Wpisy dot. ochrony wód powierzchniowych	• Brak wpisów 3 pkt. • Są i ograniczają możliwość zabudowy 0 pkt.		5%	Występowanie ograniczeń zabudowy związanych z ochroną wód powierzchniowych zmniejsza atrakcyjność działki.

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Dachy płaskie lub o niskich spadkach	Ocena wytycznych MPZP w zakresie geometrii dachów zabudowy składowej, magazynowej, produkcyjnej i przemysłowej.	- Płaskie lub o niewielkim kącie nachylenia 3 pkt. - Inne 0 pkt.	Dziennik Urzędowy Województwa z publikacją Uchwały z przyjęciem MPZP	5%	Dachy zabudowy produkcyjnej czy magazynowej są zazwyczaj płaskie lub o niewielkim nachyleniu. Jeżeli MPZP w wytycznych dot. tych funkcji wymaga dachów o większym nachyleniu będzie to problematyczne dla konstrukcji magazynów.
Liczba miejsc parkingowych dla funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej i przemysłowej	Ocena wytycznych MPZP w zakresie miejsc parkingowych per funkcja.	- Brak regulacji w zakresie miejsc parkingowych lub relatywnie małe wymagania wzg. liczebności miejsc parkingowych dla funkcji magazynowej i składowej 3 pkt. - Brak różnicowania wymagań dot. liczebności miejsc parkingowych względem funkcji 0 pkt.		5%	Im mniej miejsc parkingowych musi być zrealizowane na terenie tym inwestor ma większą swobodę w projektowaniu zabudowy.
Powierzchnia biologicznie czynna	Ocena wytycznych MPZP w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek (średnia dla terenu ważona powierzchnią działek).	- Powyżej mediany dla badanych terenów 0 pkt. - Mediana dla badanych terenów 1 pkt - Poniżej mediany dla badanych terenów 3 pkt.		15%	Im mniejszy jest wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej tym większą swobodę w zagospodarowaniu terenu ma inwestor.
Warunki urbanistyczne	Dopuszcza się remonty, przebudowy, modernizacje i rozbiórki istniejących obiektów,	- Dopuszcza się remonty, przebudowy, modernizacje i rozbiórki istniejących obiektów 3 pkt. - Nie dopuszcza się remontów, przebudowy, modernizacji i rozbiórek istniejących obiektów 0 pkt.		5%	Ponieważ analizowane tereny mogą być częściowo zabudowane tkanką o różnej przydatności względem celów inwestora możliwość jej wyburzenia czy przebudowy wpływa na atrakcyjność terenu.
Wysokość podatku od nieruchomości	Ocena wysokości podatku od nieruchomości gospodarczej.	- Powyżej mediany dla badanych terenów 0 pkt. - Mediana dla badanych terenów 1 pkt - Poniżej mediany dla badanych terenów 3 pkt.	Urząd Gminy	10%	Im niższy podatek od nieruchomości tym atrakcyjniejszy jest dany teren.
Zwolnienia i ulgi	Dla danego terenu (lub w gminie) występują ulgi lub zwolnienia od podatku dochodowego i/lub od nieruchomości.	- Występują ulgi i zwolnienia dla inwestorów 3 pkt. - Nie występują ulgi i zwolnienia dla inwestorów 0 pkt.	Analiza zachęt dla inwestorów w gminie.	10%	Zwolnienia i ulgi są istotnym czynnikiem lokalizacyjnym dla inwestorów.
Ryzyko zlokalizowania inwestycji celu publicznego	Ocena czy istnieje ryzyko zlokalizowania na badanym terenie inwestycji celu publicznego lub czy teren znajdzie się w strefie jej oddziaływania.	Ocena ekspercka ryzyka: - Wysokie 0 pkt. lub warunek brzegowy - Średnie 0 pkt. - Niskie 1 pkt. - Brak 2 pkt.	WPF, WPI, PZPW Pomorskiego, analiza zamierzeń rządu centralnego	5%	Planowana w okolicy terenu lub na jego części inwestycja celu publicznego (np. autostrada, elektrownia, oczyszczalnia ścieków) może zmniejszyć atrakcyjność działki lub zupełnie ją przekreślić.

Kryteria oceny

Aktualne zapisy MPZP lub dokumentów równoważnych

Waga: 12%

Brak MPZP
i brak WZ

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Plan miejscowy jest w trakcie opracowywania	Sprawdzenie ile czasu pozostało do uchwalenia MPZP. Jeżeli mniej niż 6 miesięcy – ocena jego zapisów jak w przypadku uchwalonego MPZP, z wyłączeniem bez premii. W przypadku okresu dłuższego niż 6 miesięcy – 0 punktów i ocena SUIKZP lub WZ.	- Czas pozostały do uchwalenia planu < 6 miesięcy 1 pkt - Czas pozostały do uchwalenia planu > 6 miesięcy 0 pkt.	Dziennik Urzędowy Województwa z publikacją Uchwały z przyjęciem SUIKZP / o przystąpieniu do sporządzenia MPZP.	N/D	Jeżeli w krótkim okresie ma zostać przyjęty MPZP jest to czynnik zwiększający atrakcyjność. Jeżeli prace mają trwać dłużej jest to czynnik niejednoznaczny, nawet negatywny ponieważ może rzutować na WZ jeżeli ta została wydana.
Wyłączenie spod zabudowy (SUIKZP)	Analiza wytycznych SUIKZP pod kątem wyłączeń działek spod zabudowy.	- Teren lub jego istotna część jest wyłączony spod zabudowy warunek brzegowy - Nie przewidziano wyłączeń lub są nieznaczące 0 pkt.		10%	Wyłącznie terenu lub jego istotnej części spod zabudowy może przesądzić o atrakcyjności inwestycyjnej terenu.
Przeznaczenie w SUIKZP	Dopuszczenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów przemysłowych, usługowych i biurowych na terenie.	- Dopuszczone są wszystkie funkcje 3 pkt. - Dopuszczone są obiekty produkcyjne, składy i magazyny, obiekty przemysłowe 2 pkt. - Dopuszczone są obiekty produkcyjne, składy i magazyny, obiekty przemysłowe na części terenu 1 pkt - Nie są dopuszczone obiekty produkcyjne, składy i magazyny, obiekty przemysłowe warunek brzegowy		20%	Im mniejszy jest wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej tym większą swobodę w zagospodarowaniu terenu ma inwestor.
Powierzchnia biologicznie czynna w SUIKZP	Ocena wytycznych SUIKZP w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek (średnia dla terenu ważona powierzchnią działek).	- Powyżej mediany dla badanych terenów 0 pkt. - Mediana dla badanych terenów 1 pkt - Poniżej mediany dla badanych terenów 3 pkt.		20%	Im mniejszy jest wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej tym większą swobodę w zagospodarowaniu terenu ma inwestor.
Powierzchnia zabudowy w SUIKZP	Średni udział dopuszczalnej powierzchni zabudowy w powierzchni działki / działek ważony powierzchnią działek	- Powyżej mediany dla badanych terenów 3 pkt. - Mediana dla badanych terenów 1 pkt - Poniżej mediany dla badanych terenów 0 pkt.	Dziennik Urzędowy Województwa z publikacją Uchwały z przyjęciem SUIKZP.	15%	Im wyższa dopuszczalna powierzchnia zabudowy tym atrakcyjniejsza jest dana działka dla inwestora.
Odrębny układ komunikacyjny w SUIKZP	Sprawdzenie czy jest planowany odrębny układ komunikacyjny dla badanego terenu.	- Jest planowany, w zakresie nie oddziałującym negatywnie na teren 2 pkt. - Nie jest planowany 0 pkt.		10%	Planowany odrębny układ komunikacyjny może poprawić dostępność komunikacyjną terenu i tym sam jego atrakcyjność dla inwestora.
Wysokość podatku od nieruchomości	Ocena wysokości podatku od nieruchomości gospodarczej.	- Powyżej mediany dla badanych terenów 0 pkt. - Mediana dla badanych terenów 1 pkt - Poniżej mediany dla badanych terenów 3 pkt.	Urząd Gminy	10%	Im niższy podatek od nieruchomości tym atrakcyjniejszy jest dany teren.
Zwolnienia i ulgi	Dla danego terenu (lub w gminie) występują ulgi lub zwolnienia od podatku dochodowego i/lub od nieruchomości.	- Występują ulgi i zwolnienia dla inwestorów 3 pkt. - Nie występują ulgi i zwolnienia dla inwestorów 0 pkt.	Analiza zachęt dla inwestorów w gminie.	10%	Zwolnienia i ulgi są istotnym czynnikiem lokalizacyjnym dla inwestorów.
Ryzyko zlokalizowania inwestycji celu publicznego	Ocena czy istnieje ryzyko zlokalizowania na badanym terenie inwestycji celu publicznego lub czy teren znajdzie się w strefie jej oddziaływania.	Ocena ekspercka ryzyka: - Wysokie 0 pkt. lub warunek brzegowy - Średnie 0 pkt. - Niskie 1 pkt. - Brak 2 pkt.	WPF, WPI, PZPW Pomorskiego, analiza zamierzeń rządu centralnego	5%	Planowana w okolicy terenu lub na jego części inwestycja celu publicznego (np. autostrada, elektrownia, oczyszczalnia ścieków) może zmniejszyć atrakcyjność działki lub zupełnie ją przekreślić.

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy	Sprawdzenie czy uzyskano całego terenu lub dla jego części WZ. Jeżeli tak, to sprawdzenie czy nie jest ona sprzeczna z opracowywanym MPZP.	- Uzyskano dla całego terenu (i ew. brak sprzeczności z opracowywanym MPZP) 2 pkt. - Uzyskano dla części terenu (i ew. brak sprzeczności z opracowywanym MPZP) 1 pkt - Nie uzyskano żadnej WZ lub jest sprzeczna z opracowywanym MPZP 0 pkt.	Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy	10%	Pozyskanie WZ zgodnej z zamierzeniem inwestycyjnym daje pewne wytyczne odnośnie możliwości jej zagospodarowania.
Decyzja o warunkach zabudowy	Ocena zapisów WZ pod kątem zgodności z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym. Ocena wytycznych w zakresie: rodzaju inwestycji, rodzaju zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, geometrii dachu.	- Wytyczne WZ są w pełni zgodne z zamierzeniem inwestycyjnym 3 pkt. - Wytyczne WZ są w dużej części zgodne z zamierzeniem inwestycyjnym 2 pkt. - Wytyczne WZ są częściowo zgodne z zamierzeniem inwestycyjnym 1 pkt - Wytyczne WZ są niezgodne z zamierzeniem inwestycyjnym warunek brzegowy		65%	Pozyskanie WZ zgodnej z zamierzeniem inwestycyjnym daje pewne wytyczne odnośnie możliwości jej zagospodarowania.
Wysokość podatku od nieruchomości	Ocena wysokości podatku od nieruchomości gospodarczej.	- Powyżej mediany dla badanych terenów 0 pkt. - Mediana dla badanych terenów 1 pkt - Poniżej mediany dla badanych terenów 3 pkt.	Urząd Gminy	10%	Im niższy podatek od nieruchomości tym atrakcyjniejszy jest dany teren.
Zwolnienia i ulgi	Dla danego terenu (lub w gminie) występują ulgi lub zwolnienia od podatku dochodowego i/lub od nieruchomości.	- Występują ulgi i zwolnienia dla inwestorów 3 pkt. - Nie występują ulgi i zwolnienia dla inwestorów 0 pkt.	Analiza zachęt dla inwestorów w gminie.	10%	Zwolnienia i ulgi są istotnym czynnikiem lokalizacyjnym dla inwestorów.
Ryzyko zlokalizowania inwestycji celu publicznego	Ocena czy istnieje ryzyko zlokalizowania na badanym terenie inwestycji celu publicznego lub czy teren znajdzie się w strefie jej oddziaływania.	Ocena ekspercka ryzyka: - Wysokie 0 pkt. lub warunek brzegowy - Średnie 0 pkt. - Niskie 1 pkt. - Brak 2 pkt.	WPF, WPI, PZPW Pomorskiego, analiza zamierzeń rządu centralnego	5%	Planowana w okolicy terenu lub na jego części inwestycja celu publicznego (np. autostrada, elektrownia, oczyszczalnia ścieków) może zmniejszyć atrakcyjność działki lub zupełnie ją przekreślić.

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Istniejąca infrastruktura techniczna	Analiza ogólna stanu infrastruktury w obrębie terenów i w ich najbliższym sąsiedztwie wraz z analizą możliwości wykorzystania na cele realizacji zamierzeń inwestycyjnych.	Ocena ekspercka. - Możliwość wykorzystania bez wysokich nakładów finansowych 3 pkt. - Możliwość wykorzystania przy wysokich nakładach finansowych 1 pkt - Brak możliwości wykorzystania 0 pkt.	Warunki Techniczne przyłączenia, wywiady branżowe, mapa dc. lokalizacyjnych	25%	Możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury istotnie ogranicza koszt uzbrojenia terenu i związane z tym ryzyko inwestycyjne, tym samym zwiększa atrakcyjność terenu.
Kolizje z innymi sieciami i instalacjami	Analiza skrzyżowań projektowanego przyłącza bądź sieci z istniejącą infrastrukturą drogową.	Ocena ekspercka: - Kolizje trudne 0 pkt. - Kolizje łatwe 1 pkt - Bark kolizji 3 pkt.	Mapa dc. lokalizacyjnych, wywiady branżowe	25%	Układ istniejących sieci, instalacji i przyłączy może warunkować wyjątkowo skomplikowany i kosztowny przebieg przyłącza lub sieci, a w skrajnych przypadkach uniemożliwiać jego realizację.
Długość przyłącza	Analiza długości trasy przyłącza.	> 50 m 0 pkt. < 50 m 2 pkt.	Warunki Techniczne przyłączenia, wywiady branżowe, mapa dc. lokalizacyjnych	10%	Im dłuższe przyłącze czy sieć tym więcej potencjalnych zagrożeń w jego budowie
Rodzaj gruntu na trasie przyłącza	Analiza rodzaju i jakości gruntu na trasie przyłącza w celu określenia trudności jakie mogą wynikać przy robotach ziemnych.	Ocena ekspercka: - Trudny 0 pkt. - Łatwy 2 pkt.	Archiwalne badania geologiczne dla terenów trasy przyłącza i terenów sąsiednich, wywiad terenowy z mieszkańcami najbliższej okolicy	10%	W skrajnych przypadkach rodzaj gruntu i jego właściwości mogą wymusić zmianę trasy przyłącza.
Przejścia przez ulicę i utrudnienia w ruchu	Analiza dostępnych technologicznych rozwiązań dla przejść przez ciągi pieszce i jezdnie.	- Konieczne przejście przez ulicę bez utrudnień w ruchu pojazdów 0 pkt. - Konieczne przejście przez ulicę z utrudnieniami w ruchu pojazdów 1 pkt - Brak konieczności przejścia przez ulicę 3 pkt.	Mapa topograficzna, Warunki Techniczne	5%	Rozwiązania technologiczne budowy przyłącza mogą wymuszać zajęcia pasa drogowego oraz utrudnienia w ruchu pojazdów, co z kolei może ograniczać zgodę Zarządcy drogi na wykonanie przyłącza.

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Czasochłonność uzbrojenia terenu	Oceniony zostanie stopień zawansowania prac nad uzbrojeniem terenu.	- Prace nierozpoczęte 0 pkt. - Projekt w trakcie opracowywania 1 pkt - Projekt zaakceptowany 2 pkt. - Prace budowlane rozpoczęte 3 pkt.	Warunki Techniczne przyłączenia, wywiady branżowe, mapa dc. lokalizacyjnych	5%	Im bardziej zawansowane są prace nad projektem przyłączeń tym mniejsze są koszty i ryzyko związane z uzbrojeniem działek.
Czasochłonność uzbrojenia terenu - stan prac	Oceniona zostanie czasochłonność prac wymaganych do uzbrojenia terenu.	Ocena ekspercka. Czas potrzebny na uzbrojenie terenu: - do 6 miesięcy 2 pkt. 6-12 miesięcy 1 pkt - powyżej 12 miesięcy 0 pkt.	Warunki Techniczne przyłączenia, wywiady branżowe, mapa dc. lokalizacyjnych	5%	Im bardziej czasochłonne jest wykonanie przyłączeń tym większe jest ryzyko i mniejsza atrakcyjność inwestycyjna terenu.
Kapitałochłonność uzbrojenia terenu	Kapitałochłonność zostanie oceniona metodą ekspercką w skali trójstopniowej.	Ocena ekspercka. Kapitałochłonność uzbrojenia terenu: - niska 3 pkt. - wysoka 1 pkt - zagrożająca racjonalności przedsięwzięcia warunek brzegowy	Warunki Techniczne przyłączenia, wywiady branżowe, mapa dc. lokalizacyjnych	10%	Im większy nakłady są wymagane by uzbroić działki tym mniejsza jest jej atrakcyjność inwestycyjna.
Koszt makroniwelacji terenu	Przybliżona, ekspercka ocena skali prac związanych z makroniwelacją terenu i wynikających z nich kosztów. Ocena będzie wykonana zwłaszcza pod kątem wskazania terenów gdzie kosztochłonność tych prac może zagrażać racjonalności przedsięwzięcia.	Ocena ekspercka. Koszt makroniwelacji: - niski 3 pkt. - wysoki 1 pkt - zagrożający racjonalności przedsięwzięcia warunek brzegowy	Wizja lokalna, mapa dc. lokalizacyjnych	5%	Im większe skala i koszt makroniwelacji działki tym mniejsza jest jej atrakcyjność inwestycyjna.

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Sytuacja prawna nieruchomości	Analiza stanu prawnego nieruchomości musi brać pod uwagę wiele czynników. Ze względu na ich zróżnicowanie i możliwe różne znaczenie dla każdego z badanych terenów będą one każdorazowo analizowane łącznie a wynikiem analizy będzie ocena ich sumarycznego wpływu (korzystny, niekorzystny względem przedsięwzięcia). Analiza może ujawnić aspekty prawne, stanowiące ryzyko dla realizacji przedsięwzięcia dlatego niezależnie od punktacji dopuszcza się wskazanie tychże aspektów jako niespełnionych warunków brzegowych. Podobnie może być w przypadku nieuregulowanej sytuacji prawnej. Analizie zostaną poddane m.in. następujące elementy: • Dostępność i aktualność Księgi Wieczystej i innych dokumentów. • Obciążenia nieruchomości (np. służebności, użytkowanie). • Hipoteka.	• Stan prawny nieuregulowany 0 pkt. lub warunek brzegowy • Stan prawny uregulowany i korzystny 3 pkt. • Stan prawny nieuregulowany i niekorzystny 0 pkt. lub warunek brzegowy	Księgi wieczyste i inna dokumentacja	20%	Stan prawny nieruchomości w sposób istotny rzutuje na jej atrakcyjność inwestycyjną ze względu na ryzyko dla przedsięwzięcia jakie może z niego wynikać.
Czy dla podłączenia terenu inwestycyjnego do sieci gestorów konieczna jest rozbudowa sieci czy tylko budowa przyłącza?	Z uwagi na ograniczenia budżetowe gestorów mediów możliwe jest zastosowanie zastępstwa inwestycyjnego, w ramach którego podmiot prywatny wykona odcinek sieci, który następnie odsprzeda gestorowi mediów.	• Budowa przyłącza 3 pkt. • Rozbudowa sieci 0 pkt.	Warunki Techniczne przyłączenia, analiza infrastruktury sieciowej w okolicy, wywiad branżowy u gestora mediów, mapa dc. lokalizacyjnych, Dziennik Urzędowy Województwa, WPI gminy	15%	W przypadku konieczności budowy sieci w zastępstwie inwestycyjnym podmiot prywatny przejmuje wszelkie ryzyka związane z budową sieci zarówno związane z procesem administracyjnym jak i wykonawczym. Dodatkowo odkup sieci przez gestora nie pokrywa 100% nakładów podmiotu prywatnego.
Trasa przyłącza bądź sieci	Konieczne jest koncepcyjne określenie tras przyłączy lub zakresów obszarowych niezbędnej rozbudowy sieci. Pozwoli to określić jakie działki są niezbędne do umożliwienia podłączenia terenu do mediów.	• Prosta 3 pkt. • Skomplikowana 0 pkt.	Mapa dc. lokalizacyjnych, Wypisy z Rejestru Gruntów i Księgi Wieczyste, Warunki techniczne przyłączenia, wywiad branżowy u gestora mediów	15%	Skomplikowanie trasy przyłącza lub sieci wpływa na koszty i ryzyko związane z ich wykonaniem.
Struktura właścicielska nieruchomości	Celem tego kryterium jest ocenienie wpływu struktury właścicielskiej na ryzyko realizacji przedsięwzięcia. Im jest on prostsza tzn. mniejsza jest łączna liczba i zróżnicowanie (skarb państwa, gmin, osoba fizyczna etc.) właścicieli działek wchodzących w skład terenu tym łatwiej będzie zrealizować przedsięwzięcie. Sprawdzone zostanie też czy terenami dysponuje się na podstawie użytkowania wieczystego czy własności (z preferencją dla własności).	• Korzystna 3 pkt. • Średnio korzystna 1 pkt. • Niekorzystna 0 pkt.	Księgi wieczyste, wypisy z ewidencji gruntów i budynków	15%	Im prostsza jest struktura właścicielska działek wchodzących w skład terenu tym łatwiej będzie zrealizować przedsięwzięcie, tym samą atrakcyjność inwestycyjna terenu jest wyższa.

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Czy dostęp do sieci wymaga korzystania z terenów prywatnych?	Analiza, czy wśród działek niezbędnych dla podłączenia terenu do mediów znajdują się działki własności prywatnej lub w użytkowaniu wieczystym podmiotów prywatnych.	- Nie wymaga 3 pkt. - Wymaga 0 pkt.	Wypis z Rejestru Gruntów, Księgi Wieczyste	15%	Lokalizacja trasy przyłącza/sieci na terenie prywatnym niesie za sobą ryzyko dodatkowych opłat, konieczność organizacji procedury formalno-prawnej związanej z użytkowaniem terenu prywatnego a w skrajnym przypadku ryzyko braku możliwości podłączenia terenu inwestycyjnego z sieci gestorów mediów.
Czy na trasie przyłącza/podłączenia do sieci znajduje się droga wojewódzka, powiatowa lub krajowa?	Analiza czy trasa przyłącza/sieci zakłada przejście pod drogą wojewódzką bądź krajową oraz czy zakłada budowę sieci w pasie drogowym ww. dróg poza terenem zabudowanym.	- Nie znajduje się 3 pkt. - Znajduje się 0 pkt.	Wypis z Rejestru Gruntów, Rejestr dróg wojewódzkich, Atlas Drogowy	10%	Obostrzenia procesu administracyjnego dla lokalizowania infrastruktury w ww. obszarach powodują znaczne wydłużenie w czasie procedury uzyskania Pozwolenia na Budowę/Zgłoszenia.
Analiza czy na trasie przyłącza znajdują się tereny zamknięte kolejowe lub wojskowe.	Analiza czy na trasie przyłącza znajdują się tereny jednostki wojskowej, linie kolejowe, bocznice lub składy kolejowe lub czy zgodnie z wytycznymi gestora mediów dla budowy sieci nie zachodzi konieczność lokalizacji sieci w takich terenach	- Nie znajdują się 3 pkt. - Znajdują się 0 pkt.	Mapa dc. lokalizacyjnych, Wypisy z Rejestru Gruntów i Księgi Wieczyste, Warunki techniczne przyłączenia, wywiad branżowy u gestora mediów	10%	Obostrzenia procesu administracyjnego dla lokalizowania infrastruktury w terenach zamkniętych powodują znaczne wydłużenie w czasie procedury uzyskania Pozwolenia na Budowę/Zgłoszenia.

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Obecność zabudowy zgodnej z planowaną działalnością oraz o stanie technicznym zabudowy pozwalającym na jej wykorzystanie.	Ocena obecność zabudowy zgodnej lub niezgodnej z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym.	Ocena ekspercka: - Duża część obiektów możliwa do zagosp. na cele projektowe 3 pkt. - Niewielka część zabudowy możliwa do zagosp. na cele projektowe 0 pkt.	Wizja lokalna i dokumentacji technicznej dla istniejącej zabudowy.	30%	Obliczenie wskaźnika pozwoli na określenie możliwości dalszej zabudowy w stosunku do maksymalnej wielkości wskaźnika. Pozwoli to na określenie na ile możliwe wykorzystanie lub konieczne usunięcie obecnych zabudowań, aby dostosować teren do nowych planów inwestycyjnych.
Obecność zabudowy niezgodnej z planowaną działalnością oraz o stanie technicznym niepozwalającym na jej wykorzystanie.		- Tak 0 pkt. - Nie 3 pkt.		30%	
Obecność przeszkód naziemnych i podziemnych	Ocena obecność przeszkód naziemnych i podziemnych mogących utrudniać realizację planowanego zamierzenia inwestycyjnego.	- Tak 0 pkt. - Nie 3 pkt.	Wizja lokalna i dokumentacji technicznej dla istniejącej zabudowy, mapa dc. lokalizacyjnych.	20%	Ocena występujących na terenie przeszkód pozwoli ocenić czy realizacja przedsięwzięcia będzie wymagała poniesienia kosztów ich usunięcia lub czy będzie w jakiś sposób przez nie ograniczona.
Teren i obiekty objęte ochroną konserwatora	Ocena stopnia ochrony konserwatorskiej terenu oraz obiektów poza informacjami umieszczonymi w MPZP.	- Tak 0 pkt. - Nie 3 pkt.	Ewidencja zabytków	20%	Prowadzenie działalności na terenach i obiektach objętych ochroną konserwatorską niesie ze sobą ograniczenia, w tym przede wszystkim budowlane.

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Ukształtowanie terenów sąsiadujących	Niniejsza cecha ma na celu określenie położenia ocenianego terenu względem terenów znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie oraz określić różnice wysokości pomiędzy tymi terenami.	- Jeżeli teren jest ulokowany w niecce lub znacząco niżej niż teren sąsiadujący 0 pkt. - Jeżeli nie 3 pkt.	Wizja lokalna	10%	Specyficzne położenie terenu inwestycyjnego w odniesieniu do obszarów sąsiadujących może mieć wpływ na dodatkowe zanieczyszczenie terenu oraz problemy z gromadzeniem wód opadowych.
Liczba graniczących działek	Określa się liczbę działek graniczących z ocenianym terenem inwestycyjnym.	4 lub mniej 2 pkt. 5-8 działek graniczących 1 pkt - Pow. 8 działek 0 pkt.	Dokumentacja dot. terenu Mapy geodezyjne	10%	Duża liczba działek oznaczająca skomplikowaną strukturę właścicielską może potencjalnie stanowić barierę wpływającą negatywnie na harmonogram i zakres potencjalnej inwestycji. Konieczność prowadzenia ustaleń ze wszystkimi właścicielami działek sąsiednich znacząco wydłuży proces inwestycyjny.
Dostęp graniczących działek do drogi	W ramach cechy weryfikacji poddany zostanie dostęp działek graniczących do dróg dojazdowych.	- Wszystkie działki sąsiadujące posiadają dostęp do dróg 2 pkt. - Przynajmniej jedna działka sąsiadująca nie posiada dostępu 0 pkt.	Wizja lokalna	10%	Brak dostępu do drogi dojazdowej terenu sąsiadującego może w przyszłości oznaczać konieczność orzeczenia służebności gruntu na terenie inwestycyjnym.
Średnia powierzchnia sąsiadującej działki	W ramach cechy weryfikacji poddane zostaną powierzchnie działek sąsiadujących z terenem inwestycyjnym.	Średnia powierzchnia zostanie oceniona względem wszystkich analizowanych działek, na podstawie trzech przedziałów: - Przedział 1 – duże 3 pkt. - Przedział 2 – średnie 2 pkt. - Przedział 3 – małe 1 pkt	Mapy geodezyjne	10%	Duże rozdrobnienie działek sąsiadujących może stanowić barierę w przypadku konieczności rozszerzenia zakresu inwestycji w stosunku do pierwotnych założeń, co spowoduje konieczność pozyskania kolejnych terenów pod inwestycję.
Odległość od najbliższej zabudowy mieszkaniowej	W ramach niniejszej cechy określi się odległość pomiędzy granicami terenu inwestycyjnego a najbliższą zabudową mieszkaniową.	W zależności od odległości: - Więcej niż 2 km 3 pkt. 1,1 km - 2 km 2 pkt. 501 m – 1 km 1 pkt 500 m lub mniej 0 pkt.	Wizja lokalna Mapy geodezyjne	20%	Potencjalna inwestycja może stanowić uciążliwość dla członków lokalnej społeczności i powodować protesty wpływające na harmonogram realizacji inwestycji.

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Odległość od najbliższego zabytku/ pomnika przyrody	W ramach niniejszej cechy określi się odległość pomiędzy granicami terenu inwestycyjnego a najbliższą nieruchomością wpisaną co najmniej do gminnej ewidencji zabytków lub pomnika przyrody.	W zależności od odległości: - Wiecej niż 2 km 3 pkt. 1,01 km - 2 km 2 pkt. 501 m – 1 km 1 pkt 500 m lub mniej 0 pkt.	Wizja lokalna Mapy geodezyjne	10%	Potencjalna inwestycja może oddziaływać negatywnie na chronione prawem obiekty dziedzictwa kulturowego oraz przyrodniczego.
Status własności graniczących działek	Niniejsza cecha pozwoli na określenie potencjalnych ograniczeń wynikających z nieustalonej struktury właścicielskiej działek graniczących z terenem inwestycyjnym	- Jeżeli przynajmniej jedna działka sąsiadująca ma nieustaloną strukturę własności 0 pkt. - Jeżeli nie ma takiej sytuacji 2 pkt.	Księgi wieczyste	10%	Brak ustalonej struktury właścicielskiej działki sąsiadującej może stanowić barierę w przypadku konieczności rozszerzenia zakresu inwestycji w stosunku do pierwotnych założeń, co spowoduje konieczność pozyskania kolejnych terenów pod inwestycję.
Służebność gruntu	Za pomocą cechy określi się, czy teren inwestycyjny jest obciążony orzeczoną służebnością gruntu względem działek sąsiadujących.	- Jeżeli orzeczono służebność 0 pkt. - Jeżeli nie orzeczono 3 pkt.	Dokumentacja dot. terenu Wizja lokalna	10%	Orzeczona służebność gruntu wpływa negatywnie na możliwości inwestycyjne.
Różnica wysokości między terenem a drogą	Cecha określi położenie drogi dojazdowej względem granicy terenu inwestycyjnego.	- Jeżeli droga znajduje się na tym samym poziomie co teren 2 pkt. - Jeżeli nie 0 pkt.	Wizja lokalna	10%	Różnica wysokości pomiędzy drogą a terenem inwestycyjnym może prowadzić konieczności zapewnienia odpowiedniego systemu wewnętrznych dróg dojazdowych, które wyrównają różnice wysokości.

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Współczynnik kształtu (Wk) nieruchomości	Współczynnik pozwala na ocenę kształtu w taki sposób, aby móc odpowiednio uporządkować poszczególne nieruchomości wedle ich cech związanych z kształtem. Pod uwagę brana jest powierzchnia oraz obwód działki. Po wyliczeniu krótkiego równania dla każdej z nieruchomości, uzyskane wyniki pozwalają na przydzielenie nieruchomości do konkretnych przedziałów. Równanie: $Wk = 40 * \pi * \frac{P}{O^2}$ gdzie: P – powierzchnia, O – obwód działki. Na podstawie uzyskanych wyników powstaną 3 równe przedziały, do których zostaną przypisane wyniki poszczególnych działek, porządkując je od najwyższego wyniku do najniższego wyniku.	• Powyżej mediany dla badanych terenów 3 pkt. • Mediana dla badanych terenów 1 pkt • Poniżej mediany dla badanych terenów 0 pkt.	Dokumentacja techniczna	55%	Kształt nieruchomości ma wpływ zarówno cenę nieruchomości, jak i możliwość jej zagospodarowania. Do oceny kształtu nieruchomości można zastosować współczynnik kształtu nieruchomości. Współczynnik ten przyjmuje największe wartości dla proporcjonalnych kształtów zbliżonych do koła lub kwadratu, a niskie wartości dla nieproporcjonalnych kształtów jak np. prostokąt o stosunku boków 30:1.
Ocena jakościowa kształtu pod kątem zwężeń i nieregularności	Ocena pozwala na identyfikację zwężeń lub nieregularności, które mogą mieć wpływ na łatwość zagospodarowania terenu / konieczność dostosowania projektanta do utrudnień wynikających z kształtu działki.	Ocena ekspercka • Duża liczba zwężeń / nieregularności (kształt istotnie ogranicza dowolność zagospodarowania terenu lub jego relatywnie dużej części) 0 pkt. • Niewielka liczba zwężeń / nieregularności (niewielki stopień ograniczenia) 1 pkt • Dowolność zabudowy / zagospodarowania 3 pkt.	Wizja lokalna	35%	Punktacja wynikająca ze zwartości terenu (kryterium powyżej) zostanie uzupełniona o ekspercką ocenę liczby zwężeń / nieregularności, które mogą utrudniać przyszłe zagospodarowanie terenu i jego optymalne wykorzystanie. Konieczne kreatywne podejście do zagospodarowania przestrzeni co może być bardziej kosztowne.
Różnice wysokościowe pomiędzy terenem inwestycji a drogą publiczną	Analiza ograniczeń wynikających z różnicy wysokości pomiędzy drogą publiczną a wjazdem na teren nieruchomości.	Ocena ekspercka • Bardzo duże różnice wysokości 0 pkt. • Zauważalne, ale do pokonania (bez ingerencji) różnice wysokości 1 pkt • Brak zauważalnych różnic wysokości 3 pkt.	Mapa dc. lokalizacyjnych, wizja lokalna	10%	Różnica wysokości pomiędzy drogą a terenem inwestycyjnym może prowadzić konieczności zapewnienia odpowiedniego systemu wewnętrznych dróg dojazdowych, które wyrównają różnice wysokości.

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Jaki odcinek sieci przebiega w zbliżeniu do terenu inwestycyjnego?	Ocena, czy w pobliżu terenu inwestycji przebiega odcinek początkowy czy końcowy sieci.	- Ocena ekspercka pozwalająca na ocenę szansy lub jej braku na rozbudowę sieci. - Teren inwestycyjny nie jest zlokalizowany przy końcowym odcinku sieci 3 pkt. - Teren inwestycyjny zlokalizowany przy końcowym odcinku sieci 0 pkt.	Wywiad branżowy u gestora mediów, analiza map GIS z uzbrojeniem terenu	25%	Ocena parametrów istniejącej sieci pozwala ocenić możliwość jej rozbudowy.
Analiza zapisów MPZP dla najbliższych terenów okolicznych	Ocena, czy tereny w najbliższej okolicy mogą wymagać podłączenia do sieci gestorów mediów.	- Mogą 3 pkt. - Nie mogą 0 pkt.	Dziennik Urzędowy Województwa z publikacją Uchwały z przyjęciem MPZP lub rejestr Decyzji o Warunkach Zabudowy	25%	Zamierzenia gminy w kontekście rozbudowy sieci jednoznacznie świadczą o potencjale jej rozwoju.
Analiza zapisów WPI i bieżącego budżetu gminy.	Analiza, czy Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy oraz bieżący budżet zawierają zapisy dotyczące rozbudowy sieci wodno-kanalizacyjnej w pobliżu terenu inwestycji.	- Zawiera istotne z punktu widzenia zamierzenia inw. zapisy 2 pkt. - Nie zawiera 0 pkt.	Budżet Gminy, WPI	25%	Zamierzenia gminy w kontekście rozbudowy sieci jednoznacznie świadczą o potencjale jej rozwoju.
Czy rozbudowa sieci zakłóci dostępność terenu inwestycyjnego?	Ocena czy prace budowlane mogą ograniczyć dostępność komunikacyjną terenu.	- Jest ryzyko, iż z racji np. skali rozbudowy sieci zakłócona zostanie dostępność terenu inwestycyjnego 0 pkt. - Jest ryzyko inwestycji w infrastrukturę lecz ryzyko dostępności terenu inwestycyjnego z tym związane jest niewielkie 1 pkt - Brak ryzyka związanego z rozbudową sieci i zakłócenia dostępności terenu inwestycyjnego 3 pkt.	Budżet Gminy, WPI, wywiady branżowe u gestora mediów	25%	Prace budowlane związane z rozbudową sieci może mieć także negatywny wpływ na atrakcyjność terenu.

Kryteria oceny

Stan infrastruktury drogowej pomiędzy ocenianym terenem a węzłami komunikacyjnymi

Waga: 3%

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Stan infrastruktury dojazdowej do terenu	Ocena ekspercka stanu infrastruktury dojazdowej do terenu.	- Dobry 2 pkt. - Umiarkowany 1 pkt - Zły 0	Wizja lokalna, GIS	20%	Stan najbliższej infrastruktury drogowej ma bardzo duże znaczenie dla dostępu do terenu, zwłaszcza w kontekście wykorzystania różnych gabarytów pojazdów transportowych.
Bariery w dojeździe do drogi publicznej prowadzącej do węzła	Analiza trasy dojazdowej pod kątem barier z perspektywy ograniczeń dot. gabarytów pojazdów.	- Swobodny przejazd pojazdów o dużych gabarytach 2 pkt. - Częściowo ograniczony przejazd pojazdów o dużych gabarytach 1 pkt - Znacznie ograniczony przejazd pojazdów o dużych gabarytach 0 pkt.	Wizja lokalna, GIS	60%	Ulokowanie działalności magazynowej wiąże się z wykorzystaniem pojazdów transportowych o różnych gabarytach, stąd też konieczność oceny ograniczeń infrastruktury
Stan infrastruktury drogowej do lotniska w Gdańsku	Ocena najszybszego możliwego odcinka dojazdu do węzła komunikacyjnego przy podziale na poszczególne klasy dróg. 1. Autostrady (oznaczane symbolem A), 2. Drogi ekspresowe (oznaczane symbolem S), 3. Drogi główne ruchu przyspieszonego (oznaczane symbolem GP), 4. Drogi główne (oznaczane symbolem G), 5. Drogi zbiorcze (oznaczane symbolem Z), 6. Drogi lokalne (oznaczane symbolem L), 7. Drogi dojazdowe (oznaczane symbolem D) – poza drogą dojazdową do terenu wziętą pod uwagę w kryterium 1	Klasa 1. Udział x Waga Klasa 2. Udział x Waga ... Klasa 7. Udział x waga Na podstawie uzyskanych wyników powstaną trzy przedziały, do których zostanie przypisana odpowiednia punktacja. Tereny będą oceniane względem mediany dla całej badanej populacji terenów.	Wizja lokalna, GIS	5%	Ocena odległości od węzłów komunikacyjnych została dokonana na etapie analizy ilościowej. Uwzględnienie klas dróg pozwoli na ocenę stanu infrastruktury drogowej wykorzystywanej do dotarcia do poszczególnych węzłów komunikacyjnych.
Stan Infrastruktury drogowej do portu morskiego (Port w Gdańsku oraz Port w Gdyni)				7,5%	
Stan infrastruktury drogowej do węzła kolejowego				7,5%	

Kryterium	Opis	Sposób oceny	Źródła danych	Waga w kat.	Uzasadnienie
Dostępność zasobów pracy	Ocena dostępnych zasobów pracy w otoczeniu badanego terenu oraz ocena dostępność komunikacyjnej z większych ośrodków.	Względna (dla całej grupy badanych terenów) ocena liczebności potencjalnych pracowników, w bezpośredniej okolicy oraz w promieniu dojazdu 45 minut. Wysoka 3 pkt. Średnia 2 pkt. Niska 1 pkt	BDL, map drogowe, GIS	100%	Dostępność zasób pracy to dla inwestorów istotny czynnik lokalizacyjny.



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) does not provide services to clients. Please see **www.deloitte.com/about** for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, financial advisory and legal services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries and territories, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte’s more than 200,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

Deloitte Consulting is a regional organization of entities organized under the umbrella of Deloitte Consulting Holdings Limited, the member firm in Consulting of Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Services are provided by the subsidiaries and affiliates of Deloitte Consulting Holdings Limited, which are separate and independent legal entities.

The subsidiaries and affiliates of Deloitte Consulting Holdings Limited are among the region’s leading professional services firms, providing services through more than 3,900 people in 34 offices in 17 countries.