

## **Koncepcja Parku Przemysłowego Łomża**

### **Definicja Parku Przemysłowego:**

Park przemysłowy - to wyprofilowany branżowo lub technologicznie zespół wyodrębnionych nieruchomości wraz z infrastrukturą oraz inne dołączone do nich nieruchomości służące dokonywaniu inwestycji przez przedsiębiorstwa, utworzony przy udziale władz samorządowych w celu zapewnienia możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, w szczególności małym i średnim przedsiębiorcom, na preferencyjnych warunkach.

Projekt realizowany będzie w mieście Łomża w województwie podlaskim. Nowe obiekty Parku Przemysłowego Łomża zostaną zlokalizowane na działce nr 22890 przy ul. Sikorskiego, a działalność Parku realizowana będzie w kompleksie inwestycyjnym wraz z terenami położonymi przy ul. Żabiej. W celu połączenia terenów w jeden kompleks funkcjonalny zakłada się dokonanie wykupu gruntów.

**Misją Parku** będzie zwiększenie spójności społeczno – gospodarczej i rozwój ekonomiczny regionu łomżyńskiego, a w konsekwencji województwa podlaskiego poprzez wspieranie przedsiębiorczości zorientowanej na IT i zaawansowane technologie, wykorzystanie możliwości współpracy z uczelniami wyższymi i lokalnym biznesem.

**Profil funkcjonowania** Parku Przemysłowego Łomża opiera się na wykorzystaniu potencjału gospodarczego regionu, zakładający generowanie rozwiązań dla przemysłu rolno-spożywczego przy wykorzystaniu potencjału łomżyńskich uczelni – PWSliP oraz WSA. Kolejnym profilem działania w ramach Parku Przemysłowego Łomża jest IT i e-biznes funkcjonujący na bazie centrum obliczeniowego.

Do głównych problemów występujących w Łomży i regionie, można zaliczyć:

- brak korzystnych warunków do prowadzenia działalności gospodarczej w mieście,
- rosnąca stopa bezrobocia,
- mała innowacyjność działalności gospodarczej,
- mała konkurencyjność nowo powstających podmiotów gospodarczych.

**Celem głównym** jest tworzenie sprzyjających warunków do dynamicznego rozwoju przedsiębiorczości oraz konkurencyjności firm na rynku regionalnym poprzez zapewnienie wsparcia dla nowych innowacyjnych przedsiębiorstw IT oraz zaawansowanych technologii w postaci infrastruktury lokalowej, szkoleniowej, a także doradczej przy współpracy z uczelniami.

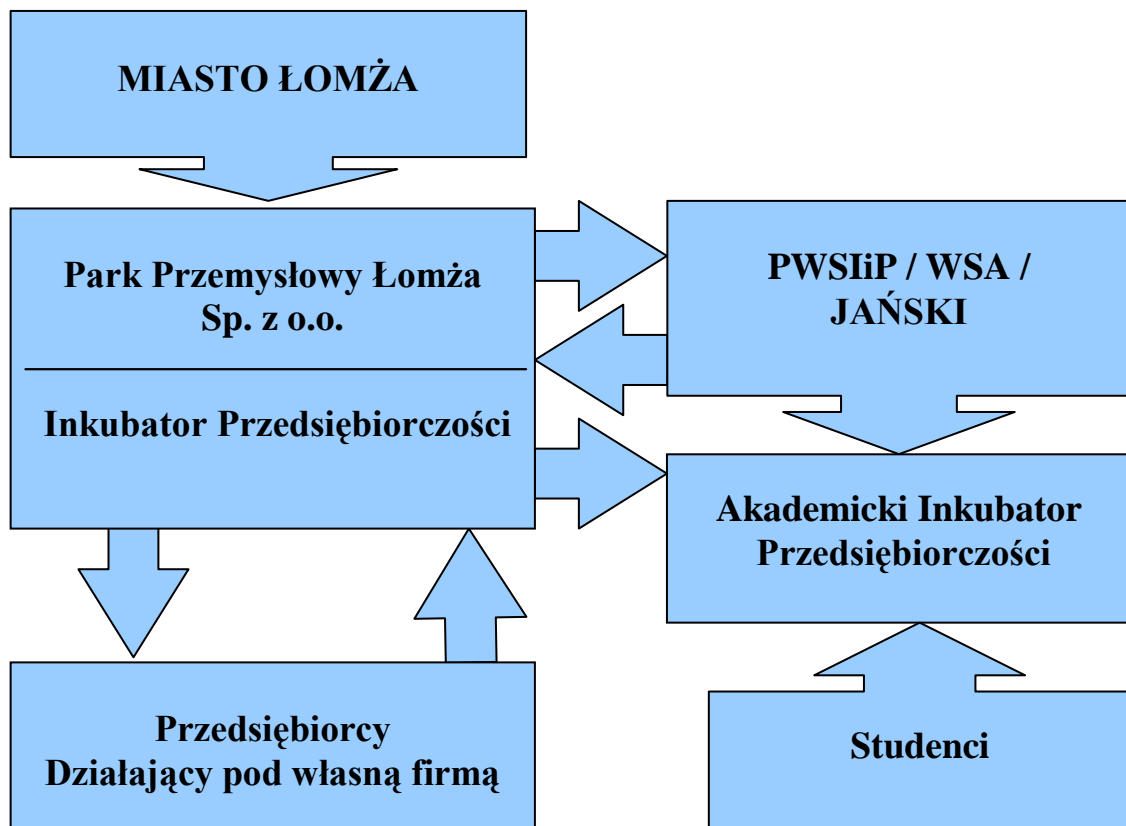
## **Cele szczegółowe:**

1. Stworzenie korzystnych warunków do powstania i rozwijania przedsiębiorczości poprzez budowę obiektu i adaptację terenów na potrzeby Inkubatora;
2. Budowa i utrzymanie Centrum Przetwarzania Danych;
3. Transfer wiedzy;
4. Wspieranie działalności akademickiej (Akademicki Inkubator Przedsiębiorczości);  
Nawiązanie efektywnej współpracy pomiędzy uczelniami a przedsiębiorcami i instytucjami otoczenia biznesu;
5. Inspirowanie i rozwój współpracy środowiska naukowego i gospodarczego regionu;  
Wspieranie przedsiębiorstw innowacyjnych;
6. Współpraca z Funduszem Pożyczkowym;
7. Wsparcie firm z branż IT oraz zaawansowanych technologii;
8. Wsparcie usług IT w regionie.

Wskaźnikami realizacji celów i rezultatów projektu będą przede wszystkim nowo powstające przedsiębiorstwa, posiadające swoje siedziby w inkubatorze oraz korzystające z infrastruktury Parku w postaci sal szkoleniowo – konferencyjnych oraz hal procesów technologiczno logistycznych. Potwierdzeniem poprawy warunków do prowadzenia działalności będą także tworzące się miejsca pracy, współpraca z uczelniami i studentami w celu zacieśniania powiązań na linii nauka – przedsiębiorczość.

Park Przemysłowy Łomża funkcjonować będzie w ramach struktur spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z pełnym udziałem miasta, co umożliwi efektywne zarządzanie projektem w trakcie budowy i realizacji bieżących funkcji Parku Przemysłowego. W ramach Parku funkcjonować będzie Inkubator Przedsiębiorczości i Akademicki Inkubator Przedsiębiorczości – generujący klimat przedsiębiorczości wśród studentów PWSliP, WSA i Jańskiego. Park Przemysłowy Łomża zapewni również możliwość korzystania z infrastruktury technicznej zabezpieczając dostęp do hal procesów produkcyjno – logistycznych. Projekt zakłada pełnienie funkcji generowania klimatu przedsiębiorczości na terenie miasta, jako dodatkowego instrumentu w stosunku do tworzonej podstrefy specjalnej strefy ekonomicznej.

## Struktura funkcjonowania Parku Przemysłowego Łomża



Proces tworzenia Parku Przemysłowego Łomża realizowany będzie w trzech etapach:

- Etap I** – Budowa i wyposażenie obiektu Inkubatora Przedsiębiorczości,
- Etap II** – Budowa i wyposażenie Centrum Produkcyjno – Logistycznego,
- Etap III** – Wykup gruntów celem połączenia Parku z terenami inwestycyjnych w obrębie ul. Żabiej. Uzbrojenie terenów Inwestycyjnych przy ul. Żabiej.

Proces tworzenia Parku zakłada powołanie spółki celowej do realizacji zadań związanych z budową i bieżącym funkcjonowaniem Parku Przemysłowego Łomża. Kolejnym zadaniem będzie przygotowanie ogólnej koncepcji programowej i projektów dla poszczególnych etapów oraz ich realizacja. Okres prac przygotowawczych to rok 2012. Okres realizacji planuje się na lata 2013 - 2016. Określenie faktycznego kosztu realizacji możliwy będzie po zrealizowaniu prac koncepcyjno - programowych oraz przygotowaniu dokumentacji technicznej.

Wśród zadań przewidzianych do realizacji w ramach projektu należy wskazać:

1. Prace koncepcyjno – programowe.
2. Nadzór inwestorski.
3. Przygotowanie projektu.

4. Nadzór autorski.
5. Uzbrojenie terenu, w tym:
  - a) sieci i przyłącza sanitarne,
  - b) sieci elektryczne i oświetlenie terenu.
6. Roboty budowlano - montażowe, w tym:
  - a) roboty budowlane kubaturowe,
  - b) instalacje wewnętrzne wod. - kan., c. o., wentylacji i klimatyzacji,
  - c) instalacje elektryczne wewnętrzne,
  - d) instalacje teletechniczne.
7. Urządzenie terenu, w tym:
  - a) ukształtowanie terenu i roboty drogowe,
  - b) zieleń - trawniki i zasadzenia,
  - c) elementy małej architektury ogrodowej,
  - d) ogrodzenie terenu.
8. Dostawy ogółem, w tym:
  - a) pierwsze wyposażenie obiektów,
  - b) infrastruktura teleinformatyczna – centrum przetwarzania danych,
  - c) hale procesów produkcyjno - logistycznych - maszyny i urządzenia.
9. Zarządzanie projektem.
10. Promocja projektu.

Rzeczowym produktem projektu będzie kompleks składający się z 2-4 segmentów, wyposażony w niezbędną infrastrukturę i instalacje wchodzący w skład Parku Przemysłowego Łomża, służący do prowadzenia działalności w formie Inkubatora Przemysłowego na bazie hal procesów produkcyjno - logistycznych.

W celu prawidłowej realizacji inwestycji niezbędne jest podjęcie szeregu czynności umożliwiających osiągnięcie zakładanych celów oraz rezultatów projektu. Zaplanowane w ramach przedsięwzięcia działania zostaną wykonane przez kadre spółki oraz wykonawców zewnętrznych wyłonionych w wyniku przetargów.

Powyższe działania będą dotyczyły:

- A. prac koncepcyjno – programowych,
- B. przygotowania projektu,
- C. realizacji projektu.

W ramach etapu **prac koncepcyjno - projektowych** zaplanowano niżej wymienione działania:

- przygotowanie koncepcji zagospodarowania terenu i koncepcji obiektów Parku,
- przygotowanie programu funkcjonalno – użytkowego,
- przygotowanie dokumentacji przetargowej i przeprowadzenie przetargów.

W ramach etapu **przygotowania projektu** planuje się do wykonania następujące prace:

- przygotowanie dokumentacji niezbędnej do realizacji projektu,

- zdobycie niezbędnych pozwoleń.

W zakresie dokumentacji niezbędnej do przygotowania projektu znajdzie się:

- wykonanie dokumentacji architektoniczno - budowlanej,
- wykonanie dokumentacji projektowej wykonawczej branżowej,
- wykonanie dokumentacji projektowej wykonawczej infrastruktury teleinformatycznej,
- wykonanie dokumentacji projektowej wykonawczej wystroju wnętrz.

Zarządzający Parkiem w ramach projektu przeprowadzą pięć przetargów nieograniczonych zgodnie z prawem zamówień publicznych. Przetargi będą dotyczyły:

- wyłonienia inwestora zastępczego,
- wyłonienia generalnego wykonawcy w formule zaprojektuj i wybuduj,
- wyłonienia dostawcy pierwszego wyposażenia,
- wyłonienia dostawcy wyposażenia teleinformatycznego,
- wyłonienia dostawcy wyposażenia hal procesów produkcyjno – logistycznych.

Zastosowana technologia wybudowania obiektów oraz użyte materiały winny być w wyższym standardzie niż przeciętny. Projektant przy doborze materiałów i technologii powinien kierować się przede wszystkim:

- elastycznością obiektu – aby konstrukcja budynku umożliwia łatwą adaptację przestrzeni wewnętrznych do różnych funkcji, trudnych do przewidzenia na etapie projektowania,
- trwałością budynku – unikanie rozwiązań typu tynk na styropianie, wszystkie elewacje wykończone bądź cegła klinkierową, bądź blachą cynkowo – tytanową, ewentualnie beton impregnowany – materiały o gwarancji ponad 20 -letniej, zastosowanie zamiast ścian murowych ścian wylewanych żelbetowych – monolitycznych,
- wysokimi walorami estetycznymi.

Budynek będzie spełniał wymagane prawem normy w zakresie samych robót oraz wymaganych instalacji.

### **Poglądowa koncepcja zagospodarowania terenu zakładu:**

#### **Opis ogólny:**

Przy wjeździe na teren od ul. Sikorskiego zlokalizowany będzie budynek biurowy o powierzchni użytkowej ok. 2 500m<sup>2</sup>, nazwany jako **segment 1**. Obiekt w formie przeszklonej, wyższe kondygnacje podparte na słupach, wejście główne do budynku zlokalizowano w centralnej części od strony wjazdu.

W dalszej części terenu objętego zagospodarowaniem zlokalizowane zostaną budynki składające się z 1-3 wyodrębnionych brył nazwanych segmentami 2, 3, 4. Zakłada się, iż wszystkie segmenty połączone będą ze sobą łącznikami.

**Segmenty 2-3-4** to budynki 1-kondygnacyjne, o powierzchni użytkowej około 3500m<sup>2</sup>. Wejście do budynku odbywa się poprzez łącznik z segmentu 1 oraz 4 lub bezpośrednio z zewnątrz.

**Segment 4** jest to budynek socjalny o powierzchni użytkowej około 200m<sup>2</sup>. Wejście do budynku bezpośrednio z zewnątrz lub drogami komunikacji wewnętrznej z segmentów 2 i 3.

#### **Instalacje wewnętrzne:**

- instalacje wod. - kan. – wykonane z najnowszych materiałów z wykorzystaniem innowacyjnych technologii oszczędzających wodę,
- instalacje c. o.– w segmencie 1 i 4 – wykonane w technologii konwekcyjnej, w segmencie 2 i 3 – ogrzewanie poprzez wentylację,
- wentylacja – wykonana w technologii odzysku ciepła i wilgoci z powietrza wywiewanego, instalacja niskosumowa,
- klimatyzacja – wykonana w segmencie 1 i 4 wg najlepszych standardów energooszczędności, urządzenia o dużym stopniu redukcji hałasu,
- instalacja odprowadzenia wód deszczowych – instalacja podciśnieniowa, niskosumowa. Woda deszczowa z połaci dachowych wykorzystywana będzie m.in. do nawadniania terenów zielonych,
- instalacje elektryczne wewnętrzne i zewnętrzne – zaprojektowane i wykonane w technologii energooszczędnej, m.in. z wykorzystaniem technologii LED z możliwością uzyskania energii elektrycznej ze słońca,
- instalacje teletechniczne - system sygnalizacji alarmu pożarowego, sieć logiczna + zasilanie dedykowane, system telewizji przemysłowej, system nagłośnieniowy i konferencyjno - szkoleniowy, system kontroli dostępu, system automatyki budynkowej, system sygnalizacji włamania i napadu, **centrum przetwarzania danych.**

Zieleń urządzona - trawniki i gazony w miejscach oznaczonych na projekcie zagospodarowania terenu. Przewiduje się nasadzenia zieleni wysokiej – drzewa liściaste i iglaste, krzewy. Przewiduje się nowoczesny system nawadniania terenu z wykorzystaniem wody deszczowej.

#### **Dane dotyczące powierzchni:**

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| • Powierzchnia działki część                         | 15 479,00m <sup>2</sup> , |
| • Powierzchnia zabudowy                              | 5 941,00m <sup>2</sup> ,  |
| • Procent pow. zabudowy i nawierzchni / pow. Działki | 62%,                      |
| • Powierzchnia terenów utwardzonych                  | 4 617,00m <sup>2</sup> ,  |
| • Powierzchnia zieleni na terenie działki            | 6 490,00m <sup>2</sup> .  |

#### **Dane dotyczące segmentu 1:**

- Ok 40 pomieszczeń biurowych – inkubacyjnych o pow. 15 i 30 m<sup>2</sup>,
- Pracownia informatyczno - multimedialna do obsługi certyfikowanych szkoleń z wykorzystaniem możliwości tłumaczeń językowych,
- Sale spotkań kameralnych dla 10 osób na każdej kondygnacji budynku,

- Sala konferencyjno - szkoleniowa na 30-40 osób,
- Zaplecze socjalne na potrzeby zabezpieczenia obsługi sali konferencyjnej i sal spotkań kameralnych,
- 10 boksów po około 6m<sup>2</sup> – jako pomieszczenia dla firm jednoosobowych,
- Pomieszczenia Biurowe Parku Przemysłowego Łomża,
- Kawiarenka w przyziemiu,
- Pomieszczenia dla **Centrum Przetwarzania Danych**.

W zakresie infrastruktury techniczno – serwisowej w PPŁ możliwy będzie:

- dostęp do usług sekretarskich, administracyjnych, księgowych i doradczych, wirtualne biuro,
- opieka teleinformatyczna,
- dostęp do szerokopasmowego Internetu,
- możliwość korzystania z sali konferencyjno - szkoleniowej z pełnym wyposażeniem,
- możliwość korzystania z sali spotkań kameralnych z wyposażeniem,
- dostęp do w pełni wyposażonej powierzchni biurowej z możliwością dopasowania jej do potrzeb klienta,
- możliwość korzystania z pracowni informatyczno – multimedialnej zabezpieczającej korzystanie ze specjalistycznego sprzętu i oprogramowania tj: program księgowy symfonia, program lex, programy do obróbki graficznej itp.

W ramach usług w zakresie doradztwa, informacji i promocji prowadzone będą:

- konsultacje i podstawowe doradztwo dla osób rozpoczynających działalność gospodarczą,
- merytoryczna opieka nad firmą przez okres inkubacji,
- profesjonalna pomoc w rozwoju firm ulokowanych w Inkubatorze,
- tworzenie **Centrum współpracy gospodarczej, technicznej, naukowej i handlowej**,
- realizacja projektów **Spin off** celem komercjalizacji wiedzy naukowej i technologii, jako element akademickiej przedsiębiorczości,
- świadczenie usług około biznesowych w porozumieniu z partnerami Parku,
- pomoc w nawiązywaniu i prowadzeniu bezpośredniej współpracy partnerów Parku z uczelniami,
- transfer technologii i dostęp do informacji o poszukiwanych technologiach,
- pomoc w opracowaniu i ocenie ryzyka projektu innowacyjnego oraz wyszukiwanie partnerów do jego realizacji,
- wymiana doświadczeń i informacji w środowisku przedsiębiorców,
- możliwość korzystania ze szkoleń i konsultacji prowadzonych w ramach Inkubatora,
- ułatwienie dostępu do firm i instytucji z otoczenia Parku,

- pomoc w korzystaniu z programów rozwojowych oraz uzyskaniu finansowania z Unii Europejskiej (pomoc doradcza w wypełnianiu wniosków, przygotowaniu i realizacji projektów finansowanych przez EU),
- pomoc w pozyskiwaniu finansowania zewnętrznego (pożyczki, kredyty, środki EU, itp.).

Opracował: *Maciej Wałkuski*

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Łomży

Maciej Andrzej Borysewicz