

Plungės pramonės parko steigimo galimybių studija

Santrauka

Skirta: Plungės rajono savivaldybės administracijai
Vilnius, 2025

Plungės pramonės parko tikslas – pritraukti investicijas į pažangių technologijų gamybos ir paslaugų sektorių, sudaryti palankesnes investavimo sąlygas, sukurti infrastruktūrą šioms investicijoms ir taip prisidėti prie nuosekios ir tvarios Telšių regiono plėtros, siekiant ekonominių skirtumų tarp šalies regionų mažinimo ir turimų konkurencinių pranašumų išnaudojimo.

Siekiant vystyti pramonės parką, 2021 m. atlikus Plungės rajono ir Lietuvos pramonės teritorijų būklės analizę, įvertinus galimas pramonės teritorijas Plungės mieste ir priemiestyje, buvo suformuotos teritorijų alternatyvos ir atrinkta optimali teritorija. Taip pat atliktas kitų aspektų vertinimas. Atsižvelgiant į nuo 2021 m. pasikeitusią geopolitinę ir ekonominę situaciją, taip pat teisinės bazės pokyčius, atnaujinti duomenis, reikšmingi investicijų poreikiui ir kitiems su pramonės parko vystymu susijusiems klausimams.

GEOGRAFINĖ PADĖTIS IR PP POREIKIS. Nacionaliniu mastu įvardijamas didelis pramoninių teritorijų poreikis, ypač šiaurės vakarinėje Lietuvos dalyje, kurioje šiuo metu trūksta tiek LEZ, tiek išvystytų PP. Laisvas plotas esamose LEZ ir PP sudaro apie 37 proc.¹ visos jų užimamos teritorijos. Vis dėlto 2023 m. parengtame Teritorijų, skirtų naujoms investicijoms pritraukti ir esamoms plėsti, vystymo iki 2030 m. plane² nurodoma, kad papildomas iki 2030 m. reikalingas pramoninių teritorijų plotas sudaro 1354 ha. Todėl netgi išnaudojus laisvą esamų LEZ ir PP plotą, pramoninių teritorijų ploto trūkumas sudarytų apie 770,6 ha. Be to, verslo subjektai vis dažniau ieško teritorijų, kurių plotas siektų nuo 10–15 ha iki 70–100 ha.

Plungės PP, kurio plotas siektų 100,4113 ha, galėtų tapti viena iš svarbiausių investicijų pritraukimo vietų, siūlančių būtent tai, ko rinkai labiausiai trūksta – didelio masto, gerai paruošta pramonine zona. Didelio ploto sklypai leidžia vystyti kompleksines gamybines ir logistikos operacijas, nesudėtingai planuojant infrastruktūrą ir procesų valdymą vienoje vietoje. Lietuvoje stambios įmonės reikalauja vientisų teritorijų, kuriose galima vystyti plataus masto veiklą be būtinybės derinti skirtingų sklypų infrastruktūrą, todėl teritorijų, viršijančių 10 ha plotą, vystymas suteikia didžiausią atsiperkamumą, kadangi pritraukiami stambesni investuotojai.

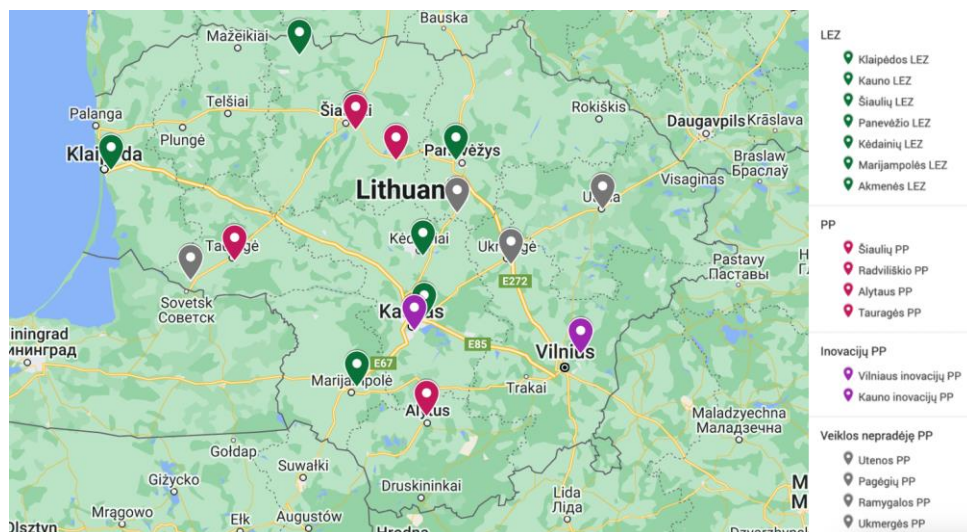


1 paveikslas. Pasirinkta teritorija Plungės pramonės parkui vystyti

Plungės miestas, esantis Telšių apskrityje, identifikuotas kaip lokalinis pramonės centras, kurio vystymas sudarytų sąlygas efektyviau išnaudoti regiono potencialą. Atsižvelgiant į nacionaliniu mastu įvardijamą didelį pramoninių teritorijų poreikį, ypač šiaurės vakarinėje Lietuvos dalyje, Plungės pramoninis parkas atlieptų šį strateginį poreikį, užpildydamas esamą LEZ ir išvystytą PP trūkumą regione. Šiuo metu Telšių apskrityje nėra nei LEZ, nei PP.

¹ Nustatyta remiantis prieinama informacija apie LEZ ir PP laisvus plotus. Pažymėtina, kad ne visų PP duomenys yra prieinami.

² Teritorijų, skirtų naujoms investicijoms pritraukti ir esamoms plėsti, vystymo iki 2030 m. planas. Prieiga internetu: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://lrv.lt/media/viesa/saugykla/2023/8/jLapgaqO0bs.pdf>



2 paveikslas. LEZ ir PP Lietuvoje

Plungės PP gali pasiūlyti patogų logistinį sprendimą verslams, ieškantiems geros susisiekimo infrastruktūros – tai ypač aktualu stambiems investuotojams, kurie ieško vientisų, didelio ploto teritorijų. Geležinkelio jungtis, kuri buvo atnaujinta, suteikia papildomų galimybių krovinių pervežimui, o atstumas iki Klaipėdos uosto suteikia patogią prieigą prie jūrų transporto, palengvinant eksportą. Tokia infrastruktūra daro Plungės PP konkurencingą alternatyvą kitoms Lietuvos pramoninėms zonoms, kurios neturi galimybės naudotis geležinkeliais ir yra labiau atitolusios nuo oro uosto. Šios sąlygos, kartu su 100,4113 ha vientiso ploto galimybe, leidžia Plungės PP tapti reikšmingu traukos centru žmonėms, planuojančioms ilgalaikes, didelio masto investicijas.

PP STEIGIMO KAŠTAMS PADENGTI REIKALINGŲ LĖŠŲ ŠALTINIŲ VERTINIMAS. Projekto finansavimas planuojamas iš kelių šaltinių. Pirmiausia, savivaldybės biudžete jau buvo numatytos lėšos pradiniam darbams – 200 tūkst. eurų PP steigimui – žemės sklypų išpirkimui – 2024 m., o 2025–2027 m. strateginiuose planuose – kasmet planuojama įsigyti po 20 ha žemės sklypų ir vystyti infrastruktūrą. Be to, infrastruktūros plėtra gali būti dalinai finansuojama iš Savivaldybių infrastruktūros plėtros programos. Valstybės biudžeto lėšos ir Europos Sąjungos fondai numatyti pažangos ir regioninės plėtros priemonėse taip pat sudaro reikšmingą finansavimo šaltinį, iš kurio gali būti finansuojama infrastruktūros plėtra – vietinės ir (ar) valstybinės reikšmės kelių, vedančių į teritorijas, kuriose kuriamos darbo vietos, darbai, sklypų infrastruktūros išvystymui.

PP GAMYBOS SPECIALIZACIJA. Pagal ekonomikos struktūrą Telšių apskritis iš kitų regionų išsiskiria tuo, kad daugiau kaip 30 proc. visos čia sukuriama vertė sudaro apdirbamoji gamyba. Atsižvelgiant į Plungės rajono verslo profilį, esamų pramonės parkų Lietuvoje veiklos tendencijas bei prognozuojamus rinkos poreikius, rekomenduojama PP specializuoti keliomis kryptimis. Pirmiausia – metalo ir medienos apdirbimas, kuris yra glaudžiai susijęs su regiono gamybinėmis tradicijomis ir žmoniškųjų išteklių kvalifikacija. Antra kryptis – maisto pramonė, atsižvelgiant į tai, kad regione yra stipri žemės ūkio bazė, kuri galėtų būti integruota į gamybinės grandinės. Be to, yra išvystyta pramonės šioje srityje. Trečia – logistika ir sandėliavimas, išnaudojant patogią geografinę padėtį ir transporto jungtis. Ketvirta – žaliųjų technologijų, ypač atsinaujinančių energijos šaltinių ir aplinkosauginių sprendimų vystymas, reaguojant į nacionalinius klimato kaitos švelninimo tikslus. Veikla Plungės PP domisi potencialus investuotojas, kuris veiklą vykdytų metalo apdirbimo srityje, gamintų metalo gaminius, diegiant aplinką tausojančius sprendimus, pavyzdžiui, plėtojant uždaro ciklo vandens naudojimą.

DARBO JĖGOS PASIŪLA, FINANSINIS PATRAUKLUMAS BEI SOCIALINĖ APLINKA. 2024 m. Plungės r. savivaldybėje bedarbių dalis siekė 8,3 proc. Moterų nedarbo lygis aukštesnis nei vyrų, o didžiausia bedarbių dalis – vyresnių nei 50 metų amžiaus grupėje, mažiausia – jaunimo tarpe, be to, didžioji dalis bedarbių turi vidurinį išsilavinimą, o aukštąjį universitetinį – tik apie 5–6 proc.; per pastarąjį dešimtmetį Plungės r. savivaldybės gyventojų skaičius sumažėjo 10,81 proc., o visose aplinkinėse savivaldybėse taip pat stebimas gyventojų mažėjimas, kas neigiamai veikia regiono ateities perspektyvas. Darbo vietų kūrimas ir aukštesnės pridėtinės vertės sektorių plėtra, kartu su viešojo transporto gerinimu bei papildomomis privilegijomis specialistams, galėtų prisidėti prie darbo jėgos pritraukimo ir

emigracijos mažinimo. Be to, Plungės rajone yra išvystyta laisvalaikio ir pramogų infrastruktūra, o regiono atlyginimai, nors ir mažesni nei šalies vidurkis, aukščiausi apdirbamosios gamybos, informacijos ir ryšių, statybos bei vandens tiekimo sektoriuose.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS IR INFRASTRUKTŪROS VYSTYMAS. Bendras pasirinktos vystyti teritorijos plotas yra 100,4113 ha. Didžioji dalis teritorijos yra neužstatyta. Teritorijoje yra išsidėstę 4 privačios nuosavybės pastatų kompleksai. PP teritorijai bus išperkami 77 sklypai. 2024 m. pabaigoje Plungės r. sav. administracija pradėjo sklypų išpirkimo procesą. Iš planuotų įsigyti 77 privačių žemės sklypų jau nupirkta 20 vnt. žemės ūkio paskirties sklypų (24,9069 ha). Žemės ūkio paskirties sklypų išpirkimui nuo 2024 m. pabaigos iš viso jau panaudota 258,71 tūkst. Eur iš savivaldybės biudžeto.

Dauguma sklypų – žemės ūkio paskirties žemė (89,3 proc.), 3,8 proc. sudaro valstybinė žemė. Pažymėtina, kad yra ir komercinės bei kitos žemės paskirties sklypų, todėl juos įsigijus būtina atsižvelgti, kad jų žemės paskirtis turėtų būti keičiama. Vidutiniškai vertinama, kad vieno žemės ūkio paskirties sklypo žemės hektaro kaina sudaro 9 793,33 Eur (suderėtų kainų vidurkis), o vieno kitos paskirties žemės hektaro kaina 54 273 Eur (suderėtų kainų vidurkis). Atsižvelgiant į tai vertinama, kad likusių 57 sklypų išpirkimui preliminariai reikėtų 1 010,6 tūkst. Eur. Dėl sklypų, kurių nepavyks įsigyti derybų būdu, numatoma galimybė taikyti žemės paėmimo visuomenės poreikiams mechanizmą. Be to, PP teritorijoje bus išperkami gyvenamieji pastatai su pagalbiniais pastatais (bus išperkami kartu su gyvenamaisiais pastatais). Patikslinus gyvenamųjų pastatų kartu su pagalbiniais pastatais vertes pagal turto vertinimus, jų išpirkimui reikalinga suma sudaro 186,8 tūkst. Eur. Žemės sklypų išpirkimui ir pastatų su pagalbiniais pastatais išpirkimui planuojama naudoti savivaldybės biudžeto lėšas. Jei būtų taikomas paėmimo visuomenės poreikiams mechanizmas, būtų taip pat naudojamos savivaldybės biudžeto lėšos.

Planuojamos teritorijos infrastruktūrai numatyti konkretūs sprendimai. Siekiant efektyviai tvarkyti lietaus vandenį, planuojama įrengti du atvirus rezervuarus, kurių bendra įrengimo kaina sudarytų apie 289,95 tūkst. Eur. Elektros tiekimo infrastruktūrai planuojama rekonstruoti esamą 6–10 kV oro liniją (1,4 km) ir ją perkelti į naujai formuojamą inžinerinių tinklų koridorių – šie darbai kainuotų apie 114,8 tūkst. Eur. Taip pat bus pašalintos dvi 0,4 kV linijos (970 m), kurių funkcijos taps neaktualios – jų pašalinimo kaštai siekia 1,82 tūkst. Eur. Teritorijoje nėra saugotinių želdinių, todėl želdinimo sprendimai gali būti įgyvendinami be papildomų apribojimų. Planuojama apželdinti apie 2,35 ha plotą, tam skiriant apie 410,1 tūkst. Eur. Susisiekimo infrastruktūrai numatoma įrengti apie 4,88 km ilgio vidaus gatvių tinklą, jungiantį teritoriją su Salantų g. bei keliu A11 Šiauliai–Palanga. Šių jungčių įrengimo kaina preliminariai siekia 7 747,67 tūkst. Eur. Taip pat suplanuota 9000 m² automobilių stovėjimo aikštelė – šios aikštelės įrengimas kainuotų apie 1 035,63 tūkst. Eur. Preliminarai vertinama, kad infrastruktūros palaikymas Plungės rajono savivaldybei galėtų kainuoti apie 116,53 tūkst. Eur/metus.

INVESTICIJŲ VERTĖ BEI NAUJŲ DARBO VIETŲ SUKŪRIMAS. Plungės PP teritorijos paruošimo ir infrastruktūros vystymo išlaidos planuojamos – 12,9 mln. Eur, iš jų 11,7 mln. Eur viešosios infrastruktūros vystymo išlaidos ir 1,2 mln. Eur privačių žemės sklypų ir pastatų išpirkimo išlaidos. PP infrastruktūros vystymas apima teritorijos paruošimą ir infrastruktūros teritorijoje ir už jos ribų vystymą. Įvertinta, kad šios investicijos galėtų sudaryti 11,7 mln. Eur, iš jų teritorijos paruošimo ir infrastruktūros vystymo teritorijoje išlaidos sudarytų 9,85 mln. Eur, tuo metu reikalingos infrastruktūros už teritorijos ribų vystymas galėtų kainuoti apie 1,81 mln. Eur. Daroma prielaida, kad Vidurio Lietuvos regionui finansavimo intensyvumas infrastruktūros vystymo priemonėse yra 85 proc., ES fondų ir valstybės biudžeto lėšos galėtų sudaryti 8,4 mln. Eur infrastruktūrai PP teritorijoje vystyti ir 1,5 mln. Eur infrastruktūrai už PP teritorijos ribų vystyti (iš viso 9,91 mln. Eur). Vertinant ES fondų ir valstybės biudžeto dalis, vadovautasi Investicijų programos visų finansinių asignavimų pagal fondą ir nacionalinio viešo bendro finansavimo duomenimis. Taigi, ES fondų dalis galėtų sudaryti apie 86 proc., tuo metu valstybės biudžeto dalis – 14 proc. reikalingų išlaidų (detalesni vertinimai galimi tik tuomet, kai yra kalbama apie konkrečias priemones). Atitinkamai, ES fondų investicijos galėtų sudaryti iš viso 8,5 mln. Eur, o valstybės biudžeto (pagal Investicijų programos priemonėms skirtą biudžetą) 1,4 mln. Eur. Atitinkamai savivaldybės biudžeto lėšų poreikis sudarytų 1,75 mln. Eur.

Esant minimaliam 10 ha teritorijos užpildymui, numatomas **1 įmonės** įsikūrimas ir **112** naujų ilgalaikių darbo vietų įsteigimas. Vidutinio užpildymo atveju (65,2 ha) prognozuojama, kad veiklą pradėtų **7 įmonės**, kuriose dirbtų apie **732 darbuotojai**. Maksimaliu – 100,4113 ha – užpildymo atveju įsikurtų **11 įmonių**, kurios sukurtų **1 127 darbo vietas**.

VEIKLOS ETAPAI IR RODIKLIAI. Plungės rajono savivaldybės administracija kartu su pramonės parko operatoriumi, atrinktu vadovaujantis Investicijų įstatymo 9¹ straipsnio 7 dalimi, pasitelkę Projekto partnerius (investuotojus), įsipareigoję **iki 2040 metų (per 15 metų)** įgyvendinti Projektą Europos Sąjungos struktūrinių fondų, valstybės biudžeto ir privačiomis lėšomis tokiu mastu:

- pritraukta privačių kapitalo investicijų vertė per visą laikotarpį – ne mažiau kaip **152,43 mln. Eur**;
- sukurta ne mažiau kaip **1 127** naujos ilgalaikės **darbo vietos** per visą laikotarpį.

Plungės PP planuojama vystyti trimis etapais. Pirmas etapas vykdomas iki 2030 metų, jo metu bus siekiama pritraukti ne mažiau kaip 8,02 mln. eurų privačių kapitalo investicijų bei sukurti ne mažiau kaip 112 naujų ilgalaikių darbo vietų. Antrojo etapo metu, kuris bus vykdomas iki 2035 metų, bus siekiama pritraukti ne mažiau kaip 56,16 mln. eurų privačių kapitalo investicijų bei sukurti ne mažiau kaip 620 naujų ilgalaikių darbo vietų. Trečiojo etapo metu – iki 2040 metų – bus siekiama pritraukti privačių kapitalo investicijų, kurių vertė ne mažesnė kaip 88,25 mln. eurų, taip pat bus siekiama, jog būtų sukurta ne mažiau kaip 395 naujos ilgalaikės darbo vietos.

PAJAMŲ Į SAVIVALDYBĖS IR VALSTYBĖS BIUDŽETUS PRITRAUKIMAS. Potencialios pajamos į valstybės ir savivaldybės biudžetus vertinamos atsižvelgiant į potencialų įmonių ir darbuotojų skaičių pagal analizuojamus tris scenarijus (pagal Plungės PP potencialų teritorijos užpildymą). Potencialios pajamos į valstybės ir savivaldybės biudžetus vertinamos sudedant pajamas iš su darbo santykiais susijusių mokesčių, pelno mokesčio, nekilnojamojo turto mokesčio ir žemės mokesčio. Bendras pajamų į valstybės ir savivaldybės biudžetus dydis po 5 metų esant minimaliam ploto užpildymo scenarijui galėtų sudaryti 11,4 mln. Eur, po 30 metų jos išaugtų iki 90,1 mln. Eur. Esant vidutiniam scenarijui prognozuojama, kad pajamos į valstybės ir savivaldybės biudžetus sudarytų 67,8 mln. Eur po 5 metų ir 588,4 mln. Eur po 30 metų, tuo metu esant maksimaliam ploto užpildymo scenarijui – 104,7 mln. Eur po 5 metų ir 906,1 mln. Eur po 30 metų.

Prognozuojamos pajamos į valstybės ir savivaldybės biudžetus iš gyventojų pajamų mokesčio ir kitų su darbo santykiais susijusių mokesčių kinta priklausomai nuo PP ploto užpildymo lygio bei laiko perspektyvos (5, 10, 15 ir 30 metų). Esant minimaliam PP ploto užpildymui, per 5 metus prognozuojama 7,3 mln. Eur pajamų iš su darbo santykiais susijusių pajamų mokesčių, kurios per 30 metų išauga iki 65,3 mln. Eur. Vidutinio užpildymo atveju pajamos į valstybės ir savivaldybės biudžetus siekia nuo 47,5 mln. Eur po 5 metų iki 426,9 mln. Eur po 30 metų. Maksimalaus užpildymo scenarijus numato didžiausias pajamas į valstybės ir savivaldybės biudžetus iš su darbo santykiais susijusių pajamų mokesčių – nuo 73,2 mln. Eur po 5 metų iki 657,4 mln. Eur po 30 metų.

PP įmonėms taikomas 16 proc. pelno mokesčio tarifas. Atitinkamai, per 30 metų laikotarpį PP įmonės generuotų nuo 23,4 iki 243,9 mln. Eur pelno priklausomai nuo PP užstatymo ploto. Atitinkamai, į valstybės biudžetą per 30 metų būtų sumokama – minimaliu atveju 3,9 mln. Eur, vidutiniu – 25,3 mln. Eur, maksimaliu – 39,0 mln. Eur.

Remiantis Plungės r. sav. sprendimu, pramonės ir komercinės paskirties pastatams taikomas 0,55 proc. nekilnojamojo turto mokesčio tarifas. kad PP įsikūrusios įmonės per metus priklausomai nuo užstatymo ploto į savivaldybės biudžetą NT mokesčio sumokėtų nuo 695,4 tūkst. Eur iki 6,98 mln. Eur. Atitinkamai, per 30 metų laikotarpį maksimalaus PP ploto užpildymo atveju būtų sumokama nuo 20,9 mln. Eur iki 209,5 mln. Eur į savivaldybės biudžetą.

Žemės mokestis atsižvelgiant į skirtingus PP ploto užstatymo scenarijus sudarytų: minimaliu scenarijumi – 783 Eur/metų, vidutiniu – 5 109 Eur/metų, maksimaliu – 7 867 Eur/metų. Atitinkamai, per 30 metų laikotarpį maksimalaus PP ploto užpildymo atveju būtų sumokama nuo 23,5 tūkst. Eur iki 236,0 tūkst. Eur žemės mokesčio į savivaldybės biudžetą.

NEGAUTOS PAJAMOS Į SAVIVALDYBĖS BIUDŽETĄ DĖL LENGVATŲ. Remiantis kitų PP praktika, paprastai siekiama taikyti NT ir žemės mokesčio lengvatas, kad būtų lengviau pritraukti investuotojus. Pavyzdžiui, NT mokesčio tarifo sumažinimas 0,1 proc. punktu, lemtų, jog savivaldybė per 30 metų laikotarpį netektų minimalaus PP ploto užpildymo atveju 3,8 mln. Eur, vidutinio PP ploto užpildymo atveju – 24,7 mln. Eur, maksimalaus PP ploto užpildymo atveju – 38,1 mln. Eur. Tuo metu žemės mokesčio tarifo sumažinimas 0,1 proc. punktu, lemtų, jog savivaldybė per 30 metų laikotarpį netektų minimalaus PP ploto užpildymo atveju 2,9 tūkst. Eur, vidutinio PP ploto užpildymo atveju – 19,2 tūkst. Eur, maksimalaus PP ploto užpildymo atveju – 29,5 tūkst. Eur.

FINANSINĖS PROJEKTO ANALIZĖS REZULTATAI. Per 30 metų laikotarpį net ir esant minimaliam teritorijos užpildymui (10 ha) viešosios išlaidos ir negautos pajamos (apie 16,9 mln. Eur) būtų daugiau nei penkis kartus mažesnės už sugeneruotas valstybės ir savivaldybės biudžetų pajamas (apie 90,1 mln. Eur). Vidutinio (65,2 ha) ir maksimalaus (100,4113 ha) užpildymo atvejais pajamos atitinkamai siektų 588,4 mln. Eur ir 906,1 mln. Eur, kai tuo tarpu viešosios išlaidos ir negautos pajamos sudarytų atitinkamai tik 37,8 mln. Eur ir 51,2 mln. Eur. **Pajamų ir išlaidų balansas** per visą laikotarpį siektų minimalaus teritorijos užpildymo atveju **73,2 mln. Eur**, vidutinio teritorijos užpildymo atveju – **550,6 mln. Eur**, maksimalaus teritorijos užpildymo atveju – **854,9 mln. Eur**.

Įvertinus **grynąjį poveikį**, numatoma, kad net esant minimaliam PP užimtumui grynoji nauda siektų **52,5 mln. Eur**, vidutinio užpildymo atveju **394,6 mln. Eur**, o maksimalaus scenarijaus atveju – **612,8 mln. Eur**. Tai įrodo, jog projektas ne tik atsiperka, bet ir ženkliai prisideda prie regiono ekonominės plėtros ir sudaro prielaidas tolesnėms investicijoms.

Įvertinus **pajamų ir išlaidų santykį**, nustatyta, kad minimalaus teritorijos užpildymo atveju jis siektų **5,3 Eur pajamų vienam investuotam eurui**, vidutinio teritorijos užpildymo atveju – **15,5 Eur pajamų vienam investuotam eurui**, maksimalaus teritorijos užpildymo atveju – **17,7 Eur pajamų vienam investuotam eurui**.