

WOKÓŁ INWESTYCJI W MODLINIE



Rozmowa z Januszem Kazimierzem Ocipką, ekonomistą, działaczem gospodarczym i samorządowym

Od lat działa Pan na rzecz zagospodarowania mienia powojennego Twierdzy Modlin, jest Pan autorem wielu koncepcji w tym zakresie – od Mazowieckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Technopark Modlin”, przez Miasteczko Uniwersyteckie w Modlinie aż po aktualne uruchomienie Portu Lotniczego „Warszawa-Modlin”. Czy rzeczywiście to miejsce jest obiecującą i realną perspektywą inwestycyjną i gospodarczą?

Dziękuję za docenienie tych faktów i od razu odpowiem – zdecydowanie tak. Modlin to aktualnie najlepsza lokalizacja nie tylko w ramach aglomeracji warszawskiej, ale myślę, że również na mapie inwestycyjnej całej Polski. Jest tu wszystko, czego inwestorom, zarówno biernym – inwestującym w zakup ziemi, jak i aktywnym – realizującym konkretne projekty deweloperskie – potrzeba. Jest doskonale dostępna komunikacyjnie, dotychczas inwestycyjnie nie odkryta lokalizacja i to, co przemawia najmocniej za Modlinem – perspektywa pewnych i zdecydowanie wyższych niż w innych regionach czy formach inwestowania zysków.

Co, Pana zdaniem, decyduje o walorach lokalizacyjnych Modlina i jego otoczenia?

Przede wszystkim fakt, że Modlin, z miejsca ongiś strategicznego – dostrzeżonego najpierw przez Szwedów w czasie historycznego potopu, potem przez Napoleona Bonaparte, który podjął decyzję o budowie w tym właśnie miejscu twierdzy, aż po Rosjan, którzy kontynuowali jego dzieło – stał się aktualnie prawdziwym centrum multimedialnego węzła komunikacyjnego nie tylko o charakterze krajowym, ale również europejskim. Jego rola w kolejnych latach wraz z planowanymi dalszymi inwestycjami będzie tylko rosła. Znaczenie tego miejsca dostrzegli planiści już w latach powojennych, przewidując tu rozwój PÓŁNOCNEGO pasma metropolitarnej Warszawy. Stawiam tezę, że w kolejnych latach, wobec takiego strumienia inwestycji komunikacyjnych w rejonie Modlina, kierunek wektora rozwoju stolicy odwróci się z południowego i zwróci na północ.

Jakie czynniki, Pana zdaniem, będą wyznaczać istotną rolę modlińskiego węzła komunikacyjnego?

Przede wszystkim ten najbardziej spektakularny – uruchomienie Portu Lotniczego „Warszawa – Modlin”. W ten sposób po latach, przy wielu przeciwnościach i braku wiary, że to się uda, w lipcu tego roku powinny odlecieć pierwsze samoloty rejsowe, i to od razu znanych linii lotniczych Wizzair i Ryanair. Jestem przekonany, że w kolejnych latach będzie to najszybciej rozwijający się port lotniczy

w skali Europy Środkowej i Wschodniej. Tylko do końca br. linie lotnicze Ryanair uruchomią stałe połączenie z Modlina do 19 miast całej Europy, to niespotykany postęp. Moim zdaniem, zgodnie z wcześniej założoną przeze mnie strategią doprowadzenia do tej inwestycji, lotnisko to nieuchronnie przejmie rolę Centralnego Portu Lotniczego w Polsce. Na CPL, które miałyby być budowane od nowa w perspektywie do 30 lat, nie będzie odpowiednich państwowych środków inwestycyjnych ani możliwej do pozyskania na ten cel odpowiedniej lokalizacji. Modlin i jego okolica są tu bezkonkurencyjne.

Czy są inne czynniki albo zamierzenia dotyczące rozwoju infrastruktury komunikacyjnej, na które należałoby zwrócić uwagę inwestorów?

Ależ oczywiście, wszak to węzeł multimedialny. Do podstawowych należy przebieg drogi ekspresowej S-7 Warszawa – Gdańsk, która na odcinku Modlin – Warszawa w ciągu najbliższych kilku lat, zgodnie z zamierzeniami GDDKiA, zostanie zmodernizowana do standardu autostrady. Kończy się już, co będzie miało ogromne znaczenie dla właściwego skomunikowania lotniska, modernizacja trasy kolejowej Warszawa – Gdańsk, stanowiącej fragment trasy międzynarodowej, i to o standardzie umożliwiającym podróżowanie z prędkościami co najmniej 160 km/h. Przygotowywana, a i w części realizowana jest już modernizacja drogi krajowej DK-62, stanowiącej fragment wielkiej obwodnicy Warszawy i trasy via Baltica. Jeśli chodzi o inne zamierzenia, to na lata 2014–2016 planowana jest budowa nowoczesnej, szybkiej linii kolejowej Płock – Modlin. No i oczywiście perspektywa poważnie już rozpatrywanego na poziomie władz województwa mazowieckiego i kraju uregulowania i użegłownienia Wisły na odcinku Warszawa-Gdańsk w ciągu kolejnych – tu, niestety, trudno przewidzieć, ilu – lat. A wszystko to krzyżuje się w jednym miejscu – w Modlinie. Trudno nie wyciągnąć z tego właściwych wniosków.

A jak wszystkie te procesy wpłyną na zagospodarowanie samej Twierdzy z jej słynną Cytadelą Modlińską?

Z chwilą, kiedy w 1996 roku zostałem poproszony przez władze samorządowe Nowego Dworu Mazowieckiego – w osobie ówczesnego burmistrza Marka Papugi – o zaangażowanie się w projekt zagospodarowania mienia powojennego Twierdzy Modlin, upowszechniałem tezę i przekonanie, że bez ważnego projektu gospodarczego będzie to zwyczajnie niemożliwe. Dlatego z taką energią przystąpiłem do opracowania tego projektu. Było mi o tyle łatwiej, że istniała już koncepcja Mazowieckiej Strefy Roz-

woju Gospodarczego oraz grono zaangażowanych i pełnych wiary osób pracujących w samorządzie lokalnym, ale i we władzach ówczesnego województwa stołecznego – w tym miejscu nie można zapomnieć o wojewodzie Bohdanie Jastrzębskim. Mieliśmy także wspaniałych przyjaciół, m.in. w osobie Prezydenta i innych reprezentantów ówczesnego rządu RP, i to było decydujące. Moim pomysłem była specjalna strefa ekonomiczna – dokonałem konwersji koncepcji Mazowieckiej Strefy Rozwoju Gospodarczego na grunt ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych, włączając w projekt lotnisko. Proces udało się przeprowadzić za cenę morderczej wręcz pracy w przeciągu zaledwie kilku miesięcy i w październiku 1997 roku Mazowiecka Specjalna Strefa Ekonomiczna „Technopark Modlin” stała się formalnym bytem. Przed Modlinem, aglomeracją warszawską i całym północnym Mazowszem otworzyła się perspektywa niezwykle rozwoju – była to strefa zlokalizowana bezkonkurencyjnie w skali kraju.

Co stało na przeszkodzie realizacji zamierzeń?

Niestety, polityka, szkodliwa polityka... ale o tym może nie tu i teraz. Bardzo żałuję zmarnowania pomysłu i wielkich pokładów energii i nadziei... Bylibyśmy teraz o jakieś... może nawet 50 miliardów inwestycji bezpośrednich w Modlinie i okolicy do przodu. Jakby to zmieniło ten region, jak wyglądałby teraz Nowy Dwór Mazowiecki, którego Modlin jest częścią? Nie mam odwagi, by sobie to wyobrażać.

Jak udało wrócić się do projektu?

Zwyczajnie minął czas ludzi, którzy nie rozumieli znaczenia tego projektu, którzy mu szkodzili. Niestety, formuły specjalnej strefy ekonomicznej nie udało się wdrożyć ponownie, bo Mazowiecka Specjalna Strefa Ekonomiczna „Technopark Modlin” została zlikwidowana, a Polska była w zaawansowanym stadium przygotowań do dziejowej zmiany – akcesji do Unii Europejskiej. Było pewnym, że ani u Prezydenta, ani w rządzie RP nie znajdę wsparcia dla poprzedniego projektu – w Unii Europejskiej specjalne strefy ekonomiczne były na indeksie, uważano, że należy je zlikwidować. Trzeba było wymyślić coś nowego, co będzie miało szansę przejść kolejne uzgodnienia i decyzje rządowe. A że potrzeba jest matką wynalazku... Pierwotnym zamysłem było ubieganie się o lokalizację Centralnego Portu Lotniczego – i choć Modlin wygrał rywalizację o takową lokalizację, to widząc napięcia i perspektywę czasową, zaproponowałem krok do tyłu i realizację projektu już bez takiego zadęcia, w formule modernizacji i uruchomienia istniejącego lotniska, o charakterze regionalnym i komplementarnym w stosunku do lotniska Okęcie... I tak to, co nieuchronne, musi się wydarzyć. Ta formuła zyskała poparcie zarówno rządu, jak i Prezydenta RP, co zwińczyło formalne porozumienie

w sprawie budowy lotniska i zapoczątkowało proces, który właśnie się kończy. Złe doświadczenia spowodowały, że wówczas prowadziłem projekt tak, żeby nie był wrażliwy politycznie. Udało się, i to jest najważniejsze, bo choć minął czas i ówczesnego Prezydenta, i rządu RP, to prace były kontynuowane, nie można było ich już zatrzymać. Główną rolę przejął Samorząd Województwa Mazowieckiego, z marszałkiem Adamem Struzikiem na czele.

Na koniec może coś o realiach rynkowych, tych bardziej globalnych i tych lokalnych. W czym Pan upatruje szanse na dobre interesy właśnie w rejonie Modlina?

No cóż, przez ostatnie dwie dekady ten region nie był popularny inwestycyjnie. Ciężko na nim fatum pierwszej nieudanej inwestycji – osławionego Cargo Modlin. Wszystko jednak, jak powiedziała by filozof, jest po coś. Były także uwarunkowania natury ogólnej – choćby osławiony model inwestycyjny tzw. trójkąta logistycznego opartego wierzchołkami o Poznań, Warszawę i Katowice. Przez lata inwestorzy zagraniczni skłonni byli do inwestycji tylko wewnątrz niego. Całe szczęście, że to się zmieniło, a wierzchołek trójkąta, dzięki lotnisku, przewędrował do Modlina. Lata zastoju skutkują tym, że o ile w procesach gospodarczych nieruchomości zostały bardzo przeszacowane, to właśnie tu, na północnym Mazowszu, cały czas mamy do czynienia z ich niedoszacowaniem. To czyni, miom zdaniem, znakomite okazje, to tworzy warunki wyjątkowej opłacalności i celowości zarówno inwestycji biernych, jak i aktywnych. Tu naprawdę można teraz zrobić znakomity interes. Do procesu rozwojowego związanego nie tylko z lotniskiem należy podejść metodycznie i już uruchamiać nowy wielki projekt – Strefę Ekonomiczną Lotniska Modlin. Strefę obejmującą zarówno mienie powojkowe Twierdzy Modlin – zwłaszcza liczące 55 ha tereny Cytadeli Modlińskiej – jak i kilkaset hektarów zintegrowanych terenów byłej specjalnej strefy ekonomicznej, które ze względu na zapisy planu miejscowego są gotowe przyjąć w każdej chwili każdą inwestycję. SELM może objąć kolejne, niezwykle korzystnie położone obszary wokół Portu Lotniczego „Warszawa-Modlin”. Teraz to taka, by użyć obrazowego porównania, nowa ziemia obiecana. Zapraszam więc PT Czytelników „Fenomen POLSKA” do Modlina.

Dziękuję i na podsumowanie naszej rozmowy dodam, że jako gość zaproszony na ubiegłoroczną Światową Konferencję Gospodarczą Polonii, po odbyciu programowej wycieczki, mogę tylko potwierdzić, że okolica jest naprawdę godna odwiedzenia i nie dziwi fakt, że tam właśnie powstają wielkie inwestycje.

Rozmawiała Hanna Kielich-Rainka

Janusz Kazimierz Ocipka

- Pełnomocnik Związku Komunalnego „Novelty” ds. utworzenia specjalnej strefy ekonomicznej 1997–1998, autor koncepcji i wdrożenia Mazowieckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Technopark – Modlin”
- Pełnomocnik Starosty Nowodworskiego ds. rozwoju 1998–2002
- Członek b. Rządowego Zespołu ds. zagospodarowania Twierdzy Modlin – 2000–2001
- Członek b. Rządowego Zespołu ds. wyboru lokalizacji lotniska strategicznego dla Polski 2003–2004
- Doradca, szef Zespołu Doradców, dyrektor Gabinetu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji 2001–2004
- Przewodniczący Rady Powiatu Nowodworskiego w kadencji 2002–2006
- Laureat Warszawskiej Nagrody Gospodarczej za działalność na rzecz zagospodarowania Twierdzy Modlin i doprowadzenie do realizacji Portu Lotniczego „Warszawa – Modlin”