

ANALIZA TERENÓW DLA INWESTYCJI PRODUKCYJNYCH W MIASTACH - ANALIZA PRZYPADKU CZĘSTOCHOWY

Konrad Głębocki

Politechnika Częstochowska, Wydział Zarządzania
Instytut Zarządzania Międzynarodowego

Streszczenie: Autor na wstępie wskazał pole badawcze, w którym znajduje się treść artykułu. W kolejnej części określone zostały aspekty metodologiczne, w tym kolejne kroki procedury badawczej zastosowanej w artykule. Następnie autor określił najbardziej pożądane cechy terenów inwestycyjnych pod kątem inwestycji produkcyjnych. W kolejnej części artykułu zostały wyselekcjonowane tereny, spełniające warunki konieczne dla dużych inwestorów produkcyjnych, spośród terenów oferowanych przez miasto Częstochowę. W ostatniej części dokładniejszej analizie zostały poddane uprzednio wyselekcjonowane tereny.

Słowa kluczowe: zarządzanie rozwojem gospodarczym miast, tereny inwestycyjne

Wprowadzenie

Artykuł mieści się w obszarze subdyscypliny naukowej określanej mianem „zarządzania publicznego”, subdyscypliny wyodrębnionej w ramach nauk o zarządzaniu²¹⁷. Celem podjęcia tematu przygotowywania terenów inwestycyjnych w miastach jest dalsze porządkowanie wiedzy w tym zakresie oraz formułowanie wniosków istotnych dla praktyki. Nadal stosunkowo niewiele miast w Polsce zajmuje się profesjonalnie tworzeniem ofert inwestycyjnych, brakuje także strategicznego ujęcia prowadzonych działań w tym względzie. Tworzenie ofert związanych z inwestycjami mieści się w ramach zagadnienia tworzenia i funkcjonowania stref inwestycyjnych (*ang. enterprise zone*). Strefy te funkcjonują dzisiaj nie tylko w państwach europejskich, takich, jak np. Irlandia, Włochy, Francja, Wielka Brytania, Węgry, Polska, ale także w Australii, Chinach, Japonii, Filipinach czy Wietnamie. W większości tych stref stosowane są bodźce mające zachęcić potencjalnych inwestorów, w tym m.in.: ulgi w podatkach dochodowych, ulgi lub całkowite zaniechanie poboru przez jakiś czas podatku od nieruchomości, łatwiejszy dostęp do kapitału, prostsza procedura prawna związana z administracyjnymi warunkami inwestowania oraz inwestycje ze środków publicznych w infrastrukturę terenów przeznaczonych do zainwestowania²¹⁸.

Ze względu na występowanie w różnych obszarach terminu „inwestycje” należy zaznaczyć, że treść artykułu odnosi się do tworzenia warunków dla inwestycji prywatnych związanych z działalnością gospodarczą. Zatem poza zakresem merytorycznym artykułu znajdują się inwestycje komunalne, czyli inwestycje finansowe

²¹⁷ B. Koźuch, *Zarządzanie publiczne jako dyscyplina naukowa*, Zeszyty Naukowe Instytutu Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego, 1/2005, s. 12.

²¹⁸ J. Potter, B. Moore UK Enterprise zones and the attraction of inward investment, *Urban Studies* 2000, Vol. 37, Nr 8, s. 1279-1280.

wane z budżetu miasta i zasadniczo niezwiązane z tworzeniem nowych miejsc pracy²¹⁹.

W artykule właściwie nie będzie rozwijany wątek dotyczący warunków do inwestowania związanych z sytuacją społeczno-gospodarczą całego kraju. Poza obszarem rozważań znajdzie się także kwestia klimatu stwarzanego przez lokalne władze (który to klimat może mieć znaczenie, ale wyłączenie, jeśli będzie istniała odpowiednia oferta terenów inwestycyjnych) czy też istotna z punktu widzenia inwestora sytuacja na lokalnym rynku pracy. Ten ostatni wątek wymagałby z pewnością osobnego opracowania. Poza obszarem tematycznym artykułu pozostanie także kwestia ulg w podatku od nieruchomości oferowanych przez gminy. Z rozmaitych badań wynika, że ulgi te mają niewielkie znaczenie w przyciąganiu inwestorów, sugeruje się, że zamiast stosować z uszczerbkiem dla budżetu ulgi dla przedsiębiorców, zaangażowanie gmin powinno być skierowane na infrastrukturalne przygotowywanie odpowiednich terenów²²⁰. Stąd też treść artykułu będzie dotyczyła przede wszystkim infrastrukturalnych, planistycznych oraz własnościowo-prawnych aspektów przygotowywania terenów inwestycyjnych.

Aspekty metodologiczne

Aby poddać analizie tereny oferowane przez miasto Częstochowę²²¹ pod kątem ich przydatności dla typowych inwestycji produkcyjnych, autor zastosuje następującą procedurę badawczą:

- w pierwszym rzędzie zostaną określone najważniejsze, pożądane cechy terenów inwestycyjnych, które są istotne dla inwestorów produkcyjnych, oraz warunki konieczne takich terenów;
- spośród wszystkich terenów oferowanych przez miasto Częstochowę zostaną wyselekcjonowane te, które spełniają warunki konieczne;
- dokładniejszej analizie zostaną poddane te tereny, które spełniają warunki konieczne, analiza ta będzie się opierała na badaniu wyselekcjonowanych terenów w aspekcie wcześniej określonych cech pożądanych. Zostaną tutaj wykorzystane metody badawcze: analiza dokumentu Urzędu Miasta Częstochowy oraz wywiad uzupełniający z naczelnikiem Wydziału Rozwoju Urzędu Miasta Częstochowy.

²¹⁹ Na temat inwestycji komunalnych zob. np. A. Zachorowska, J. Łukomska-Szarek, *Zarządzanie inwestycjami samorządów terytorialnych*, Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej, Zarządzanie 2011, Nr 2, s. 117 i nast. oraz O. Ławińska, *Współpraca między gminami oraz innymi jednostkami samorządu terytorialnego w zakresie zarządzania inwestycjami infrastrukturalnymi*, Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej, Zarządzanie 2012, Nr 5, s. 103 i nast.

²²⁰ W. Jarczewski, *Pozyskiwanie inwestorów do gmin*, ABC a Wolters Kluwer Business, Warszawa 2007, s. 68.

²²¹ Procedura ta może być stosowana także w przypadku badań prowadzonych w innych miastach.

Kierunki analizy dostępnych zasobów nieruchomości i pożądane cechy terenów

Analiza dostępnych zasobów nieruchomości może mieć przynajmniej trzy kierunki. Pierwszy dotyczy przeznaczenia gruntów określonego w dokumentach planowania przestrzennego – istotne przy tym są zapisy w studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy, jak i postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jeśli taki plan w odniesieniu do danego terenu został uchwalony). Kolejny kierunek to analiza stanu własności terenu, czyli ustalenie, czy właścicielem jest Skarb Państwa, gmina, czy też własność terenu przynależy podmiotowi prywatnemu. Trzecim kierunkiem jest analiza terenu pod względem budowlanym²²².

Przy analizie terenów inwestycyjnych należy także zadać pytanie badawcze: pod kątem potrzeb jakiego segmentu inwestorów analizujemy dane tereny. W niniejszym opracowaniu analiza będzie dotyczyła potrzeb inwestorów produkcyjnych. Bardziej szczegółowy poziom analizy mógłby dotyczyć rozróżnień pomiędzy poszczególnymi branżami²²³, w niniejszym opracowaniu takie rozróżnienia nie zostaną przeprowadzone z uwagi zarówno na rozmiary opracowania, jak i potrzeby ogólnej analizy zasadniczo przydatnej dla wszystkich inwestorów produkcyjnych. W ramach grupy inwestorów produkcyjnych chodzi zarówno o inwestorów zagranicznych, jak i krajowych. Przy tworzeniu stref inwestycyjnych w Wielkiej Brytanii jednym z bardzo ważnych celów były inwestycje w strefach kapitału brytyjskiego²²⁴. W Polsce również coraz wyraźniej zarysowuje się znaczenie inwestycji krajowego kapitału w strefach. Zatem poszczególne miasta, tworząc tereny inwestycyjne i formując je w strefy, również konkurują o inwestycje polskich firm. Należy wskazać, że istnieją cechy terenów inwestycyjnych, które odstraszą potencjalnych inwestorów produkcyjnych. *A contrario* można określić warunki konieczne oraz stworzyć listę cech pożądanych:

- działka czysta, typu *green field*, bez zabudowań. Brak zabudowań określa się jako warunek konieczny. Pozostałe kwestie związane z czystością działki określa się jako cechy pożądane w ramach cechy czystości działki (brak lub niewielka liczba przeszkód, takich jak napowietrzne linie energetyczne, rurociągi, gazociągi i innych przeszkód podziemnych, składowisk odpadów na działce lub w jej okolicy, brak lub niewielka ilość drzew na działce);
- brak zagrożenia osuwiskami, wstrząsami oraz tąpnięciami po działalności górniczej;
- brak problemów z wodą (poziom wód gruntowych musi wynosić min. 2-3 m albo więcej);

²²² K. Głębocki, *Zarządzanie zadaniami publicznymi*, Wydawnictwo Politechniki Częstochowskiej, Częstochowa 2010, s. 27.

²²³ H. Rochonowski, *Ocena wybranych czynników lokalizacji i rozwoju przemysłu regionu toruńsko-włocławskiego*, [w:] red. W. Kosiedowski, *Gospodarka i polityka regionalna okresu transformacji*, wyd. Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, Toruń 2001, s. 119.

²²⁴ J. Potter, B. Moore, *UK Enterprise ...*, op. cit., s. 1281.

- odpowiednia do działalności wielkość działki. Zasadniczo poza sektorami, takimi jak Business Process Outsourcing - BPO oraz Information Technology – IT, w których duża inwestycja może powstać już na 1 ha gruntu, zazwyczaj wymagana wielkość terenu musi wynosić min. 5 ha (wielkość tę określa się dla potrzeb niniejszego opracowania jako warunek konieczny) oraz powinna być możliwość lokowania się potencjalnych inwestycji firm kooperujących, stąd preferowane są zwarte tereny o powierzchni przynajmniej 20 ha;
- odległość przynajmniej 500 m od najbliższych zabudowań mieszkalnych²²⁵;
- odpowiednie skomunikowanie drogowe;
- łatwy dostęp do mediów.

Selekcjonowanie terenów dla potencjalnych inwestycji produkcyjnych z terenów inwestycyjnych oferowanych przez Częstochowę

Na stronach internetowych Urzędu Miasta znajduje się w linku „tereny inwestycyjne” opracowanie, które obejmuje nie tylko tereny inwestycyjne, ale także nieruchomości z budynkami przeznaczonymi do remontu²²⁶. Zanim zostaną przedstawione wyniki selekcji oferowanych przez miasto Częstochowę terenów, w sposób zwięzły zostaną określone wady tegoż dokumentu miejskiego zamieszczonego w linku „tereny inwestycyjne”.

Wadami tego opracowania są:

- brak klarownego podziału na działki typu *green field* oraz *brown field*. Wadą jest także brak innych podziałów: np. stworzenie osobnej grupy nieruchomości do zainwestowania przez firmy z branży sportowo-rekreacyjnej itd.;
- brak spisu treści – inwestor, który jest zainteresowany działką *green field*, rozpoczynając analizę tego dokumentu, traci czas na przegląd nieistotnych z jego punktu widzenia możliwości inwestycyjnych, które nie mieszczą się w kategorii „terenów inwestycyjnych” (taką nazwę nosi link). Określenie teren oznacza przede wszystkim działkę w postaci gruntu, a nie gruntu z zabudowaniami;
- przemieszanie wersji polskiej z wersją angielską (zestawienie na przemian) jest błędem, ponieważ inwestor traci czas na przeglądanie obydwu wersji, choć jest zainteresowany wyłącznie polską lub angielską wersją. Zatem wersje te powinny być opracowane osobno.

W opracowaniu urzędu miasta znajduje się tylko kilka terenów oferowanych przez spółkę „Operator”. Fakt ten spowodowany jest decyzją samej spółki²²⁷.

²²⁵ W. Jarczewski, Pozyskiwanie inwestorów ..., op. cit. s. 66.

²²⁶ Centrum Obsługi Inwestora Tereny inwestycyjne, Urząd Miasta Częstochowy (data odczytu ze strony internetowej Urzędu Miasta Częstochowy lipiec 2012). Opracowanie zostało wykonane na zlecenie Urzędu Miasta Częstochowy w 2009 przez firmę zewnętrzną i było finansowane z pozyskanych środków unijnych - Wywiad z Jarosławem Ferencem, naczelnikiem Wydziału Rozwoju Urzędu Miasta Częstochowy przeprowadzony 1 października 2012 r., odp. na pytanie 1.

²²⁷ Wywiad z Jarosławem Ferencem ... odp. na pytanie 6.

Częstochowa potrzebuje z uwagi na bardzo wysoki poziom bezrobocia, biorąc pod uwagę wielkość miasta, jeszcze wielu dużych inwestycji produkcyjnych, ponieważ wyłącznie sektor usług nie wchłonie takiej liczby pracowników²²⁸. Stąd też nie będą w niniejszym artykule analizowane te nieruchomości ujęte w opracowaniu Urzędu Miasta Częstochowy, które nie mają charakteru działek typu *green field* powyżej 5 ha oraz których przeznaczenie wyklucza produkcyjną działalność gospodarczą, są to następujące nieruchomości:

- 1) centrum rekreacyjno-sportowe „Sobieski” – obecnie zabudowany kompleks przy ulicy Sobieskiego;
- 2) camping Oleńka – częściowo zabudowany, częściowo oddany w użytkowanie firmie, która ma zbudować hotel czterogwiazdkowy;
- 3) park Lisiniec – park ze zbiornikami wodnymi;
- 4) otoczenie stadionu „Arena Częstochowa”;
- 5) centrum kongresowo-wystawiennicze – Aleja NMP;
- 6) teren inwestycyjny Wyczerpy obejmujący 29 ha (ok.10 ha stanowi własność miasta, 18 ha stanowi własność prywatną), przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe;
- 7) teren inwestycyjny Parkitka obejmujący 19 ha (9 ha własność prywatna, 10 ha własność miasta), teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe;
- 8) przędzalnia czesankowa ELANEX S.A. w likwidacji – 9,5 ha typu *brown field* – sugerowane przeznaczenie to funkcja mieszkaniowa, usługowa, handlowa lub rekreacyjna;
- 9) teren inwestycyjny „Dźbów”, obejmujący 14,8 ha, do efektywnego wykorzystania 5 ha, proponowane wykorzystanie produkcyjno-przemysłowe, własność miasta to 13 ha, 2 ha własność prywatna;
- 10) teren inwestycyjny „Barbary” obejmujący 2,7 ha, stanowiący własność miasta, proponowane przeznaczenie na działalność handlową i usługową;
- 11) kilka terenów bez nazw, każdy określony jako teren pod działalność produkcyjno-usługową i mieszkaniową (przy ulicach: Busolowej - 1,29 ha, Różanej - 3,16 ha, Wojska Polskiego - 0,79 ha, Złotej - 1,7 ha, Połanieckiej - 0,8 ha, Morsztyna – 2 ha, Poselskiej - 0,8 ha, Lakowej - 1,2 ha, Gminnej - 11,8 ha), wszystkie te tereny poza terenem przy ulicy Morsztyna nie mają w opracowaniu Urzędu Miasta wskazanego właściciela. Teren przy ulicy Gminnej ma dodatkowo wskazanie, co do wykorzystania – pod budownictwo jednorodzinne, usługi, rzemiosło i produkcję. Teren ten jest własnością miasta, choć w opracowaniu Urzędu Miasta na ten temat brak wzmianki²²⁹.
- 12) Tereny należące do spółki Skarbu Państwa „Operator” – kompleks nr 5 z czterokondygnacyjnym budynkiem znajdującym się na działce o pow. 0,5 ha, kompleks nr 2 zabudowany budynkiem produkcyjno-magazynowym.

²²⁸ Stopa bezrobocia w Częstochowie przewyższyła stopę bezrobocia dla całego kraju, wynosząc na koniec września 2012 r. 12,9%, podczas gdy dla całego kraju w tym samym czasie stopa bezrobocia wyniosła 12,4% – www.pup.czystochowa.pl

²²⁹ www.biznes.czystochowa.pl

Pozostałe tereny w opracowaniu Urzędu Miasta to tereny *green field* o powierzchni powyżej 5 ha. Tereny te będą szczegółowo analizowane w kolejnym rozdziale niniejszego artykułu.

Dodatkowym narzędziem, które w założeniu ma pomóc inwestorom w szybkim wyszukiwaniu odpowiednich terenów w Częstochowie, jest wyszukiwarka ofert inwestycyjnych „Portal gospodarczy”. Eksperyment badawczy, który autor wykonał, wpisując kilka danych (możliwych do określenia w wyszukiwarce), które mogą być istotne dla dużego inwestora produkcyjnego przyniósł tylko jeden wynik. Po wpisaniu „działka niezabudowana”, „własność - gmina Częstochowa”, „sposób udostępniania – sprzedaż”, uzyskany wynik to jedna działka przy ulicy Gminnej o obszarze 11 ha, znajdująca się w dzielnicy domów jednorodzinnych. Nie jest jednak przedmiotem niniejszego artykułu analiza użyteczności wspomnianej wyszukiwarki.

Analiza wyselekcjonowanych terenów inwestycyjnych oferowanych przez Częstochowę pod kątem pożądanych cech

Na podstawie wyróżnionych istotnych dla inwestorów produkcyjnych cech terenów inwestycyjnych autor opracował tabele 1 i 2 (analiza terenów ujęta została w dwóch tabelach dla większej przejrzystości prezentowanego materiału), będące podstawą dla analizy terenów pod kątem potrzeb inwestycji produkcyjnych. W tabelach brak cech: „brak zagrożenia osuwiskami, wstrząsami oraz tąpnięciami po działalności górniczej” oraz „brak problemów z wodą” - z uwagi na to, że w żadnym z sześciu terenów nie ma tego typu zagrożeń ani problemów²³⁰. Tabele posłużyły do analizy sześciu terenów inwestycyjnych prezentowanych na stronach internetowych Urzędu Miasta Częstochowy. Sześć terenów zostało wyselekcjonowanych z większej grupy terenów, co nastąpiło w rozdziale poprzedzającym. Wyróżnione cechy terenów wydają się być najważniejsze dla potencjalnych inwestorów produkcyjnych. Szczegółowe listy pytań inwestorów obejmują zazwyczaj liczbę pytań znacznie bardziej rozbudowaną, w tym m.in. pada pytanie czy na oferowanych terenach nie ma zagrożenia powodziowego²³¹.

Tabela 1. Częstochowskie tereny *green field* dla inwestycji produkcyjnych promowane przez UM Częstochowy należące do gminy oraz spółdzielni „Rząsawa” i ich cechy

Cechy/teren inwestycyjny	„Skorki”	„Rząsawy”	ul. Gminna
Dokumenty planistyczne	Teren posiada MPZP – przeznaczenie w planie to przemysł i usługi	- tereny rolnicze, w studium na działalność rolniczo-produkcyjną, brak MPZP	- brak MPZP
Właściciel terenu	Gmina 48 ha Państwo 12 ha Prywatne 9 ha	Własność spółdzielni rolniczej Rząsawa	Miasto Częstochowa

²³⁰ Wywiad z Jarosławem Ferencem ..., zob. odp. na pytanie 7.

²³¹ Tamże, dodatkowy komentarz w ramach wywiadu.

Czystość działki (w tym drzewa)	Brak drzew i innych naziemnych przeszkód	Brak drzew, teren w połowie przecina linia wysokiego napięcia	W jednej piątej działka pokryta drzewami
Wielkość terenu	61 ha do efektywnego wykorzystania ²³²	34 ha, (ew. powiększenie do 100 ha)	11,8 ha
Odległość od zabudowań mieszkalnych	Granica terenu przy zabudowaniach ul. Leśnej	Spora odległość od zabudowań mieszkalnych	Bliskie sąsiedztwo osiedla domów jednorodzinnych
Odpowiednie skomunikowanie	W sąsiedztwie przyszłego węzła autostrady A1	Bezpośrednio przy DK1 oraz przyszłej autostrady A1	Działka przy drodze lokalnej
Dostęp do mediów	Dostęp do podstawowych mediów	Łatwy dostęp do gazu, prądu oraz innych podstawowych mediów	Dostęp do mediów w podstawowym zakresie

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 2. Częstochowskie tereny „green field” dla inwestycji produkcyjnych promowane przez UM Częstochowy należące do skarbu państwa i ich cechy

Cechy/teren inwestycyjny	Kompleks 17 (spółka „Operator”)	Kompleks 8 i 9 (spółka „Operator”)	„Kusięcka”
Dokumenty planistyczne	Brak MPZP, w studium – działalność przemysłowa	Brak MPZP, w studium – działalność przemysłowa	MPZP, na cele produkcyjno-przemysłowe
Właściciel terenu	Spółka Skarbu Państwa „Operator”	Spółka skarbu państwa „Operator”	Skarb Państwa
Czystość działki (w tym drzewa)	Drzewa zostały usunięte ²³³	Teren w 3/4 zadrzewiony	Teren w ok. 2/3 zadrzewiony, napowietrzna linia energet. w małej części betonowy fundament
Wielkość terenu	30 ha ²³⁴	45 ha	12,62 ha
Odległość od zabudowań mieszkalnych	Bardzo duża odległość od zabudowań mieszkalnych	Bardzo duża odległość od zabudowań mieszkalnych	Duża odległość od zabudowań mieszkalnych
Odpowiednie skomunikowanie	Z jednej strony dojazd asfaltowy, blisko DK1	Dojazd asfaltowy, blisko DK1	Dojazd od ul. Legionów, asfalt sz. 6 m (projektowana droga dojazdowa)
Dostęp do mediów	Wszystkie potrzebne media	Wszystkie potrzebne media	Dostęp do wszystkich mediów ²³⁵

Źródło: Opracowanie własne

Spośród sześciu analizowanych terenów inwestycyjnych dwa tereny „Kusięcka” i „Skorki” posiadają miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. MPZP powoduje przyśpieszenie procedury inwestycyjnej z uwagi na konieczność występowania jedynie o decyzję o pozwoleniu na budowę, podczas gdy w przypadku

²³² Tamże, odp. na pytanie 2.

²³³ Tamże, odp. na pytanie 4.

²³⁴ Tamże, odp. na pytanie 5.

²³⁵ Tamże, odp. na pytanie 8.

braku MPZP konieczna jest jeszcze decyzja o warunkach zabudowy. Mimo zatem zapewnień, że decyzje o warunkach zabudowy wydawane są obecnie szybko²³⁶, należy uznać brak tych planów za wadę czterech analizowanych terenów. Można spotkać się z opinią, że brak planu może być faktem korzystnym dla inwestora, ponieważ istniejący już plan może wprowadzać ograniczenia, których inwestor nie będzie aprobował. Należy jednak wskazać, że MPZP może być opracowany w elastyczny sposób, aby nie wykluczać różnych inwestycji.

Pięć z sześciu analizowanych terenów ma po jednym właścicielu, z czego w trzech przypadkach właścicielem jest skarb państwa, w jednym skarb miasta i w jednym spółdzielnia rolnicza „Rząsawa”. Sytuacja, w której jest tylko jeden właściciel terenu jest korzystna z punktu widzenia potrzeb inwestorów, którzy preferują jednego kontrahenta od kilku różnych kontrahentów. Jedynie teren „Skorki” obejmuje nieruchomości należące do trzech różnych właścicieli.

Inwestorzy preferują tereny niezadrzewione. Obecnie nie ma drzew na trzech spośród sześciu analizowanych terenów: „Skorki”, „Rząsawy” oraz kompleks nr 17. Pozostałe tereny są w różnym stopniu zadrzewione. Tereny „Rząsawy” i „Kusięcka” są przecięte napowietrznymi liniami energetycznymi co należy uznać za wadę tych terenów. Pozostałe tereny są wolne od tego typu przeszkód.

Najmniejszymi spośród sześciu terenów są tereny „Kusięcka” i „Gminna” których obszar wynosi ok. 12 ha w każdym przypadku. Kompleks nr 17 obejmuje 30 ha, natomiast teren „Rząsawy” 34 ha z możliwością powiększenia. Kompleksy 8 i 9 mają powierzchnię 45 ha. Największym terenem jest teren „Skorki”, który obejmuje ok. 61 ha do zagospodarowania²³⁷.

Cztery spośród analizowanych terenów charakteryzują się dużą lub bardzo dużą odległością od zabudowań mieszkalnych. Teren „Skorki” graniczy z zabudowaniami domów jednorodzinnych w ulicy Leśnej. Teren przy ulicy Gminnej leży w osiedlu domów jednorodzinnych.

Analizowane tereny mają już obecnie niezłe skomunikowanie drogowe, w szczególności tereny spółki „Operator” są położone blisko trasy DK1, natomiast teren „Rząsawy” leży wprost przy DK1. W przyszłości niektóre z analizowanych terenów powinny mieć bardzo dobre skomunikowanie w związku z budową autostrady A1 – dotyczy to terenu „Skorki” i terenu „Rząsawy”. Jedynie teren przy ulicy Gminnej położony jest przy drodze typowo lokalnej.

Zasadniczo dobry lub bardzo dobry dostęp do potrzebnych mediów posiadają wszystkie analizowane tereny.

Załącznik

Pytania i odpowiedzi w ramach wywiadu przeprowadzonego z naczelnikiem Wydziału Rozwoju Urzędu Miasta Częstochowy Jarosławem Ferencem 1 października 2012 r. (wywiad miał charakter uzupełniający względem danych pozyskanych z opracowania Urzędu Miasta „Tereny inwestycyjne”):

²³⁶ Tamże, odp. na pytanie 9.

²³⁷ Tamże, odp. na pytanie 2.

- 1) Kto przygotowywał miejski materiał promocyjny o terenach inwestycyjnych zamieszczony na stronach Urzędu Miasta?
Materiał ten został opracowany przez firmę zewnętrzną w 2009 r. Koszty były pokryte ze środków unijnych.
- 2) Co oznacza informacja zamieszczona w opracowaniu Urzędu Miasta Częstochowy, że do efektywnego wykorzystania w ramach terenu „Skorki” nadaje się 40 ha z 80 ha, dlaczego nie zostały wydzielone efektywne 40 ha i tylko te promowane? Procedury podziału działek obejmujących zarówno tereny do efektywnego wykorzystania jak i te, które się do tego nie nadają są w toku. Teren do efektywnego zainwestowania, który się wyłoni, obejmować będzie 61 ha, w tym 25 ha należących do Skarbu Miasta.
- 3) Jaki jest obecny stan przygotowań do udostępnienia terenu „Skorki” inwestorom? We wrześniu 2012 r. został złożony wniosek unijny o dofinansowanie tworzenia stref gospodarczych „Skorki” oraz „Kusiecka” przygotowany przez Wydział Inwestycji i Zamówień Publicznych Urzędu Miasta.
- 4) Czy kompleks nr 17 jest niezadrzewiony - na załączonym do opracowania Urzędu Miasta zdjęciu widać, że jest zadrzewiony? Drzewa zostały w międzyczasie usunięte.
- 5) Ile hektarów obejmuje w sumie w kompleks nr 17? Kompleks 17 obejmuje ok. 30 ha.
- 6) Dlaczego w opracowaniu Urzędu Miasta nie są promowane pozostałe kompleksy spółki operator? To spółka „Operator” decyduje o tym, jakie tereny promować na stronach Urzędu Miasta Częstochowy.
- 7) Jaki jest poziom wód gruntowych na wszystkich sześciu terenach? We wszystkich przypadkach nie jest wysoki.
- 8) Jaki jest dostęp do mediów w przypadku terenu Kusiecka? Sporządzany jest projekt na drogę dojazdową, dostęp do gazu i innych mediów bez-problemowy. W związku z tym terenem występują problemy terenowo-prawne dotyczące wywłaszczenia.
- 9) Jaki wpływ na inwestowanie przez potencjalnych inwestorów ma brak MPZG na terenach spółki „Operator”? To nie jest przeszkodą, ponieważ procedura uzyskiwania warunków zabudowy trwa obecnie krótko – po przeniesieniu wydawania tych decyzji do Wydziału Architektoniczno-Budowlanego.

Literatura

1. Centrum Obsługi Inwestora *Tereny inwestycyjne*, Urząd Miasta Częstochowy - data odczytu ze strony internetowej Urzędu Miasta Częstochowy lipiec 2012.
2. Głębocki K., *Zarządzanie zadaniami publicznymi*, Wydawnictwo Politechniki Częstochowskiej, Częstochowa 2010.
3. Jarczewski W., *Pozyskiwanie inwestorów do gmin*, ABC a Wolters Kluwer Business, Warszawa 2007.
4. Kożuch B. *Zarządzanie publiczne jako dyscyplina naukowa*, Zeszyty Naukowe Instytutu Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego, 1/2005.

5. Ławińska O., *Współpraca między gminami oraz innymi jednostkami samorządu terytorialnego w zakresie zarządzania inwestycjami infrastrukturalnymi*, Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej, Zarządzanie 2012, Nr 5.
6. Potter J., Moore B. *UK Enterprise zones and the attraction of inward investment*, Urban Studies 2000, Vol. 37, Nr 8.
7. Rochonowski H. *Ocena wybranych czynników lokalizacji i rozwoju przemysłu regionu toruńsko-włocławskiego*, [w:] *Gospodarka i polityka regionalna okresu transformacji*, red. W. Kosiedowski Wyd. Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, Toruń 2001.
8. Zachorowska A., Łukomska-Szarek J. *Zarządzanie inwestycjami samorządów terytorialnych*, Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej, Zarządzanie 2011, Nr 2.
9. www.biznes.czystochowa.pl
10. www.pup.czystochowa.pl
11. Wywiad z Jarosławem Ferencem, naczelnikiem Wydziału Rozwoju Urzędu Miasta Częstochowy przeprowadzony 1 października 2012 r.

ANALYSIS OF TERRAINS FOR PRODUCTION INVESTMENTS IN CITIES – ANALYSIS OF THE CZĘSTOCHOWA CASE

Abstract: In the introduction the author indicates research field in which the article's substance is located. In the next part the methodological aspects were determined comprising the successive steps in the proposed research procedure. Subsequently the author determines most desired attributes of the investment terrains taking into account the needs of production investors. In the following part of the article terrains offered by Częstochowa city, which fulfill sine qua non conditions of production investors, were being selected out of all terrains offered by the city. In the last part more precise analysis was carried out in the examination of previously selected terrains.

Keywords: management of city economic development, investment terrains.