

**Bartłomiej Marona**

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

# **BARIERY REALIZACJI INWESTYCJI ZALEŻNE OD GMINY A ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA POLSKICH MIAST**

## **Wprowadzenie**

W celu podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej polskich miast niezbędna wydaje się identyfikacja barier realizacji inwestycji w danych jednostkach samorządu terytorialnego. Bariery te rozumie się jako zespół uwarunkowań występujących w danej jednostce, które zniechęcają lub wpływają na ograniczenie, utrudnienie lub zahamowanie podejmowania w niej procesu inwestycyjnego przez dany podmiot i można podzielić je, biorąc pod uwagę możliwości oddziaływania władz lokalnych na dany czynnik. Prezentowany artykuł skupia się na analizie barier w realizacji projektów inwestycyjnych w Polsce, i to tylko tych, na które gmina (ewentualnie miasto na prawach powiatu) może bezpośrednio oddziaływać (bariery zależne od gminy). Artykuł ten przygotowano w oparciu o analizę literatury przedmiotu oraz aktualnych krajowych badań w tym zakresie. Publikacja stanowi wstęp do badań<sup>1</sup> empirycznych zmierzających do budowy indeksu atrakcyjności inwestycyjnej miast w Polsce, umożliwiającego ich porównywanie pod kątem przyjaznego dla inwestorów klimatu realizacji projektów inwestycyjnych oraz ustalenia czynników i warunków sprawnego udziału jednostek administracji publicznej w realizacji projektów inwestycyjnych.

---

<sup>1</sup> Badania finansowane przez Narodowe Centrum Nauki. Grant pt. Instytucjonalne uwarunkowania działalności inwestycyjnej w Polsce w kontekście zarządzania publicznego na przykładzie wybranych miast. Nr umowy 4143/B/H03/2011/40.

## 1. Atrakcyjność inwestycyjna polskich miast w świetle dotychczasowych badań

Atrakcyjność inwestycyjną najczęściej rozumie się jako zdolność danego obszaru (np. województwa, regionu, miasta) do przyciągania inwestorów. Najbardziej znanym polskim rankingiem w tym zakresie, przygotowywanym nieprzerwalnie od siedmiu lat, jest ranking Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową<sup>2</sup>. Niezmiennie w badaniach wyróżnia się dziewięć czynników, które przesądzają o atrakcyjności inwestycyjnej danego regionu, to jest dostępność transportowa, zasoby pracy, chłonność rynku, infrastruktura gospodarcza, infrastruktura społeczna, poziom rozwoju gospodarczego, stan środowiska, poziom bezpieczeństwa powszechnego oraz aktywność danych regionów wobec inwestorów. Ostatni czynnik, to jest aktywność administracji wobec inwestorów – jak przyznają sami autorzy raportu – jest najmniej wymierny, przez co jego analiza jest utrudniona i obejmuje jedynie fragment szerokiego spektrum działań. Aktywność ta często poddawana jest krytyce. Powszechnie zauważa się małe zainteresowanie lokalnej administracji współdziałaniem z inwestorami w przygotowaniu na danym terenie przedsięwzięć inwestycyjnych<sup>3</sup>. Inwestorzy skarżą się na bariery stwarzane przez władze lokalne przy przygotowaniu i prowadzeniu inwestycji na danym terenie i niską jakość pracy administracji lokalnej. Podkreślają, że administracja lokalna nie dba o zrównoważony rozwój miejscowości, zapobieganie degradacji cennych obszarów, przygotowanie planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnienie nowych miejsc pracy dla mieszkańców, jakie można by uzyskać w wyniku zrealizowanych inwestycji, tworzenie lepszych warunków życia społeczności lokalnej, czy też wpływy do budżetów. Warunki do inwestowania wpływają natomiast na rozwój i pozycję konkurencyjną poszczególnych regionów i miast. Jak już wspomniano, rzadko są one badane i oceniane z punktu widzenia uwarunkowań formalno-administracyjnych, które również wpływają na atrakcyjność inwestycyjną miast w Polsce, przesądzając o ocenie aktywności danego regionu wobec inwestorów. Jeśli już pojawiają się takie badania, to procedury administracyjne realizowane w danych regionach analizowane są z punktu widzenia ich legalno-

<sup>2</sup> Atrakcyjność inwestycyjna województw oraz podregionów Polski 2011. Red. M. Nowicki. Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, Gdańsk 2011.

<sup>3</sup> Ciekawe badania w tym zakresie prowadzi od wielu lat zespół badawczy pod kierunkiem prof. W. Karaszewskiego, skupiając się jednak na wybranym typie inwestycji, to jest bezpośrednich inwestycjach zagranicznych. Zob. np. Bezpośrednie inwestycje zagraniczne w województwie kujawsko-pomorskim (stan, znaczenie dla gospodarki województwa, stymulanty i destymulanty napływu). Opracowanie naukowe wykonane pod kierunkiem Włodzimierza Karaszewskiego, Toruń 2005.

ści, celowości oraz rzetelności, a nie racjonalności czy też efektywności. Należy jednak pamiętać, że kształt poszczególnych procedur administracyjnych zdeterminowany jest nie tylko obowiązującymi przepisami prawa, ale i modelem *zarządzania publicznego* przyjętym w danej gminie (mieście). Nawet jeśli pojawiają się analizy, które wiążą się z badaniem wpływu instrumentarium wykorzystywanego przez władze lokalne na poziom atrakcyjności inwestycyjnej danego regionu, to pomijają one wpływ wykorzystywanych instrumentów *zarządzania publicznego* w administracji<sup>4</sup>. Mimo jednolitych ram prawnych związanych m.in. z planowaniem miejscowym, wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy czy decyzji o pozwoleniu na budowę, wstępne badania pokazują, że inwestycyjne rozwiązania instytucjonalne stosowane w różnych miastach w Polsce różnią się znacząco od siebie<sup>5</sup>, sprawiając, że bariery inwestycyjne w różnych miastach Polski są różnie oceniane. Zróżnicowanie to przekłada się na konkretne mierzalne efekty, takie jak np. stopień pokrycia planami miejscowymi, szybkość procedowania stosowanych pozwoleń związanych z procesem inwestycyjnym, czy też satysfakcję uczestników projektów inwestycyjno-budowlanych.

## 2. Bariery w realizacji projektów inwestycyjnych w Polsce

W Polsce od wielu lat podnoszony jest problem niewłaściwego udziału jednostek administracji publicznej w realizacji projektów inwestycyjnych poprzez tworzenie barier i trudności związanych z przygotowaniem i realizacją inwestycji budowlanych. Bariery te widoczne są przede wszystkim w sferze planowania przestrzennego i podejmowania decyzji administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia i prowadzenia prac budowlanych oraz realizacji projektów inwestycyjnych, które mają istotne znaczenie dla rozwoju ekonomicznego, społecznego oraz przestrzennego gmin (miast). Inicjowanie przedsięwzięć budowlanych generuje miejsca pracy w fazie realizacji projektu inwestycyjnego, a później zrealizowane projekty inwestycyjne tworzą obiekty: produkcyjne, handlowe, usługowe, biurowe, mieszkaniowe itp., które odpowiednio wykorzystywane przez użytkowników docelowych, dają zatrudnienie mieszkańcom, są źródłem dochodów bu-

<sup>4</sup> W. Lizińska, J. Nazarczuk: Działania władz lokalnych gmin województwa warmińsko-mazurskiego w aspekcie przyciągania inwestorów zewnętrznych. Roczniki Naukowe, tom X, z. 2, Stowarzyszenie Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu, 2008.

<sup>5</sup> K. Kania, B. Marona: Bariery w prowadzeniu działalności land deweloperskiej na przykładzie Krakowa. W: Stan i tendencje rozwoju rynku nieruchomości. Red. H. Gawron. „Zeszyty Naukowe” nr 192, Poznań 2011.

dżetów gmin (miast), zwiększając możliwości działań prorozwojowych władz miast.

Sprawność udziału polskich jednostek administracji publicznej w realizacji projektów inwestycyjnych, polegająca na wydawaniu odpowiednich decyzji administracyjnych na każdym etapie procesu inwestycyjno-budowlanego (w tym najważniejszych: decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę), jest bardzo niska. Według najnowszych badań Banku Światowego, pod względem sprawności procedur administracyjnych związanych z inwestycjami budowlanymi (ang. Dealing With Construction Permits Index, będący częścią składową ogólnego Ease of Doing Business Index), Polska znajduje się na 161. miejscu na 185 sklasyfikowanych<sup>6</sup>. Tabela 1 prezentuje wyniki badania przeprowadzonego przez A. Telegę i J. Węgrzyn<sup>7</sup>, bazującego na danych Banku Światowego. Celem badania było wskazanie zależności między atrakcyjnością inwestycyjną danego kraju a proceduralnymi uwarunkowaniami procesu inwestycyjnego. W pierwszej kolejności określono globalny indeks atrakcyjności inwestycyjnej wybranych państw europejskich, następnie wyznaczono wskaźnik syntetyczny określający łatwość uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego w wybranych krajach (na podstawie liczby procedur, czasu oraz kosztu uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego), by na końcu określić zależności między atrakcyjnością inwestycyjną danego kraju a łatwością uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Wyniki przeprowadzonego badania wskazują na istnienie umiarkowanej dodatniej zależności pomiędzy proceduralnymi uwarunkowaniami procesu inwestycyjnego a atrakcyjnością inwestycyjną poszczególnych krajów.

<sup>6</sup> Doing Business 2013. Doing business in a more transparent world. The World Bank, IFC.

<sup>7</sup> A. Telega, J. Węgrzyn: Znaczenie procedur administracyjnych w kontekście instytucjonalnych uwarunkowań działalności inwestycyjnej. „Świat Nieruchomości” 2013, nr 83.

Tabela 1

Atrakcyjność inwestycyjna oraz uwarunkowania proceduralne prowadzenia działalności inwestycyjnej w wybranych krajach europejskich

Kraj	Liczba procedur	Czas (dni)	Koszt (% per capita)	Wskaźnik syntetyczny	Procedury admin. (ranga)	Globalny indeks atrakcyjności	Atrakcyjność inwestycyjna (ranga)
Austria	12	194	59,6	0,33	<b>15</b>	70,60	<b>10</b>
Belgia	12	169	56,5	0,34	<b>11</b>	73,13	<b>9</b>
Bułgaria	23	120	362,4	0,23	<b>26</b>	35,54	<b>27</b>
Chorwacja	34	311	698,4	0,11	<b>29</b>	40,80	<b>23</b>
Czechy	33	150	11,3	0,25	<b>23</b>	49,46	<b>20</b>
Dania	5	67	60,6	0,74	<b>2</b>	75,30	<b>8</b>
Estonia	13	133	16,9	0,35	<b>10</b>	31,80	<b>29</b>
Finlandia	16	66	59,7	0,52	<b>4</b>	66,74	<b>12</b>
Francja	10	184	13,5	0,34	<b>12</b>	82,32	<b>3</b>
Grecja	14	169	2,9	0,30	<b>20</b>	60,76	<b>15</b>
Hiszpania	8	182	46,0	0,40	<b>8</b>	75,76	<b>7</b>
Holandia	15	176	110,5	0,43	<b>7</b>	81,21	<b>4</b>
Irlandia	9	104	23,3	0,45	<b>6</b>	56,95	<b>16</b>
Litwa	15	142	25,2	0,32	<b>17</b>	36,97	<b>26</b>
Luksemburg	12	157	18,3	0,33	<b>14</b>	50,60	<b>18</b>
Łotwa	24	192	20,2	0,24	<b>24</b>	27,37	<b>30</b>
Niemcy	9	97	53,8	0,49	<b>5</b>	84,00	<b>2</b>
Norwegia	11	250	29,8	0,30	<b>19</b>	68,74	<b>11</b>
Polska	30	301	64,4	0,21	<b>27</b>	61,39	<b>14</b>
Portugalia	18	354	50,7	0,23	<b>25</b>	54,96	<b>17</b>
Rumunia	16	221	91,2	0,33	<b>16</b>	49,82	<b>19</b>
Słowacja	11	286	0,3	0,27	<b>21</b>	37,94	<b>25</b>
Słowenia	14	214	92,3	0,35	<b>9</b>	40,69	<b>24</b>
Szwajcaria	13	154	41,1	0,34	<b>13</b>	77,70	<b>6</b>
Szwecja	7	116	82,3	0,53	<b>3</b>	78,55	<b>5</b>
Turcja	24	189	240,6	0,12	<b>28</b>	48,43	<b>21</b>
Ukraina	30	544	1815,5	0,09	<b>30</b>	32,76	<b>28</b>
Węgry	29	144	6,5	0,26	<b>22</b>	45,54	<b>22</b>
Wielka Brytania	17	150	50,4	0,32	<b>18</b>	89,84	<b>1</b>
Włochy	11	258	134,7	0,91	<b>1</b>	65,07	<b>13</b>

Źródło: A. Telega, J. Węgrzyn: Znaczenie procedur administracyjnych w kontekście instytucjonalnych uwarunkowań działalności inwestycyjnej. „Świat Nieruchomości” 2013, nr 83.

Oprócz przepisów prawnych stwarzających nieuzasadnione bariery dla inwestorów, ważne są również inne czynniki, które mogą przesądzać o atrakcyjności inwestycyjnej danego regionu. Ważna jest m.in. jakość pracy jednostek administracji publicznej, wyrażająca się w praktycznym stosowaniu tych przepisów oraz tworzeniu przyjaznego klimatu inwestycyjnego w mieście. Właściwe funk-

cjonowanie jednostek administracji publicznej w tym zakresie oraz odpowiednie traktowanie inwestorów przez urzędników ma ogromne znaczenie dla miast w wymiarach:

1. Ekonomicznym (zwiększanie wpływów do budżetu gmin w wyniku zrealizowanych inwestycji i odpowiedniego wykorzystywania obiektów).
2. Społecznym (tworzenie miejsc pracy, zapewnienie godziwych warunków życia w mieście: mieszkaniowych, komunikacyjnych itp.).
3. Środowiskowym i przestrzennym (rozwój zrównoważony, zapobieganie degradacji cennych obszarów oraz nadmierny rozrost przestrzenny miast).

Z kolei w tabeli 2 zaprezentowano bariery w realizacji projektów inwestycyjnych w Polsce. Kluczowe z punktu widzenia celu artykułu oraz prowadzenia dalszych badań (to jest analizy instytucjonalnych uwarunkowań działalności inwestycyjnej w Polsce w kontekście stosowanych narzędzi zarządzania publicznego przez wybrane miasta) było wyselekcjonowanie tych barier, na które organy gminy mogą oddziaływać – nawet w ograniczonym stopniu – oraz te, na które urząd gminy nie ma żadnego wpływu, bądź wpływ ten jest ograniczony.

Tabela 2

Bariery realizacji projektów inwestycyjnych w polskich gminach

Bariery niezależne od gminy	Bariery zależne od gminy
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bariery związane z systemem zachęt inwestycyjnych (np. Specjalne Strefy Ekonomiczne)</li> <li>– Bariery prawne</li> <li>– Bariery infrastrukturalne</li> <li>– Sądownictwo</li> <li>– Finansowanie</li> <li>– Otoczenie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zbyt długi czas oczekiwania na decyzję w sprawie warunków zabudowy</li> <li>– Zbyt długi czas oczekiwania na decyzję w sprawie pozwolenia na budowę (dotyczy miast na prawach powiatu)</li> <li>– Planowanie przestrzenne</li> <li>– Bariery w zakresie infrastruktury komunalnej</li> <li>– Marketing terytorialny</li> </ul>

Wśród głównych barier realizacji projektów inwestycyjnych w Polsce inwestorzy wymieniają od wielu lat m.in. przewlekłość procedur administracyjnych związanych z uzyskiwaniem warunków zabudowy oraz pozwoleń na budowę<sup>8</sup>. Co prawda procedury te wynikają z konkretnych ustaw (bariery niezależne od gminy), to jednak z uwagi na przyjęte rozwiązania organizacyjne w różnych miastach procedury te mogą przebiegać mniej lub bardziej sprawnie. Jak wynika z badań Polskiego Związku Firm Deweloperskich, aż 95% decyzji o warunkach zabudowy wydawanych jest z przekroczeniem terminu określonego w kodeksie

<sup>8</sup> Bariery w napływie bezpośrednich inwestycji zagranicznych do Polski. Polska Agencja Informacji i Inwestycji Zagranicznych, Warszawa, grudzień 2011.

postępowania administracyjnego<sup>9</sup>, przy czym różnice w zakresie obsługi inwestora w tym zakresie w różnych miastach Polski są znaczące (zob. tabela 3).

Tabela 3

Wskaźnik procedowania warunków zabudowy i pozwoleń na budowę w inwestycjach mieszkaniowych w wybranych miastach Polski w latach 2008-2010\*

Lp.	Miasto	Liczba punktów
1	Gdynia	0
2	Gdańsk	-2,5
3	Bydgoszcz	-80,3
4	Kielce	-110
5	Szczecin	-115
6	Wrocław	-129,5
7	Warszawa	-144
8	Łódź	-172,1
9	Poznań	-180,2
10	Kraków	-192,5

\* W badaniu każde odstępstwo od stanu normalnego było punktowane ujemnie, konsekwencją czego było poruszanie się na skali poniżej zera.

Źródło: Polski Związek Firm Deweloperskich.

Należy pamiętać, że procedury związane z uzyskaniem warunków zabudowy są pochodną braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których uchwalanie jest w gestii gmin. Jak wynika z badań Polskiej Akademii Nauk<sup>10</sup>, na koniec 2010 roku planami pokryte było 26,4% powierzchni kraju. Oznacza to wzrost w stosunku do roku 2009 o 0,9%, co stanowi znaczący spadek dynamiki przyrastającej powierzchni planów miejscowych. Jak zauważa się w końcowym raporcie z badań przeprowadzonych przez Polską Akademię Nauk, w miastach na prawach powiatu pokrycie planistyczne w poszczególnych miastach różniło się znacznie od siebie, sumarycznie wzrastając w 2010 roku do 36,4%. Jest to znacznie lepszy wskaźnik niż dla całego kraju, ale biorąc pod uwagę, że w zasadzie całe obszary tych miast (bądź większa ich część) powinny być objęte planami, wysokość tego wskaźnika należy ocenić jeszcze mniej korzystnie niż dla całego kraju. Z drugiej jednak strony, badania Instytutu Rozwoju Miast<sup>11</sup> wskazują, że brak planów miejscowych nie zawsze musi stanowić barierę inwestycyjną, a w przypadku niektórych inwestycji deweloperskich może stanowić szansę dla inwestora na

<sup>9</sup> Ustawa z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. Dz.U. z 1960 r., nr 30, poz. 168 z późn. zm.

<sup>10</sup> Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach na koniec 2010 roku. Polska Akademia Nauk, Warszawa 2012.

<sup>11</sup> Uwarunkowania rozwoju budownictwa w przestrzeni urbanistycznej. Instytut Rozwoju Miast, Warszawa 2009.

uzyskanie zwiększonej stopy zwrotu (dzięki realizacji inwestycji w oparciu o warunki zabudowy, które zakładają większą intensywność zabudowy niż w sytuacji, kiedy plan miejscowy byłby uchwalony).

Kolejną barierą wskazywaną przez inwestorów, która może przesądzać o ocenie atrakcyjności inwestycyjnej gmin w Polsce, jest infrastruktura komunalna. Jak pokazują badania<sup>12</sup>, zróżnicowanie w zakresie wybranych składników infrastruktury komunalnej (analizie poddano stan sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej) w poszczególnych województwach Polski jest ciągle bardzo duże, co może przesądzać o atrakcyjności inwestycyjnej danego regionu. Ponadto należy również wymienić kolejną ważną barierę, to jest brak dużych, stosownie uzbrojonych terenów pod inwestycje, z właściwą infrastrukturą drogową, będących w ofercie samorządu terytorialnego. Jak wynika z badań przeprowadzonych w 2009 roku<sup>13</sup> w gminach województwa śląskiego, brak takich terenów jest jedną z najważniejszych barier inwestycyjnych, niezależnie od rodzaju gminy oraz działalności, którą inwestor zamierza zainicjować.

Kończąc rozważania podjęte w niniejszej publikacji, trzeba przedstawić problem jakości bezpośredniej współpracy urzędu gminy z inwestorem realizującym projekt inwestycyjny. Współpraca ta powiązana jest bezpośrednio z jakością tzw. marketingu terytorialnego. Niska aktywność w realizacji zadań związanych z marketingiem terytorialnym wiąże się głównie<sup>14</sup> ze słabą promocją gminy, nieuczestnictwem w targach samorządowych i inwestycyjnych oraz niskim poziomem informatyzacji (podkreśla się tu niski poziom stron internetowych poszczególnych urzędów). Jak wynika z badań<sup>15</sup> przeprowadzonych w okresie 15.09-30.10.2010 roku przez Fundację Best Place – Europejski Instytut Marketingu Miejsc, działania w zakresie stosowania wybranych narzędzi marketingu terytorialnego w miastach w Polsce również znacznie różnią się od siebie i różnie są oceniane. Badanie miało na celu ustalenie opinii respondentów na temat tego, które miasta i regiony najlepiej wykonują zadania promocyjne, w tym również działania w zakresie przyciągania i współpracy z biznesem oraz rozwoju lokalnej przedsiębiorczości. Dodatkowym celem było zdiagnozowanie barier w promowaniu jednostek samorządu terytorialnego. Do udziału w badaniu zaproszone zostały osoby kie-

<sup>12</sup> Gospodarka regionalna i lokalna w Polsce. Czynniki i bariery. Red. Z. Strzelecki. Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa 2011.

<sup>13</sup> Atrakcyjność inwestycyjna i potencjał gospodarczy gmin województwa śląskiego. Raport końcowy. Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego, Katowice 2009.

<sup>14</sup> A. Noworól: Bariery rozwoju lokalnego w Polsce. „Zeszyty Naukowe. Współpraca dla rozwoju. Samorząd terytorialny jako reżyser lokalnego rozwoju. Polityka społeczna jako instrument rozwoju” 2008, nr 1.

<sup>15</sup> TOP promocji polskich miast i regionów w opinii szefów biur promocji. Best PLACE – Europejski Instytut Marketingu Miejsc, grudzień 2010.



rujące jednostkami organizacyjnymi odpowiedzialnymi za promocję w urzędach miast i gmin powyżej 100 tys. mieszkańców oraz w urzędach marszałkowskich (łącznie 55 jednostek samorządowych). Zdecydowanym liderem w zakresie prowadzenia polityki promocyjnej celem przyciągnięcia inwestorów do miasta okazał się Poznań, doceniony m.in. za Biuro Obsługi Inwestorów i Promocji Inwestycji w Poznaniu, które dostarcza danych i informacji potrzebnych inwestorowi oraz organizuje spotkania z prezydentem miasta i przedstawicielami innych urzędów. W przypadku kluczowych projektów wyznaczany jest tzw. pilot inwestycyjny, czyli pracownik zapewniający pomoc w trakcie całego procesu przygotowania i realizacji inwestycji. Ponadto urząd zapewnia wsparcie w zakresie poszukiwania pracowników poprzez nawiązywanie kontaktów z uczelniami i biurami karier oraz bezpłatną pomoc Powiatowego Urzędu Pracy. Jak wskazują z kolei badania W. Jarczewskiego<sup>16</sup>, kluczowe z punktu widzenia atrakcyjności inwestycyjnej danego regionu są nie tylko działania podejmowane przez gminy na początku procesu inwestycyjnego realizowanego przez podmiot zewnętrzny (promocja i planowanie proinwestycyjne, przygotowanie ofert inwestycyjnych), czy też w jego trakcie (prowadzenie negocjacji, bieżąca obsługa inwestora), ale i po jego zakończeniu (obsługa poinwestycyjna). Jednocześnie cytowane badania potwierdzają, że jakość tej współpracy w polskich gminach kształtuje się na bardzo różnym poziomie. Kolejnym potwierdzeniem istnienia dużej dysproporcji w zakresie jakości obsługi inwestorów w polskich gminach są cykliczne badania realizowane pod kierunkiem H. Godlewskiej-Majkowskiej<sup>17</sup> oraz coroczne badania Instytutu Badań nad Demokracją i Przedsiębiorstwem Prywatnym w ramach konkursu pt. „Gmina Fair Play. Certyfikowana Lokalizacja Inwestycji”.

## Podsumowanie

Identyfikacja barier, które wpływają na opóźnianie lub wręcz uniemożliwienie realizacji projektów inwestycyjnych w poszczególnych miastach (gminach), jest warunkiem koniecznym do określenia niezbędnych działań, pozwalających usprawniać funkcjonowanie jednostek administracji publicznej w zakresie współpracy z inwestorami. Bariery te w dużej części tworzone są przez same gminy,

<sup>16</sup> W. Jarczewski: *Pozyskiwanie inwestorów do gmin*. Wyd. 2. Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2012.

<sup>17</sup> *Atrakcyjność inwestycyjna a przedsiębiorczość regionalna w Polsce*. Red. H. Godlewska-Majkowska. *Studia i Analizy Instytutu Przedsiębiorstwa*. Oficyna Wydawnicza Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, Warszawa 2011.

przy czym intensywność ich występowania jest bardzo różna, sprawiając, że aktywność inwestycyjna poszczególnych miast, a co za tym idzie również ich atrakcyjność jest różnie oceniana. Badania realizowane aktualnie w Katedrze Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie zmierzają do zbudowania systemu monitoringu uwarunkowań inwestycyjnych w największych miastach Polski (Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź oraz Trójmiasto), który będzie mógł być aktualizowany w kolejnych latach. Częścią systemu monitoringu będzie zbudowany na podstawie syntetycznych wskaźników ranking miast w Polsce pod kątem ich aktywności wobec inwestorów.

## Literatura

- Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach na koniec 2010 roku. Polska Akademia Nauk, Warszawa 2012.
- Atrakcyjność inwestycyjna a przedsiębiorczość regionalna w Polsce. Red. H. Godlewska-Majkowska. Studia i Analizy Instytutu Przedsiębiorstwa, Oficyna Wydawnicza Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, Warszawa 2011.
- Atrakcyjność inwestycyjna województw oraz podregionów Polski 2011. Red. M. Nowicki. Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, Gdańsk 2011.
- Bariery w napływie bezpośrednich inwestycji zagranicznych do Polski. Polska Agencja Informacji i Inwestycji Zagranicznych, Warszawa, grudzień 2011.
- Bezpośrednie inwestycje zagraniczne w województwie kujawsko-pomorskim (stan, znaczenie dla gospodarki województwa, stymulanty i destymulanty napływu). Opracowanie naukowe wykonane pod kierunkiem Włodzimierza Karaszewskiego, Toruń 2005.
- Doing Business 2012. Doing business in a more transparent world. The World Bank, IFC.
- Gospodarka regionalna i lokalna w Polsce. Czynniki i bariery. Red. Z. Strzelecki. Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa 2011.
- Jarczewski W.: Pozyskiwanie inwestorów do gmin. Wyd. 2. Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2012.
- Kania K., Marona B.: Bariery w prowadzeniu działalności land developerskiej na przykładzie Krakowa. W: Stan i tendencje rozwoju rynku nieruchomości. Red. H. Gawron. „Zeszyty Naukowe” nr 192, Poznań 2011.

- Lizińska W., Nazarczuk J.: Działania władz lokalnych gmin województwa warmińsko-mazurskiego w aspekcie przyciągania inwestorów zewnętrznych. *Roczniki Naukowe*, tom X, z. 2, Stowarzyszenie Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu 2008.
- Noworól A.: Bariery rozwoju lokalnego w Polsce. „Zeszyty Naukowe. Współpraca dla rozwoju. Samorząd terytorialny jako reżyser lokalnego rozwoju. Polityka społeczna jako instrument rozwoju” 2008, nr 1.
- Raport o stanie i uwarunkowaniach prac planistycznych w gminach. Departament Gospodarki Przestrzennej Ministerstwa Infrastruktury, Warszawa 2010.
- Stachowiak K.: Instytucjonalne uwarunkowania bezpośrednich inwestycji zagranicznych w Polsce. Bogucki WN, Poznań 2007.
- Szromnik A.: Marketing terytorialny. Miasto i region na rynku. Wyd. 4 poszerzone. Oficyna a Wolters Kluwer business, Warszawa 2012.
- TOP promocji polskich miast i regionów w opinii szefów biur promocji. Best PLACE – Europejski Instytut Marketingu Miejsc, grudzień 2010.
- Ustawa z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. Dz.U. z 1960 r., nr 30, poz. 168 z późn. zm.

## REVIEW OF LOCAL BARRIERS TO INVESTMENT IN THE CONTEXT OF INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF POLISH CITIES

### Summary

The focus of this article is to analyze barriers in investment projects in Poland, but only those which depend on the district authorities (gminas). The discussion is based on literature review. This research should be treated as an introduction to further studies (qualitative and quantitative as well) in selected cities in Poland.