

MAREK CIECHOWSKI

Uniwersytet Jagielloński, Kraków, Polska • Jagiellonian University, Cracow, Poland

## Bezpośrednie inwestycje zagraniczne w zagospodarowaniu terenów poprzemysłowych w miastach województwa małopolskiego<sup>1</sup>

### Foreign Direct Investment in Development of Post-Industrial Areas in Cities of the Małopolska Voivodeship

**Streszczenie:** Głównym celem pracy jest analiza wpływu bezpośrednich inwestycji zagranicznych (BIZ) na zagospodarowanie terenów przemysłowych w miastach województwa małopolskiego. W artykule wykorzystano informacje o bezpośrednich inwestycjach zagranicznych z bazy danych, która powstała jako efekt badań realizowanych w Zakładzie Rozwoju Regionalnego Instytutu Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego, wykonanych na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego. Dane o obszarach przemysłowych pochodzą z badań własnych autora. W artykule wykazano, że bezpośrednie inwestycje zagraniczne (bez przejęć) wyniosły ponad 1,3 mld dol. i przyczyniły się do zagospodarowania około 140 ha terenów przemysłowych. Największe nakłady inwestycyjne poniesiono w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym oraz w zachodniej części województwa małopolskiego. Inwestorzy zagraniczni w Krakowie realizowali głównie przedsięwzięcia związane z projektami handlowymi i usługowymi. W większości pozostałych miast inwestycje zagraniczne koncentrowały się na działalności przemysłowej. Wśród głównych czynników przyciągających inwestycje na tereny przemysłowe wskazano duży rynek zbytu oraz atrakcyjny rynek pracy w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym i w zachodniej części województwa, a także dobrą dostępność transportową i politykę proinwestycyjną. Zagospodarowanie terenów przemysłowych przyczynia się przede wszystkim do: powstania nowych miejsc pracy, wzrostu dochodów z podatków, poprawy stanu środowiska przyrodniczego i zmiany wizerunku miast.

**Abstract:** The main goal of the paper is to analyse the impact of foreign direct investment (FDI) on the re-development of post-industrial areas in the cities of Małopolska Voivodeship. This article uses information about foreign direct investment from the database, which is a result of research conducted at the Department of Regional Development in the Institute of Geography and Spatial Management of the Jagiellonian University, commissioned by the Marshal Office of the Małopolska Voivodeship. The data on the post-industrial areas come from the author's own research. This article shows that the foreign direct investment (excluding acqui-

<sup>1</sup> W artykule wykorzystano informacje pozyskane w ramach opracowywanej przez autora pracy doktorskiej pt. *Czynniki i efekty przekształceń terenów przemysłowych w miastach województwa małopolskiego*, przy współudziale środków pochodzących z projektu „Doctus – Małopolski fundusz stypendialny dla doktorantów” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego. Informacje o inwestycjach zagranicznych pochodzą z bazy danych będącej efektem badań realizowanych w Zakładzie Rozwoju Regionalnego Instytutu Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego, wykonanych na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego. Autor w tym miejscu serdecznie dziękuje wyżej wspomnianemu urzędowi za wyrażenie zgody na wykorzystanie tej bazy danych.

sitions) amounted to more than 1.3 billion USD and has contributed to the development of about 140 hectares of post-industrial areas. The biggest investments occurred in the Cracow Metropolitan Area and the western part of the Małopolska Voivodeship. Foreign investors engaged in retail trade and services mainly in Cracow. In most other cities, foreign investments focused on industrial activities. Among the main factors contributing to investments in post-industrial areas has identified large market size and attractive labor market in Cracow Metropolitan Area and in the western part of the region, and good transport accessibility and pro-investment policy. Redevelopment of post-industrial areas is the primary contributor to the creation of new work places, increased tax revenues, improvement in the environment and change in the image of cities.

**Słowa kluczowe:** bezpośrednie inwestycje zagraniczne; struktura przestrzenna; tereny poprzemysłowe; województwo małopolskie

**Keywords:** foreign direct investment; Małopolska Region; post-industrial areas; spatial structure

**Otrzymano:** 29 lutego 2016

**Received:** 29 February 2016

**Zaakceptowano:** 19 września 2016

**Accepted:** 19 September 2016

**Sugerowana cytacja / Suggested citation:**

Ciechowski, M. (2016). Bezpośrednie inwestycje zagraniczne w zagospodarowaniu terenów poprzemysłowych w miastach województwa małopolskiego. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 30(3), 213–227.

## WSTĘP

Minęło przeszło 25 lat od zapoczątkowania transformacji ustrojowej w Polsce. Skłania to nie tylko do scharakteryzowania przemian gospodarczych, ale także do zbadania, w jakim stopniu udało się sprostać wyzwaniom i problemom ujawnionym wraz z wprowadzeniem mechanizmów gospodarki rynkowej. Przedmiotami badań geografii społeczno-ekonomicznej w szczególności stały się więc procesy i przemiany zachodzące w przemyśle w wyniku zmiany systemu gospodarowania po 1989 roku oraz efekty transformacji gospodarczej. W ujęciu przestrzennym badania koncentrowały się na: przedsiębiorstwach przemysłowych (Rachwał, 2006), miastach (Rydz, Jażewicz, 2001; Rydz, Szymańska, 2006; Haczek, 2014), regionach (Pakuła, 2003; Czapliński, 2006; Gwosdz, 2014) czy całym kraju (Stryjakiewicz, 1999; Domański, 2006; Gierańczyk, 2006; Rachwał, 2010; 2015). Przedmiotem dociekań były także zmiany zachodzące w wybranych działach (branżach) przemysłu (Wiedermann, 2002; Domański, 2006; Tkocz, 2006; Rachwał, 2010; Połom, 2015). Ponadto zainteresowanie wzbudziły inwestycje zagraniczne i ich rola w przemyśle Polski (Domański, 2001a; 2003a).

Jednym z wielu skutków transformacji gospodarczej w Polsce był gwałtowny wzrost powierzchni terenów poprzemysłowych. Należy zauważyć, że choć w głównej mierze pojawienie się obszarów opuszczonych przez przemysł po 1989 roku wynikało z przeobrażeń gospodarczych, to jednak w niektórych przypadkach decydowały o tym inne powody (np. wyczerpanie zasobów surowcowych). Zachodzące zmiany przyczyniły się do likwidacji wielu zakładów przemysłowych, relokacji działalności przedsiębiorstw, a także koncentracji produkcji na mniejszym obszarze, czego skutkiem było pojawienie się terenów poprzemysłowych w granicach funkcjonujących fabryk.

Zagospodarowanie obszarów i obiektów na terenach opuszczonych, które straciły swoją dotychczasową funkcję przemysłową, nadal stanowi ogromne wyzwanie w wymiarze gospodarczym, przestrzennym, społecznym i przyrodniczym. Jednym z istotnych czynników sprzyjających przekształceniu obszarów poprzemysłowych jest zaangażowanie kapitału zagranicznego w ponowny rozwój gospodarczy tych terenów (Domański, 2001b).

W artykule autor analizuje zmiany, jakie dokonały się na terenach poprzemysłowych w miastach województwa małopolskiego w wyniku bezpośrednich inwestycji zagranicznych (BIZ). Aby osiągnąć ten cel, należało pozyskać informacje o zagospodarowanych (przekształconych) terenach poprzemysłowych przez inwestorów zagranicznych, w tym o wielkości nakładów inwestycyjnych, pochodzeniu kapitału, miejscu i rodzaju inwestycji.

Informacje o terenach poprzemysłowych w województwie małopolskim pochodzą z autorskiej bazy danych powstałej przy współudziale środków pochodzących z projektu „Doctus – Małopolski fundusz stypendialny dla doktorantów” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego. Przy wykonaniu opracowania posłużono się informacjami zaczerpniętymi m.in. z: publikacji naukowych, materiałów kartograficznych (w tym z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego), dokumentów oraz opracowań planistycznych i strategicznych miast, baz danych (m.in. z serwisu MIDAS<sup>2</sup>), badań terenowych, wywiadów z przedstawicielami władz lokalnych (głównie prezydentami, burmistrzami miast lub ich zastępcami) oraz ankiet skierowanych do wybranych zakładów przemysłowych.

W badaniach za tereny poprzemysłowe uznano tereny pofabryczne, rozumiane jako „obszary, które przestały być miejscem produkcji przemysłowej lub przestały pełnić funkcje pomocnicze dla tej produkcji w obrębie zakładów przemysłowych, np. magazynowo-składowe lub transportowe, łącznie z obszarami niedokończonych inwestycji przemysłowych” (Domański, 2009: 125) a także obszary, na których składowano odpady przemysłowe, oraz tereny wyrobisk pogórnich. Dodatkowo wprowadzono kryteria związane z minimalną powierzchnią (przynajmniej 0,5 ha) oraz okresem powstania terenu poprzemysłowego (po 1945 roku, przy czym większość z nich pojawiła się w wyniku przemian gospodarczych zapoczątkowanych w 1989 roku).

Informacje o przedsięwzięciach inwestorów zagranicznych uzyskano z bazy danych powstałej w ramach projektu badawczego zrealizowanego na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego<sup>3</sup>. Metodę zbierania danych o działaniach inwestycyjnych podmiotów zagranicznych szczegółowo przedstawiono w raporcie *Inwestycje zagraniczne w Małopolsce w 2013 roku* (Gwosdz i in., 2014). Z uwagi na przyjęty cel artykułu uwzględniono jedynie te inwestycje zagraniczne, które w rzeczywistości przyczyniły się do zagospodarowania terenów poprzemysłowych. Oznacza to pominięcie wydatków przeznaczonych tylko na przejęcia inwestycji na przekształconych terenach poprzemysłowych (zrealizowanych projektów inwestycyjnych)<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Serwis MIDAS zarządzany jest przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy.

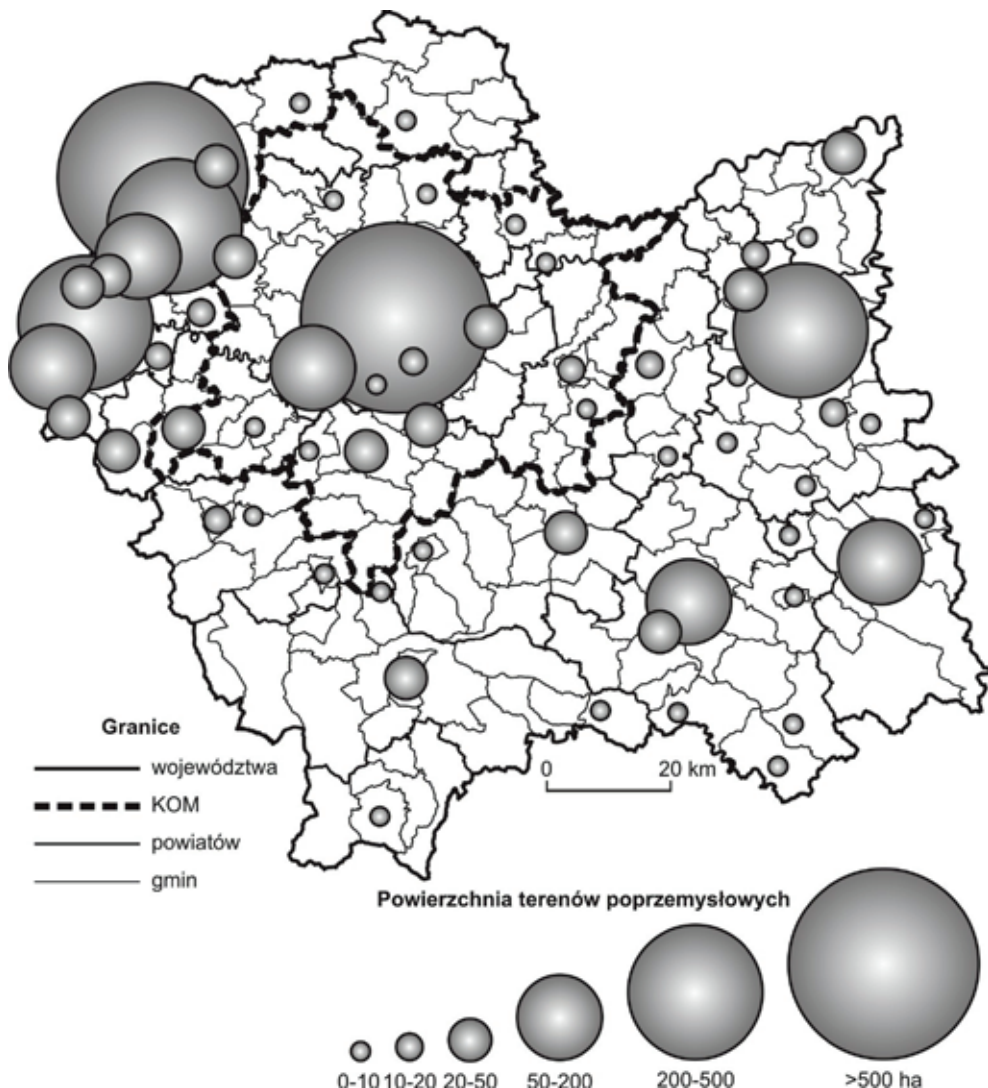
<sup>3</sup> Uwzględniono bezpośrednie inwestycje zagraniczne zrealizowane do końca 2013 roku.

<sup>4</sup> Uwzględniono jednak dodatkowe nakłady inwestycyjne poniesione przez nowych właścicieli na rozwój przejętej inwestycji.

## STRUKTURA PRZESTRZENNA TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH W MIASTACH WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Tereny przemysłowe<sup>5</sup> w województwie małopolskim koncentrują się w Małopolsce Zachodniej (obszary dawnego województwa katowickiego i bielskiego) oraz w obrębie Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego (KOM) (ryc. 1). W południowej

Ryc. 1. Przestrzenne rozmieszczenie terenów przemysłowych w miastach województwa małopolskiego



Źródło: opracowanie własne

<sup>5</sup> Uwzględniono zarówno tereny przemysłowe zagospodarowane, jak i niezagospodarowane.

i we wschodniej części regionu miasta posiadające obszary przemysłowe o łącznej powierzchni powyżej 50 ha występują tylko w Tarnowie, Gorlicach i Nowym Sączu. W niektórych rejonach województwa problem terenów opuszczonych przez przemysł prawie nie wystąpił. Do takich obszarów zaliczyć należy północną część regionu, która cechuje się słabym stopniem uprzemysłowienia, a także Zakopane i większość bardzo małych ośrodków posiadających mniej niż 5 tys. mieszkańców.

Porównując obecną strukturę przestrzenną przemysłu z rozmieszczeniem terenów przemysłowych, zauważalny jest silny związek. W gminach o wysokim stopniu uprzemysłowienia znajduje się najwięcej terenów przemysłowych (Ciechowski, 2014). Pewnym wyjątkiem od tej reguły są miasta cechujące się bardzo dobrze rozwiniętą przedsiębiorczością dzięki koncentracji małych i średnich firm przemysłowych (np. miasta powiatu suskiego) (Domański, 2003b).

Miastami o największej powierzchni terenów przemysłowych są Bukowno w powiecie olkuskim, które posiada rozległe tereny pogórnice, Kraków, Tarnów, Oświęcim, Trzebinia, Chrzanów, Brzeszcze, Skawina i Gorlice (ryc. 1). W przypadku Krakowa, Tarnowa i Oświęcimia wysoki udział wśród obszarów przemysłowych mają tereny, które okazały się zbędne na skutek koncentracji produkcji przedsiębiorstw na mniejszym obszarze. W ten sposób działające firmy przemysłowe zaprzęstały gospodarowania na obszarach od kilku do nawet kilkuset ha, tworząc tym samym ogromne tereny przemysłowe. Wśród tych przedsiębiorstw uwagę zwracają: dawna Huta im. Tadeusza Sendzimira (ArcelorMittal Poland), Zakłady Azotowe w Tarnowie-Mościcach (Grupa Azoty) i Zakłady Chemiczne „Oświęcim” (Firma Chemiczna Dwory, obecnie Synthos).

## BEZPOŚREDNIE INWESTYCJE ZAGRANICZNE W WOJEWÓDZTWIE MAŁOPOLSKIM

Od zapoczątkowania transformacji gospodarczej w 1989 roku do końca 2013 roku do województwa małopolskiego napłynęły inwestycje zagraniczne warte ponad 18 mld dol.<sup>6</sup> (łącznie z prywatyzacjami, fuzjami i przejęciami). Analiza nakładów inwestycyjnych według sekcji PKD 2007 wykazała, że największe zaangażowanie inwestorów dotyczyło przetwórstwa przemysłowego (prawie 40% łącznej wartości BIZ). Cały sektor przemysłowy (przemysł i budownictwo) odpowiada za ponad 46% wszystkich projektów inwestycyjnych, a na usługi przypada pozostałe prawie 54% udziałów, w tym szczególnie na działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości, działalność finansową i ubezpieczeniową, informację i komunikację oraz handel (Gwosdz i in., 2014).

Blisko  $\frac{2}{3}$  wszystkich inwestycji pochodzi z czterech krajów: USA, Niemiec, Wielkiej Brytanii i Francji. Inwestorzy z Europy i Ameryki Północnej odgrywają główną rolę w napływie kapitału do województwa małopolskiego, a ich łączny udział wynosi 94% całkowitego wolumenu BIZ. Dominacja ta zaznacza się zwłaszcza w handlu, gdzie inwestorzy europejscy odpowiadają za ponad 95% nakładów w tym sektorze. Największe zaangażowanie wykazują tu podmioty z Niemiec, Francji i Wielkiej Brytanii. W sektorze przemysłowym i usługowym (bez handlu) liderem spośród krajów pochodzenia

<sup>6</sup> W latach 1989–2013 prywatyzacje, fuzje i przejęcia stanowiły 45% wszystkich nakładów BIZ (Gwosdz i in., 2014).

kapitału są Stany Zjednoczone, a wśród państw europejskich: Wielka Brytania w przemyśle i budownictwie oraz Niemcy w usługach (bez handlu) (Gwosdz i in., 2014).

W ujęciu przestrzennym wyraźna jest koncentracja nakładów BIZ (w tym typu *greenfield*) w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym (KOM), a szczególnie w stolicy regionu (Huculak, 2008; Gwosdz i in., 2014). W przypadku Krakowa cechą charakterystyczną są większe nakłady w istniejące zakłady przemysłowe niż w nowe fabryki (Domański, 2002; Huculak, 2008). Poza KOM zainteresowaniem inwestorów zagranicznych cieszyły się: Tarnów, powiat brzeski, Małopolska Zachodnia (powiat oświęcimski, chrzanowski i olkuski) oraz Nowy Sącz (Gwosdz i in., 2014).

W 2013 roku we wszystkich przedsiębiorstwach z udziałem kapitału zagranicznego liczba pracujących osiągnęła blisko 112 tys. pracujących. Podobnie jak w przypadku nakładów inwestycyjnych, najwięcej miejsc pracy przypadło na sektor usługowy (prawie 63% ogółu pracujących), a głównymi pracodawcami były firmy pochodzące ze Stanów Zjednoczonych, Francji, Wielkiej Brytanii i Niemiec (ponad 65% pracujących). Koncentracja miejsc pracy w przedsiębiorstwach posiadających kapitał zagraniczny występuje w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym, Tarnowie i w zachodniej części województwa (powiat chrzanowski, oświęcimski i olkuski) (Gwosdz i in., 2014).

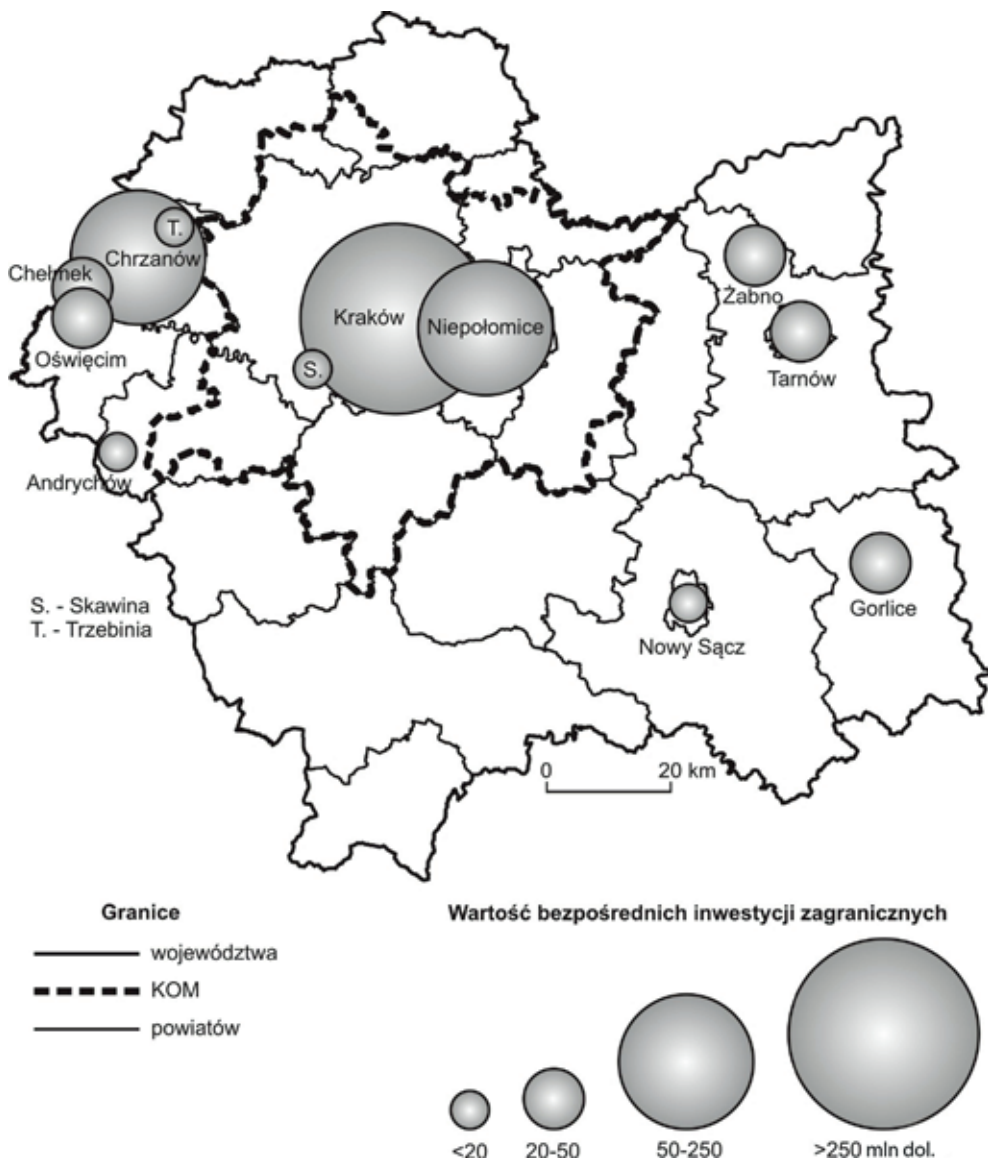
## STRUKTURA PRZESTRZENNA, WIELKOŚĆ ORAZ POCHODZENIE BEZPOŚREDNICH INWESTYCJI ZAGRANICZNYCH NA TERENACH POPRZEMYSŁOWYCH MIAST WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Łączne nakłady inwestorów zagranicznych przeznaczone na zagospodarowanie terenów poprzemysłowych w ośrodkach miejskich województwa małopolskiego w latach 1989–2013 wyniosły ponad 1,3 mld dol. Największe zaangażowanie kapitałowe koncentruje się w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym, w tym szczególnie w stolicy regionu, a także w niektórych miastach Małopolski Zachodniej (głównie w Chrzanowie) (ryc. 2). Takie rozmieszczenie nakładów wykazuje duże podobieństwo ze strukturą przestrzenną wszystkich BIZ w województwie małopolskim (Gwosdz i in., 2014). Warto jednak zauważyć, że wartość nakładów inwestycyjnych na mieszkańca najwyższa jest w małych miastach (Żabno, Niepołomice, Chełmek) oraz w Chrzanowie. Średnie wydatki na zagospodarowanie 1 ha terenów poprzemysłowych wyniosły około 9 mln dol. Pod tym względem najbardziej kapitałochłonne okazały się projekty realizowane w Krakowie (ponad 14 mln dol./ha).

Inwestorzy zagraniczni w sposób istotny przyczynili się do przekształcenia terenów poprzemysłowych w 12 miastach regionu. W każdym ośrodku tych regionów zagospodarowali przynajmniej 1 ha tego typu obszarów, jednocześnie ponosząc nakłady o wartości ponad 1 mln dol. (ryc. 2). W sumie zidentyfikowano przedsięwzięcia w 19 miastach, w tym w Kętach, Limanowej, Mszanie Dolnej, Olkuszu, Wadowicach, Wieliczce i Bochni.

Ponad 70% wszystkich inwestycji przypada na kraje europejskie. Wśród nich najbardziej kapitałochłonne okazały się przedsięwzięcia węgierskie, głównie za sprawą współrealizacji centrum handlowego Bonarka City Center i kompleksu biurowego Bonarka for Business (B4B), oraz niemieckie i francuskie. Spoza Europy wyróżniają się

Ryc. 2. Całkowita wartość BIZ przeznaczona na zagospodarowanie terenów przemysłowych w miastach województwa małopolskiego w latach 1989–2013



Uwaga: uwzględniono miasta, w których łączna wartość BIZ przekroczyła 1 mln dol. i powierzchnia zagospodarowanych terenów przemysłowych wyniosła przynajmniej 1 ha

Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych i bazy danych o inwestycjach zagranicznych w województwie małopolskim

nakłady poniesione przez przedsiębiorstwa z USA oraz Izraela. Ponad  $\frac{1}{3}$  powierzchni terenów przemysłowych zagospodarowanej przez inwestorów zagranicznych przypada na firmy z kapitałem niemieckim i amerykańskim.

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH MIAST WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO PRZEZ INWESTORÓW ZAGRANICZNYCH

Inwestorzy zagraniczni swoją działalność na obszarach przemysłowych koncentrują na przedsięwzięciach głównie w przetwórstwie przemysłowym, handlu oraz niektórych usługach (m.in. wynajem powierzchni biurowej i komercyjnej). Niektóre kierunki przekształceń charakterystyczne są tylko dla Krakowa (funkcja biurowa i rozrywkowa), co wiąże się z pozycją, jaką zajmuje to miasto w hierarchii ośrodków miejskich Małopolski (tab. 1). Większość inwestycji skupia się na wybudowaniu nowych obiektów w miejscu wcześniej działających fabryk. Rzadziej obserwuje się adaptację dawnych obiektów przemysłowych do nowej działalności.

Tab. 1. Wybrane przykłady kierunków zagospodarowania terenów przemysłowych przez inwestorów zagranicznych

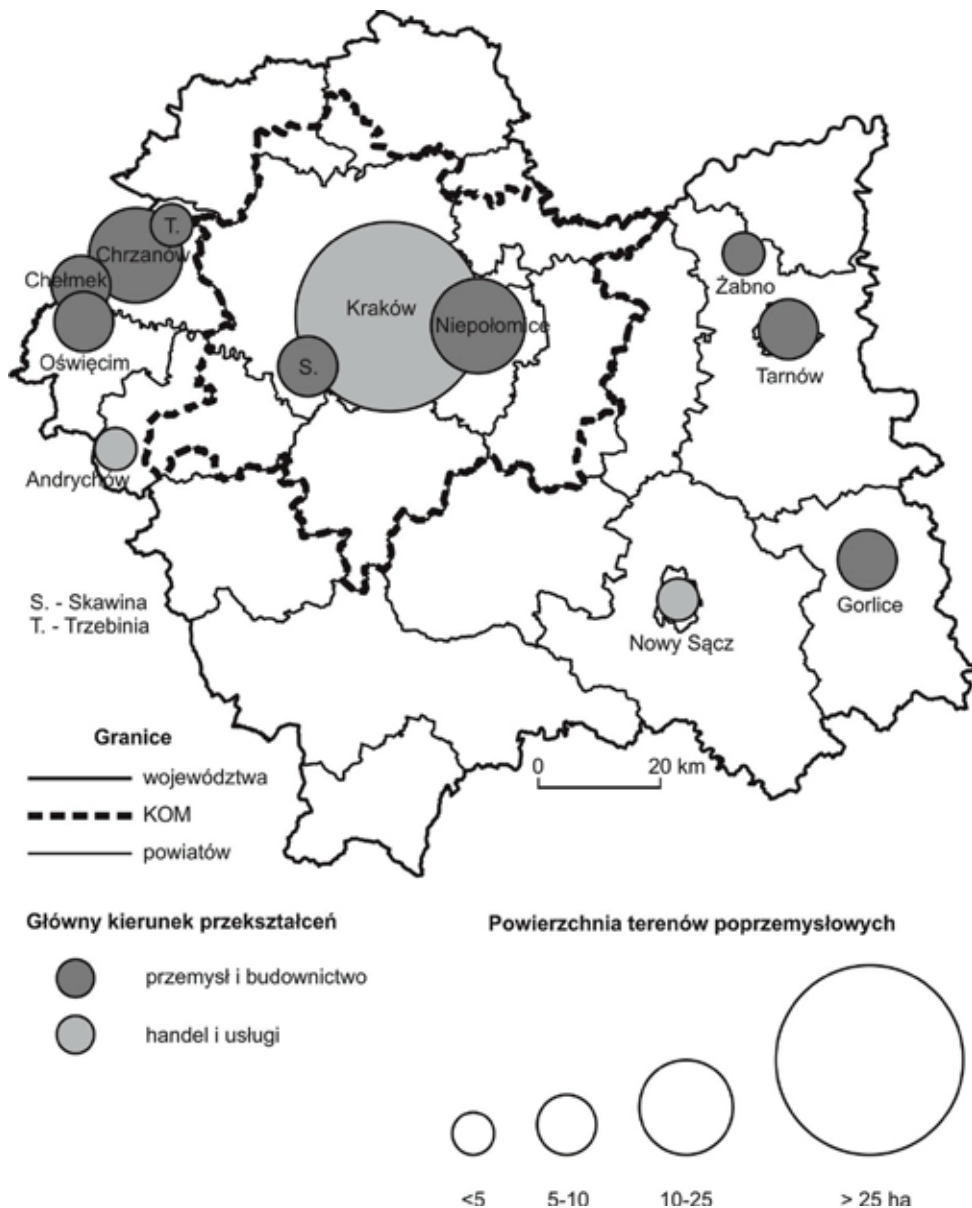
Kierunek zagospodarowania	Miasto	Teren przemysłowy (nazwa zakładu)	Nowa inwestycja
przemysłowy	Chełmek	Południowe Zakłady Przemysłu Skórzanego	Zakład VG Polska (Van Genechten)
	Chrzanów	Pierwsza Fabryka Lokomotyw w Polsce „Fablok”	Zakład Hydro Aluminium Chrzanów (obecnie Sapa Extrusion Chrzanów)
	Chrzanów	Fabryka Domów Kroczywiech	Ocykownia Śląsk
	Niepołomice	Komunalne Przedsiębiorstwo Produkcji Materiałów Budowlanych „Kombet”	Fabryka DFB (Dresdner Fensterbau)*
	Oświęcim	Zakłady Chemiczne „Oświęcim” (Firma Chemiczna Dwory, Synthos)	Fabryka IPB (Industriemeccanica Di Precisione Brandizzo)
	Skawina	Składowisko odpadów paleniskowych pochodzących z Elektrowni Skawina	Wytwórnia mas bitumicznych firmy Skanska
handlowy i handlowo-usługowy	Andrychów	Andrychowskie Zakłady Przemysłu Bawełnianego „Andropol”	Kaufland
	Kraków	Krakowska Fabryka Armatur (Armatura Kraków)	Makro Cash&Carry
	Kraków	Zakłady Chemiczne „Bonarka”	Bonarka City Center
	Kraków	Rzeźnia Miejska	Galeria Kazimierz
	Kraków	Krakowskie Zakłady Sodowe „Solvay”	Centrum Handlowe Zakopianka (Carrefour), Castorama
biurowy	Kraków	Zakłady Chemiczne „Bonarka”	Kompleks biurowy Bonarka for Business (B4B)
	Kraków	Zjednoczone Zakłady Urzędzeń Jądrowych „Polon” – zakład w Krakowie	Korona Office Complex
	Kraków	Rzeźnia Miejska	Centrum Biurowe Kazimierz
rozrywkowy	Kraków	Krakowskie Zakłady Sodowe „Solvay”	Multipleks Cinema City

\* Fabryka ta funkcjonowała w Niepołomicach do 2007 roku (Jarczewski, Huculak, 2011).

Źródło: opracowanie własne



Ryc. 3. Wielkość i główny kierunek zagospodarowania terenów przemysłowych przez inwestorów zagranicznych



Uwaga: uwzględniono miasta, gdzie łączna wartość BIZ przekroczyła 1 mln dol. i powierzchnia zagospodarowanych terenów przemysłowych wyniosła przynajmniej 1 ha.

Źródło: opracowanie własne

Większość projektów inwestycyjnych w sektorze przemysłowym skupia się na przetwórstwie przemysłowym. Ponowne zagospodarowanie terenów przemysłowych na

cele przemysłowe, ale inne od poprzednich (nowe fabryki), jest głównym kierunkiem przedsięwzięć realizowanych w większości miast województwa małopolskiego. Szczególne zainteresowanie inwestorów zagranicznych przyciągnęły ośrodki zachodniej części województwa (głównie Chrzanów, Oświęcim i Chełmek), a także Niepołomice oraz Tarnów (ryc. 3). Kapitał zagraniczny rozwijał głównie działalność polegającą na produkcji metalowych wyrobów gotowych (np. Ocynkownia Śląsk w Chrzanowie, fabryka IPB w Oświęcimiu), wyrobów z tworzyw sztucznych (w tym zakład Swisspor w Chrzanowie), chemikaliów i wyrobów chemicznych (np. Air Products), metali (zakład Sapa Extrusion Chrzanów), wyrobów z papieru (fabryka VG Polska w Chełmku) czy poligrafii (RR Donnelley). Część firm zagranicznych ulokowała się w obszarze stref aktywności gospodarczych (np. w Miejskiej Strefie Aktywności Gospodarczej w Chełmku). Zagospodarowano na cele przemysłowe nie tylko obszary po zlikwidowanych zakładach produkcyjnych, ale także tereny udostępnione do ponownego wykorzystywania przez działające przedsiębiorstwa przemysłowe. Warto w tym miejscu podkreślić rolę stref aktywności gospodarczych w zagospodarowywaniu takich obszarów, jak tereny w przeszłości zajmowane przez Firmę Chemiczną Dwory (obecnie Synthos) czy Zakłady Mechaniczne w Tarnowie.

Największe nakłady inwestycyjne pochłonęły jednak nie działania na rozwój przemysłu, lecz wielkie projekty inwestycyjne o charakterze handlowym oraz handlowo-usługowym. Wśród nich wyróżnia się zagospodarowanie na centra handlowe terenów po Zakładach Chemicznych „Bonarka”, Krakowskich Zakładach Sodowych „Solvay” oraz Rzeźni Miejskiej w Krakowie (tab. 1). Całkowite nakłady związane z wybudowaniem sklepów wielkopowierzchniowych (centrów handlowych, hiper- i supermarketów) pochłonęły tylko w Krakowie ponad 600 mln dol.

Duże obiekty handlowo-usługowe budzą szczególne zainteresowanie inwestorów z branży rozrywkowej i gastronomicznej. To właśnie na terenie centrów handlowych lub w ich pobliżu powstały multiplexy kinowe Cinema City (Bonarka City Center, Galeria Kazimierz, Centrum Handlowe Zakopianka), a także restauracje należące do AmRest Holdings (KFC, Pizza Hut, Burger King) oraz placówki McDonald's.

Poza Krakowem przedsiębiorcy zagraniczni zrealizowali także wiele inwestycji będących obiektami handlowymi. Na terenach poprzemysłowych wybudowano hiper- i supermarkety znanych marek, np. Tesco, Kaufland, Lidl czy Biedronka.

W Krakowie bardzo szybko rozwija się, szczególnie po 2005 roku, sektor nowoczesnych usług biznesowych (Gwosdz i in. 2014). Sprzyja to popytowi na wynajem powierzchni biurowych, głównie tych, które mają dogodną lokalizację pod względem dostępności komunikacyjnej. Stwarza to istotną szansę na zagospodarowanie terenów poprzemysłowych położonych na obrzeżach centrum miasta, przy głównych drogach. Mimo kosztów, jakie należy ponieść na przekształcenie obszarów uprzednio zajmowanych przez przemysł, niektóre z nich wzbudziły zainteresowanie inwestorów zagranicznych. Za przykład posłużyć tu mogą tereny po Zakładach Chemicznych „Bonarka”, które wymagały rekultywacji z powodu wysokiego poziomu skażenia substancjami chemicznymi oraz istnienia osadników fluorku wapnia (Ciechowski, 2010). Nie przeszkodziło to jednak w realizacji kompleksu biurowego Bonarka for Business (B4B). W pierwszej fazie projektu powstały cztery budynki biurowe. Ostatecznie inwestor

zdecydował o kontynuacji przedsięwzięcia i wybudowaniu kolejnych biurowców (Gwosdz i in., 2014). Na innych krakowskich terenach przemysłowych także powstały obiekty biurowe, jak Korona Office Complex, Centrum Biurowe Kazimierz, Biurowiec Diamante Plaza i Orange Office Park. W nich swoje biura mają m.in. State Street, IBM, Alexander Mann Solutions itp.

Warto podkreślić rolę centrów biznesowych w tworzeniu miejsc pracy. Do końca 2013 roku we wszystkich zagranicznych centrach usług na obszarze Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego pracowało około 29 tys. osób (Gwosdz i in., 2014).

Nakłady na przedsięwzięcia w pozostałe rodzaje usług są znacznie niższe niż te, które przeznaczono na rozwój obiektów handlowo-usługowych czy biurowych. Do tej grupy należą inwestycje w centra logistyczne oraz w oddziały firm kurierskich czy bankowych.

### CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA PRZEKSZTAŁCENIA TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH PRZEZ PRZEDSIĘBIORSTWA Z KAPITAŁEM ZAGRANICZNYM

Czynniki sprzyjające zagospodarowaniu terenów przemysłowych z jednej strony są ściśle związane z cechami samego obszaru i jego otoczenia (Domański, 2001b), z drugiej zaś wynikają z powodów niezależnych od nich, w tym od światowej koniunktury gospodarczej. Firmy z kapitałem zagranicznym chętnie inwestują w tych rejonach województwa, które odznaczają się dużym rynkiem zbytu, dobrą dostępnością transportową oraz atrakcyjnym rynkiem pracy, charakteryzującym się wysoko wykwalifikowaną kadrą. To właśnie te uwarunkowania sprawiają, że największa koncentracja BIZ dotyczy Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego, a także miast Małopolski Zachodniej (Gwosdz i in., 2014).

Czynniki te mogą okazać się jednak niewystarczające, aby przyciągnąć inwestora, z uwagi na bariery utrudniające zagospodarowanie terenów przemysłowych. Wśród wielu z nich należy wymienić nieuregulowany status własnościowy, zanieczyszczenie terenu, brak odpowiednio rozwiniętej infrastruktury technicznej itp. W niektórych przypadkach mogą wystąpić specyficzne trudności, takie jak niestabilność gruntów czy ograniczenia konserwatorskie (Domański, 2001b; 2009). Szczególne znaczenie mają więc działania proinwestycyjne, podejmowane przez władze publiczne na różnym szczeblu administracyjnym. Wcześniejsze przygotowanie terenu przemysłowego, poprzez usunięcie zbędnych budynków i obiektów fabrycznych czy zanieczyszczeń oraz rozbudowę infrastruktury drogowej, znacznie zwiększa szansę na jego zagospodarowanie (Domański, 2009). Przykładem jest tu zrehabilitowany obszar po Krakowskich Zakładach Sodowych „Solvay”, na którym wybudowano sklepy wielkopowierzchniowe należące do zagranicznych firm (m.in. Carrefour, Castorama) (Huculak, 2009). Wśród działań proinwestycyjnych istotne są przedsięwzięcia rozwijające infrastrukturę techniczną w strefach aktywności gospodarczej, które poprawiają dostępność terenów przemysłowych (m.in. w Chełmku, Oświęcimiu, Skawinie, Tarnowie), a także tworzenie specjalnych stref ekonomicznych, w których inwestorzy są zwolnieni z podatku dochodowego.

## EFEKTY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH PRZEZ INWESTORÓW ZAGRANICZNYCH

Inwestorzy zagraniczni w miastach województwa małopolskiego do 2013 roku zagospodarowali tereny przemysłowe o powierzchni około 140 ha. Odpowiada to w przybliżeniu wielkości powierzchni wszystkich obszarów przemysłowych (niezależnie od stopnia przekształcenia) znajdujących się w granicach administracyjnych Skawiny (powiat krakowski) czy Brzeszcza (powiat oświęcimski). Choć udział terenów przekształconych przez inwestorów z kapitałem zagranicznym nie przekracza 2,5% wszystkich terenów przemysłowych w miastach województwa małopolskiego<sup>7</sup>, to – jak zauważa Domański (2009) – przedsięwzięcia te przyczyniają się do ochrony terenów zielonych, na których nie ma inwestycji. Szczególnie istotnym w aspekcie ekologicznym efektem jest także usuwanie zanieczyszczeń, będących wynikiem uprzedniej działalności przemysłowej.

Zagospodarowanie terenów przemysłowych wiąże się również z innymi korzyściami, które uwidaczniają się w aspekcie gospodarczym (ekonomicznym), społecznym i przestrzennym (Domański, 2001b). Bardzo ważnym dla gospodarki i społeczeństwa efektem są nowe miejsca pracy. W Krakowie najwięcej pracowników zatrudniają firmy z sektora usługowego. Do największych pracodawców należą: State Street, który posiada biura w kompleksie Bonarka for Business, Centrum Biurowym Kazimierz oraz Korona Office Complex (biurowiec Edison), IBM i pozostałe centra usług oraz właściciele sklepów powierzchniowych (m.in. Schwarz Group, Kingfisher, Auchan Gruppe, Carrefour, Metro) (Gwosdz i in., 2014). Ponadto w stolicy Małopolski w sektorze przemysłowym najwięcej miejsc pracy powstało dzięki RR Donnelley. Poza Krakowem to głównie właśnie przemysł kształtuje sytuację na rynku pracy. Na koniec 2013 roku ponad 150 osób pracowało w zagranicznych firmach przemysłowych, m.in. w Chrzanowie, Niepołomicach, Tarnowie, Żabnie, Gorlicach oraz Chełmku. Z ekonomicznego punktu widzenia nowe inwestycje pożądane są również z uwagi na różnego typu dochody z podatków.

Zagospodarowywanie terenów przemysłowych pełni jeszcze jedną bardzo ważną funkcję, bowiem kształtuje zmiany w przestrzeni miejskiej. Sprzyja poprawie wizerunku miasta oraz krajobrazu miejskiego, a dodatkowo stanowi okazję do stworzenia nowego ładu przestrzennego w tych rejonach miast, które niekiedy przez długi okres były niewykorzystywane (Domański, 2001b; 2009).

### PODSUMOWANIE

Analiza zagospodarowywania terenów przemysłowych przez inwestorów zagranicznych wykazała, że napływ kapitału do Polski stanowi jeden z istotnych czynników w przekształcaniu obszarów uprzednio zajmowanych przez przemysł. Wartość

---

<sup>7</sup> W stosunku do wszystkich terenów przemysłowych (terenów pofabrycznych, pogórnich i obszarów, gdzie składowano odpady przemysłowe), niezależnie od stopnia ich przekształcenia (w tym obszarów niezrehabilitowanych).

BIZ charakteryzuje się jednak dużym zróżnicowaniem. Inwestorzy chętnie podejmują działania w centralnej (KOM) i zachodniej części województwa. Z jednej strony jest to uwarunkowane ogólnymi prawidłowościami rozmieszczania inwestycji zagranicznych w regionie niezależnie od typu obszaru, z drugiej zaś strony wynika ze specyficznych cech poszczególnych terenów poprzemysłowych (w tym dostępności transportowej). W przypadku inwestycji przemysłowych szczególną rolę odgrywa polityka proinwestycyjna. Warto jednak zauważyć, że ostatnio rozwój różnego typu stref inwestycyjnych (w tym SAG, SSE) ma miejsce nie tylko na obszarach poprzemysłowych, ale także na terenach zielonych w tej samej gminie lub w jej sąsiedztwie, zwłaszcza w pobliżu głównych dróg (np. autostrady A4). Tak prowadzona polityka proinwestycyjna stanowi interesującą ofertę dla inwestorów, ale opóźnia przekształcenie terenów poprzemysłowych, których zagospodarowanie na ogół jest problematyczne (Domański, 2009).

Inwestorzy zagraniczni rozwijają wiele różnorodnych projektów, które mają na celu powstanie głównie nowych fabryk, sklepów wielkopowierzchniowych oraz biurów, przeznaczonych przede wszystkim na oddziały centrów usług biznesowych. W sumie nakłady inwestycyjne przekroczyły 1,3 mld dol. na zagospodarowanie około 140 ha terenów poprzemysłowych. Najważniejsze inwestycje realizowane są przez podmioty pochodzące z Europy oraz USA. To właśnie ich zaangażowanie przynosi największe korzyści, które uwidaczniają się m.in. w liczbie nowych miejsc pracy.

Miasta województwa małopolskiego nadal stanowią atrakcyjne miejsce do inwestowania dla przedsiębiorstw z udziałem kapitału zagranicznego, o czym świadczą podejmowane przez nie działania po 2013 roku. Beneficjentami tych przedsięwzięć zostają tereny poprzemysłowe położone głównie w Krakowie oraz Tarnowie. W stolicy Małopolski kontynuowana jest rozbudowa kompleksu biurowego Bonarka for Business oraz Orange Office Park. W tych lokalizacjach najemcami zostali m.in. Brown Brothers Harriman, RWE czy Lufthansa. Także rozbudowa o nowe dwa biurowce inwestycji Enterprise Park obejmuje dawne tereny przemysłowe. W Tarnowie obszary poprzemysłowe zagospodarowywane są na nowe fabryki dzięki inwestycjom na gruntach po Zakładach Mechanicznych oraz Zakładach Azotowych.

## Literatura

## References

- Ciechowski, M. (2010). Oddziaływanie antropogeniczne na środowisko przyrodnicze krakowskiej Bonarki. *Prace Geograficzne*, 123, 111–127.
- Ciechowski, M. (2014). Zmiany struktury przestrzennej przemysłu województwa małopolskiego. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 27, 197–210.
- Czapliński, P. (2006). Wpływ procesów transformacji na lokalne struktury przemysłu na przykładzie byłego województwa śląskiego. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 9, 52–61.
- Domański, B. (2001a). *Kapitał zagraniczny w przemyśle Polski*. Kraków: Uniwersytet Jagielloński, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej.
- Domański, B. (2001b). Przekształcenie terenów poprzemysłowych w województwie śląskim i małopolskim – prawidłowości i uwarunkowania. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 3, 51–59.

- Domański, B. (2002). Zagraniczne inwestycje przemysłowe a obszary metropolitalne w Polsce. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 4, 9–17.
- Domański, B. (2003a). Industrial change and foreign direct investment in the postsocialist economy: the case of Poland. *European Urban and Regional Studies*, 10(2), 99–118. DOI: 10.1177/0969776403010002001
- Domański, B. (2003b). Współczesne cechy i przekształcenia przemysłu województwa małopolskiego. *Folia Geographica. Series Geographica-Oeconomica*, 31–32, 119–134.
- Domański, B. (2006). Polski przemysł na tle przemysłu Europy Środkowej i Wschodniej. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 8, 27–36.
- Domański, B. (2009). Rewitalizacja terenów poprzemysłowych – specyfika wyzwań i instrumentów. W: W. Jarczewski (red.). *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojkowe*. Kraków: Instytut Rozwoju Miast, 125–137.
- Gierańczyk, W. (2006). Rola przedsiębiorstw w polskiej gospodarce w okresie transformacji ustrojowej. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 8, 91–99.
- Gwosdz, K. (2014). *Pomiędzy starą a nową ścieżką rozwojową. Mechanizmy ewolucji struktury gospodarczej i przestrzennej regionu tradycyjnego przemysłu na przykładzie konurbacji katowickiej po 1989 roku*. Kraków: Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego.
- Gwosdz, K., Ciechowski, M., Działek, J., Guzik, R., Kocaj, A., Micek, G., Sykała, Ł., Biernacki, W., Górecki, J., Łękawska, S., Panecka-Niepsuj, M., Sobala-Gwosdz, A. (2014). *Inwestorzy zagraniczni w Małopolsce w 2013 roku*. Kraków: Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego.
- Haczek, A. (2014). Transformacja struktur przemysłowych Bielska-Białej. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 26, 159–173.
- Huculak, M. (2008). Inwestycje zagraniczne w przemyśle Krakowa. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 10, 230–244.
- Huculak, M. (2009). Rewitalizacja terenów poprzemysłowych. Polskie doświadczenia i perspektywy. W: W. Jarczewski (red.). *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojkowe*. Kraków: Instytut Rozwoju Miast, 139–197.
- Jarczewski, W., Huculak, M. (2011). Powstanie i rozwój gminnej strefy inwestycyjnej. W: W. Jarczewski, M. Huculak (red.). *Sukces polityki proinwestycyjnej Niepołomice 1990–2010. Wnioski dla władz lokalnych*. Kraków: Instytut Rozwoju Miast, 51–75.
- Pakuła, L. (2003). Tendencje restrukturyzacji przemysłu Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego w dobie transformacji. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 6, 59–67.
- Połom, M. (2015). Przestrzenne aspekty produkcji i eksportu autobusów w Polsce w okresie 1989–2014. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 29(1), 56–72.
- Rachwał, T. (2006). Efekty restrukturyzacji wybranych przedsiębiorstw przemysłowych Polski Południowo-Wschodniej. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 9, 98–115.
- Rachwał, T. (2010). Struktura przestrzenna i działowa przemysłu Polski na tle Unii Europejskiej w dwudziestolecie rozpoczęcia procesów transformacji systemowej. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 16, 105–124.
- Rachwał, T. (2015). Structural changes in Polish industry after 1989. *Geographia Polonica*, 88(4), 575–605.
- Rydz, E., Jażewicz, I. (2001). Przemiany strukturalne przemysłu na przykładzie małych miast Pomorza Środkowego. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 3, 71–86.

- Rydz, E., Szymańska, W. (2006). Efekty restrukturyzacji śląskiego ośrodka przemysłowego w okresie wdrażania gospodarki rynkowej (na wybranych przykładach). *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 9, 40–51.
- Stryjakiewicz, T. (1999). *Adaptacja przestrzenna przemysłu w Polsce w warunkach transformacji*. Poznań: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Adama Mickiewicza.
- Tkocz, M. (2006). Efekty restrukturyzacji górnictwa węgla kamiennego w Polsce. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 9, 28–39.
- Wiedermann, K. (2002). Restrukturyzacja i modernizacja hutnictwa żelaza Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego po 1989 roku. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 4, 115–127.

**Marek Ciechowski**, mgr, Uniwersytet Jagielloński, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej, Zakład Rozwoju Regionalnego. Absolwent geografii na Uniwersytecie Jagiellońskim w Krakowie, doktorant w Zakładzie Rozwoju Regionalnego. Jego zainteresowania badawcze koncentrują się na przekształcaniach terenów poprzemysłowych oraz geografii społeczno-ekonomicznej, zwłaszcza geografii miast, przemysłu, turystyki i religii.

**Marek Ciechowski**, M.Sc., the Jagiellonian University, Institute of Geography and Spatial Management, Department of Regional Development. He graduated from the Jagiellonian University in Cracow, where he studied Geography. He is a Ph.D. student in the Department of Regional Development. His research interests focus on transformation of post-industrial areas and socio-economic geography, especially urban geography, geography of industry, tourism and religion.

**Adres/address:**

Uniwersytet Jagielloński  
Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej  
Zakład Rozwoju Regionalnego  
ul. Gronostajowa 7, 30-387 Kraków, Polska  
e-mail: marek.ciechowski@uj.edu.pl