Wanda M. GACZEK

AKTYWNA POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA I JEJ INSTRUMENTY

Wprowadzenie

Każda społeczna i gospodarcza działalność człowieka ma wymiar przestrzenny i wiąże się z określonym użytkowaniem terenów. Przestrzenne rozmieszczenie oraz zróżnicowanie funkcji i form działalności jest jednym z zasadniczych problemów badawczych nauk geograficzno-ekonomicznych. Zagospodarowanie przestrzenne jest w rzeczywistości efektem sumy indywidualnych decyzji wielu niezależnych od siebie podmiotów, które dążą do maksymalizacji korzyści, w tym duża część wyłącznie do maksymalizacji korzyści ekonomicznych. Suma tych decyzji nie tworzy jednak przypadkowego, nieuporządkowanego kształtu na powierzchni, ale prowadzi do pewnych prawidłowości przestrzennego układu zagospodarowania [Gorzym-Wilkowski i in. 1999, s. 174-175].

Indywidualne decyzje inwestorów najczęściej prowadzą do koncentracji ludności i wytwórczości, która tworzy mniej lub bardziej regularne kształty wynikające z dążenia do zapewnienia efektywności działalności. Odkształcenia regularności w przestrzeni są m.in. przedmiotem zainteresowania geografii ekonomicznej. Ciągłe zmiany środków technicznych, jakimi dysponujemy, innowacje w komunikacji, budownictwie i technologiach produkcji, ale także przeobrażenia w sferze społecznej oraz trudności przewidywania skutków podejmowanych decyzji dla środowiska przyrodniczego powodują, że rozmieszczenie elementów zagospodarowania w mikro i makroskali może stawać się nieracjonalne społecznie i nieefektywne ekonomicznie, może być przyczyną chaosu przestrzennego oraz prowadzić do degradacji środowiska przyrodniczego.

Najbardziej widocznym skutkiem koncentracji produkcji, usług i ludności są wielkie miasta, aglomeracje, gdzie w centrach wartość gruntu osiąga najwyższą cenę. Tutaj właśnie indywidualne decyzje inwestorów, jeżeli nie zostaną określone jasne warunki zachowania w przestrzeni, mogą powodować liczne zniekształcenia i nieodwracalne, niekorzystne skutki przyrodnicze, społeczne, często również ekonomiczne.

Potrzeba kształtowania zagospodarowania przestrzennego i organizacji przestrzeni miejskiej jest uświadamiana od bardzo dawna. Wynikała i wynika nadal m.in. z konieczności pełnienia funkcji publicznych w mieście, ale także tworzenia warunków dla nieskrępowanego i efektywnego funkcjonowania podmiotów gospodarczych oraz jednostek społecznych. W warunkach polskich nowoczesne, aktywne kształtowanie przestrzeni rozpoczęło się w miastach w okresie międzywojennym, a wraz z urynkowieniem gospodarki na początku lat dziewięćdziesiątych, stało się powtórnie pilną koniecznością.

Władze samorządowe mają obecnie duże możliwości planowania rozwoju przestrzennego miast. Gospodarka przestrzenna w warunkach gospodarki rynkowej i odrodzonych samorządowych strukturach społecznych jest najbardziej autonomiczną dziedziną funkcjonowania gminy. Kompetencje samorządu gminy sięgają aż po stanowienie prawa lokalnego, czyli uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego [Gaczek, Budner 1999, s. 10].

Celem artykułu jest próba uporządkowania pojęć związanych z gospodarką przestrzenną oraz wskazanie możliwych do wykorzystania środków i instrumentów aktywnej polityki przestrzennej miasta. W drugiej części artykułu podejmuje się próbę oceny realizowanej w latach dziewięćdziesiątych polityki przestrzennej Poznania.

Gospodarka przestrzenna, polityka przestrzenna i ład przestrzenny

Gospodarka przestrzenna jest pojęciem trudnym do jednoznacznego określenia i precyzyjnego czy operacyjnego zdefiniowania[1].

Z. Chojnicki przyjmuje, że „gospodarka przestrzenna to działalność organizująca przestrzennie system gospodarczy lub przestrzenna organiza-

[1] Dyskusję nad pojęciem gospodarki przestrzennej zawierają m.in. takie prace jak: **Kukliński** 1977; **Chojnicki** 1992; **Domański** 1993; **Domański** 1995, gdzie wyjaśnia się pojęcie gospodarki przestrzennej jako nauki; oraz Parysek 1997.

cja tego systemu" [Chojnicki 1992, s. 10-11]. W pierwszym ujęciu jest to określona działalność (gospodarowanie, organizowanie, kierowanie, zarządzanie), a w drugim wynik tej działalności, czyli zagospodarowanie przestrzeni. Pierwsze ujęcie gospodarki przestrzennej, traktowanej jako działanie, wchodzi w zakres zainteresowań nauk o zarządzaniu, w tym ekonomiki i planowania miast. Drugie ujęcie jest bardziej związane z zainteresowaniami tradycyjnej geografii ekonomicznej. Relacje między działaniami a ich skutkami w formie fizycznego zagospodarowania w przestrzeni są nierozerwalne, mają charakter sprzężeń zwrotnych. Wyróżnione znaczenia gospodarki przestrzennej są więc względem siebie komplementarne.

Z punktu widzenia przedmiotu zainteresowania tego artykułu, większe znaczenie ma wyjaśnienie pojęcia gospodarki przestrzennej jako działalności organizującej przestrzennie system społeczno-gospodarczy miasta. Działalność ta zmierza do wytworzenia racjonalnego, z różnych punktów widzenia, układu przestrzennego bądź jego przekształcenia tak, aby umożliwiał on jego efektywność i właściwe funkcjonowanie poprzez sieć powiązań, jakie zachodzą między elementami zagospodarowania, oraz zapewnienie możliwości trwałego rozwoju w środowisku przyrodniczym. Organizacja przestrzenna systemu gospodarczego ma charakter funkcjonalny i może być rozpatrywana na różnych poziomach: globalnym, międzynarodowym, krajowym, regionalnym i lokalnym. Wszędzie tam, gdzie występuje świadome, autonomiczne podejmowanie decyzji zmierzających do osiągnięcia założonego celu organizowania przestrzeni, można przyjąć, że władze określonego szczebla administracji prowadzą politykę przestrzenną. W zakresie gospodarki przestrzennej autonomiczność decyzji władz miasta, gwarantowana przepisami prawnymi jest duża. Władze mają więc możliwość prowadzenia własnej polityki przestrzennej, ale jednocześnie ponoszą pełną odpowiedzialność za skutki podejmowanych decyzji.

Polityka przestrzenna miasta to świadoma i celowa działalność władz miejskich, polegająca na racjonalnym kształtowaniu przestrzeni przez jej właściwe użytkowanie, zapewniające utrzymanie ładu przestrzennego i umożliwienie prawidłowego, efektywnego funkcjonowania miasta[2].

Ład przestrzenny, którego utrzymanie jest istotnym celem polityki przestrzennej miasta, również nie jest pojęciem jednoznacznym. Trudno określić jego ilościowe mierniki. W przepisach prawnych z zakresu planowania przestrzennego przyjmuje się, że w zagospodarowaniu przestrzennym należy m.in. uwzględniać:

---

[2] Zaproponowana definicja jest zmodyfikowaną wersją pojęcia zawartego w opracowaniu: Gospodarka przestrzenna gmin [1996].

1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
3) wymagania ochrony środowiska[3].

W obowiązującej ustawie i w projekcie nowej ustawy o planowaniu przestrzennym nie precyzuje się jednak samego pojęcia ładu przestrzennego.

W ujęciu Z. Chojnickiego ład przestrzenny to taka organizacja przestrzenna i sposób funkcjonowania systemu społeczno-gospodarczego w ujęciu przestrzenno-ekologicznym, która realizuje kryteria racjonalności społecznej i umożliwia prawidłowe działanie systemu oraz utrzymanie odpowiedniego stanu środowiska [Chojnicki 1992, s. 12]. U podstaw ładu przestrzennego występują określone zasady, które optymalizują na przykład jakość życia, wydajność ekonomiczną lub zmniejszają dysfunkcje, czyli ograniczają konflikty przestrzenne oraz nie dopuszczają do nadmiernej degradacji środowiska przyrodniczego. Efektywność układu przestrzennego można rozpatrywać jako efektywność kosztową, czyli zapewnienie możliwości osiągnięcia założonego celu polityki przestrzennej (np. podniesienie jakości życia mieszkańców) przy możliwie najniższych kosztach społecznych. Podobne kryterium efektywności brane jest pod uwagę w ekonomice ochrony środowiska.

Ład przestrzenny możemy także rozumieć jako uporządkowaną różnorodność form i funkcji. W szczegółowych definicjach zwraca się uwagę, że ład przestrzenny powinien obejmować:

- logikę przestrzenną, funkcjonalne rozmieszczenie elementów struktury przestrzennego zagospodarowania z uwzględnieniem ich wzajemnych relacji, współwystępowania i powiązań;
- optymalizację przepływów towarów i przemieszczeń osób;
- przestrzenną czytelność struktury umożliwiającą wywoływanie i odbiór jasnych obrazów przestrzennych u użytkownika;
- zachowanie walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego wraz z jego zdolnością do zachowania równowagi, regenerowania się i zaspokajania potrzeb człowieka;
- dostosowywanie struktur przestrzennych do przyjętych społecznie wzorów zachowań przestrzennych;

---

[3] Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. Dz. Ustaw RP, nr 89, z dnia 25 sierpnia 1994 r., art. 1, ust. 1. Zapis ten został utrzymany w projekcie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętym przez Radę Ministrów 11 stycznia 2000 r., Materiały na III Śremską Konferencję Mieszkaniową, Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, maj 2000.

- optymalną relację pomiędzy centrum a obszarami peryferyjnymi;
- pozytywny wyraz estetyczno-krajobrazowy, piękno otoczenia [Gorzym-Wilkowski i in. 1999, s. 177].

Ład przestrzenny jest więc stanem, w którym funkcjonowanie gospodarki i społeczeństwa w przestrzeni przebiega w sposób optymalny (racjonalny społecznie i efektywny kosztowo), z najmniejszą możliwą ilością konfliktów między różnymi podmiotami i nie prowadzi do degradacji środowiska przyrodniczego. Rolą samorządowych władz miasta jest zatem koordynacja i regulacja działalności tych podmiotów tak, aby dążenie do osiągnięcia celów przez jedne z nich, nie zagrażało innym oraz nie niszczyło pewnych wartości wspólnych dla społeczności miasta (np. wartości przyrodniczych, kulturowych, krajobrazowych).

Estetyczno-krajobrazowy wymiar ładu przestrzennego, subiektywne odczucie piękna otoczenia powodują, że wskazanie, który rejon miasta charakteryzuje się ładem, a który chaosem przestrzennym jest trudne poza skrajnymi sytuacjami.

Bierna a aktywna polityka przestrzenna miasta

Niezależnie od przyjętych celów, specyficznych dla każdego miasta, polityka przestrzenna może być realizowana w sposób bierny lub aktywny.

Bierna polityka przestrzenna realizowana jest przez decyzje ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane na podstawie obowiązujących, aktualnych planów zagospodarowania przestrzennego oraz innych decyzji administracyjnych [Gaczek 1998, s. 395-397]. Organ administracyjny – w tym przypadku władze miasta, wykorzystują swoje uprawnienia władcze do sterowania rozwojem przestrzennym w założonym kierunku określonym w planie zagospodarowania przestrzennego. Decyzje podejmowane są jedynie wtedy, gdy znajdzie się inwestor, występujący o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej inwestycji. Władze miasta zachowują się biernie. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*, a w niedalekiej przyszłości plan rozwoju przestrzennego gminy oraz szczegółowe, lokalne plany dla wybranych obszarów są traktowane jako główne, a często jedyne instrumenty realizacji polityki przestrzennej. Sporadycznie natomiast

władze miejskie wykorzystywały dotychczas inne możliwe instrumenty realizacji przyjętych celów tej polityki. Powodowało to, że szczególnie w sytuacji ograniczonych możliwości finansowych budżetów miast, opracowane *Studia uwarunkowań* czy w przyszłości plany rozwoju przestrzennego mogą stać się mało skutecznym, nieefektywnym, martwym dokumentem.

Aktywna polityka przestrzenna miasta zakłada oczywiście realizację celów wynikających ze *Studium*, ale władze stają się czynnym uczestnikiem procesu zagospodarowania przestrzeni. Wykorzystując mechanizmy rynkowe oraz posiadanie osobowości prawnej, wspólnie z innymi podmiotami, podejmują działania inwestycyjne na rynku nieruchomości miejskich. Działają na rzecz „rozpalania ognisk inwestycyjnych w mieście" i aktywnie kreują wzrost atrakcyjności lokalizacyjnej wybranych obszarów. Mogą współdziałać z sektorem prywatnym, tworząc warunki inwestowania w określonym miejscu. Tak rozumiana aktywna polityka przestrzenna jest zbliżona do pojęcia urbanistyki operacyjnej[4].

Cechami aktywnego sposobu prowadzenia polityki przestrzennej miasta są:

- wykorzystywanie podejścia strategicznego w realizacji przyjętych celów rozwoju przestrzennego i powiązanych z nimi programów działania,
- wykorzystywanie rozbudowanego zestawu instrumentów urbanistyczno-architektonicznych, prawnych, ekonomiczno-finansowych, organizacyjnych i promocyjnych, które – w postaci spójnych programów działania – pozwalają władzom miejskim aktywnie oddziaływać na przekształcenia zagospodarowania przestrzennego miasta oraz ułatwiają realizację infrastruktury,
- stosowanie rynkowych instrumentów gospodarki gruntami zapewniających zwiększenie środków na realizację celów rozwoju miasta,
- podejmowanie działań prewencyjnych, niedopuszczających do wystąpienia ograniczeń rozwoju miasta,
- podejmowanie aktywnych działań na rzecz łączenia różnych, zewnętrznych źródeł finansowania w realizacji programów rozwoju przestrzennego, w tym realizacji rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej.

---

[4] Pojęcie urbanistyki operacyjnej w literaturze polskiej szczegółowo omawia A. Noworól [1998, s. 146-166]. Tutaj także scharakteryzowano główne instrumenty urbanistyki operacyjnej.

Środki i instrumenty realizacji polityki przestrzennej miasta

Środki polityki przestrzennej miasta to, najogólniej mówiąc, warunki umożliwiające jej prowadzenie bądź ułatwiające osiągnięcie założonych celów. Warunki te mogą wynikać z bliższego i dalszego otoczenia gospodarki miejskiej oraz sytuacji wewnętrznej jednostki prowadzącej politykę przestrzenną. Obejmują one między innymi warunki prawne gospodarki przestrzennej, zewnętrzne i wewnętrzne środki finansowania inwestycji infrastrukturalnych i zagospodarowania przestrzennego, warunki organizacyjne, informacyjne i polityczne prowadzenia gospodarki przestrzennej.

Prawo z zakresu zagospodarowania przestrzennego w Polsce, podobnie jak inne działy prawa w okresie transformacji, podlega ciągłym przeobrażeniom.

Aktualna ustawa o planowaniu przestrzennym obowiązuje od początku 1995 r.[5] Wymaga ona jednak zmiany m.in. ze względu na nowy podział administracyjny kraju i zmianę zakresu kompetencji poszczególnych szczebli administracji samorządowej, w tym szczególnie określenia kompetencji planowania przestrzennego na poziomie kraju i województwa. W uzasadnieniu wprowadzenia nowych rozwiązań prawnych podaje się także inne przyczyny[6]. Lokalizacja inwestycji publicznych w przestrzeni była dotychczas utrudniana wydłużaniem czasu uzyskiwania pozwoleń na budowę oraz braku uporządkowania spraw terenowo-prawnych działek miejskich. Projekt nowej ustawy zakłada uproszczenie procesu przygotowywania inwestycji oraz ułatwia przejmowanie gruntów pod inwestycje celu publicznego. Zakłada też zwiększenie integracji przepisów dotyczących planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami. Zgodnie z tym projektem, lokalne plany zagospodarowania będą istotnym elementem przekształcania struktury podziałów własnościowych gruntów, co jest jednym z warunków osiągnięcia ładu przestrzennego. W opinii projektodawców oderwanie procesów planistycznych od procesów scaleniowych było, i jest nadal, źródłem wielu niepowodzeń polskiej gospodarki przestrzennej w latach dziewięćdziesiątych. Projekt ustawy wzoruje się na regulacjach stosowanych w przedwojennym prawie polskim oraz współczesnej niemieckiej praktyce planistycznej.

---

[5] Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym, 1994.

[6] Projekt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 2000, s. 118-121.

Obecnie obowiązująca ustawa z 1994 r. stanowi, że jeżeli przepisy szczegółowe nie zabraniają lokalizacji inwestycji, to jest ona dopuszczalna. W sytuacji kiedy część decyzji lokalizacyjnych wydawana była na podstawie planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego miast, dopuszczalność ta prowadziła do zagrożenia ładu przestrzennego. Często następowało rozproszenie zabudowy i pojawiał się chaos przestrzenny, szczególnie na terenach przeznaczanych w planach ogólnych pod „aktywizację gospodarczą". Taka forma przeznaczenia terenów stwarza zbyt duże możliwości przypadkowego łączenia funkcji i nadmiernego zagęszczenia zabudowy, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych, „wylotów z miasta", często o charakterze woluntaryzmu planistyczno-projektowego.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami umożliwia naliczanie opłat adiacenckich z tytułu podwyższania wartości gruntów po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej oraz podwyższanie opłat za użytkowanie wieczyste gruntów komunalnych [Gaczek 1998, s. 396-397]. Obowiązująca ustawa o planowaniu przestrzennym z 1994 r., a także projekt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z roku 2000, przewidują możliwość wykorzystywania renty planistycznej, czyli przejęcia przez miasto części korzyści z podwyższenia wartości gruntu po uchwaleniu planu lokalnego. Warunki zwiększenia wpływów do budżetu miasta z tytułu prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej są więc gwarantowane przepisami prawa. Ich stosowanie natomiast w formie konkretnych instrumentów i rozwiązań może być zróżnicowane w poszczególnych miastach.

Częste zmiany przepisów prawa, również w zakresie pokrewnych dziedzin, bezpośrednio bądź pośrednio związanych z gospodarką przestrzenną, utrudniają prowadzenie skutecznej polityki przestrzennej, a jednocześnie są konieczne w procesie transformacji systemu społeczno-gospodarczego kraju oraz dostosowywania prawa polskiego do wymogów prawa Unii Europejskiej.

Instrumenty realizacji polityki przestrzennej to właściwie często narzędzia o charakterze operacyjnym, które mogą mieć charakter instrumentów bezpośredniego oddziaływania bądź przyjmować charakter instrumentów pośrednich. Pierwsze z nich obejmują nakazy i zakazy, instrumenty kontroli i nadzoru oraz ogólne i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Instrumenty pośrednie to bodźce ekonomiczne stymulujące podejmowanie określonych działań oraz różnego rodzaju możliwości wykorzystywania informacji o gruntach miejskich oraz gospodarce miejskiej w działaniach marketingowych i promocyjnych. Formy i zakres stosowanych pośrednich instrumentów polityki przestrzennej miasta znacznie rozszerzyły się po

wprowadzeniu rynkowych zasad gospodarki gruntami i wprowadzeniu komunalnej formy własności.

Przy takim rozróżnieniu środków od instrumentów realizacji polityki przestrzennej, ustawy z zakresu planowania przestrzennego i ustawy pokrewne (np. ustawa o gospodarce nieruchomościami, prawo budowlane, ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska, ochronie przyrody oraz ustawy określające kompetencje i zasady finansowania samorządów terytorialnych) stanowią warunki realizacji, a plany ogólne i szczegółowe zagospodarowania przestrzennego miasta są instrumentem realizacji tej polityki.

Podstawowym instrumentem polityki rozwoju miasta jest strategia rozwoju, a polityki przestrzennej plan zagospodarowania przestrzennego. Muszą one być jednak ze sobą powiązane. Plan zagospodarowania przestrzennego miasto wykorzystuje w trakcie zarządzania rozwojem, niezależnie od tego, czy polityka rozwoju przestrzennego ma charakter bierny czy aktywny. Zmienia się jednak filozofia wykorzystywania planów i może zmieniać się także podejście do ich opracowywania. W przypadku aktywnej polityki plany zagospodarowania przestrzennego w większym stopniu aktywizują zagospodarowanie, a w przypadku biernej – dominują regulacyjne i kontrolne funkcje planów.

W aktywnej polityce przestrzennej, głównymi wykorzystywanymi instrumentami – oprócz planów zagospodarowania przestrzennego – są instrumenty gospodarki gruntami miejskimi[7]. Sprowadzają się one do tworzenia i właściwego gospodarowania zasobem gruntów komunalnych, w tym podejmowanych działań przygotowujących inwestycyjne tereny mieszkaniowe dla różnych sektorów budownictwa oraz tworzenie zasobu nieruchomości. Instrumenty te obejmują także przygotowywanie właściwych, pod względem terenowo-prawnym, ofert lokalizacyjnych dla różnych form działalności. Możliwe jest także wykorzystywanie określonych sposobów nabywania i zbywania nieruchomości mienia komunalnego, wykorzystywanie specjalnych instrumentów realizacji planów przestrzennych oraz programów inwestycyjnych z zastosowaniem prawa pierwokupu, prawa wywłaszczania oraz scalania i podziałów gruntów.

---

[7] Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., Dz.U. z dnia 29 września 1997 r., nr 115 z późniejszymi zmianami z roku 1998 (Dz.U. nr 106, poz 668), z 1999 r. (Dz.U. nr 49, poz. 484, nr 86, poz. 996) i z 2000 r. (Dz.U. nr 6, poz. 70).

Specyficznym instrumentem gospodarki gruntami może być także strefowanie, polegające na wyznaczaniu w przestrzeni miasta terenów, na których obowiązują określone zasady stymulujące rozwój bądź jedynie przepisy regulacyjne. Strefowanie gruntów miejskich nie jest w Polsce właściwie wykorzystywane w takim znaczeniu jak na przykład w Stanach Zjednoczonych. Jednak w projekcie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje się, że w planie rozwoju przestrzennego gminy określa się w szczególności:

- standardy zagospodarowania i użytkowania terenów,
- obszary i zasady ochrony wartości środowiska,
- obszary ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- obszary, dla których należy opracować plan lokalny, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Projekt planu lokalnego również musi zawierać m.in. warunki, sposoby i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym wskaźniki intensywności zabudowy[8].

Działania stymulujące, aktywizujące zagospodarowanie przestrzenne związane są z wdrażaniem polityki rozwojowej miasta i mogą obejmować:

- działania przygotowujące decyzje lokalizacyjne i stymulujące inwestycje w zakresie infrastruktury,
- selektywną politykę gospodarowania nieruchomościami i mieniem komunalnym,
- przygotowywanie do udostępnienia inwestorom gruntów o uregulowanej sytuacji własnościowej i wystarczającym uzbrojeniu technicznym,
- aktywizację gospodarczą wybranych fragmentów miasta w drodze współinwestowania.

Aktywizacja sprowadza się w tym przypadku głównie do rozwoju kapitału urbanistycznego wybranych obszarów, stref miejskich i podnosi ich walory lokalizacyjne.

Działania regulacyjne to przede wszystkim wprowadzane w formie zapisów do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zasady dopuszczalnego gospodarowania w danej strefie. Zasady takie powinny określać dozwolone formy zabudowy i wykorzystania terenu oraz stanowić podstawę do ustalenia decyzji lokalizacyjnej. Działania regulacyjne odnoszą się więc do ochrony zasobów miasta i bazują głównie na

---

[8] Projekt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrznnym, 2000, art. 9, ust. 2 i art. 14, ust. 2.

instrumentach kontroli zabudowy wobec wartości przyrodniczych i kulturowych tkanki urbanistycznej. Działania regulacyjne wydają się dominować w dotychczasowych planach ogólnych zagospodarowania przestrzennego miast polskich, uchwalonych w pierwszej połowie lat dziewięćdziesiątych.

Władze miejskie, prowadząc aktywną politykę przestrzenną i gospodarkę gruntową, mogą wykorzystywać również inne instrumenty przyciągania zewnętrznego kapitału inwestycyjnego. Najczęściej celem tych instrumentów jest tworzenie tzw. obszarów strategicznych, na których ma wystąpić przyspieszenie wzrostu gospodarczego i zwiększenie liczby miejsc pracy. Aktywizacja gospodarcza w obszarach strategicznych, które mogą być traktowane także jako ogniska inwestycyjne w mieście, wiąże się z podejmowaniem różnorodnych działań stymulujących rozwój. Mogą to być na przykład:

- Kompletowanie i aktualizowanie baz danych o terenach miejskich w geograficznych systemach informacyjnych (Geographic Information System), budowanie właściwych kanałów przepływu informacji i umożliwianie ich wykorzystywania przez zainteresowane jednostki.
- Działania z zakresu gospodarki gruntami miejskimi (zwalnianie z podatku od nieruchomości, jeżeli inwestycja jest zgodna z celami strategicznymi rozwoju miasta, przekazywanie inwestorom terenów gminnych w formie bonifikowanej sprzedaży bądź oddawanie w użytkowanie wieczyste lub dzierżawę na preferencyjnych warunkach, prowadzenie aktywnego scalania terenów, podejmowanie działań regulacji stanów prawnych nieruchomości, zakaz realizacji obiektów tymczasowych).
- Przygotowywanie planów aktywizacji gospodarczej, czyli opracowań urbanistycznych o charakterze koordynacyjnym i programowym, które zawierają także studia o charakterze inwestycyjnym. Plany aktywizacji gospodarczej powinny obejmować regulacje przestrzenne, zasady lokalnej polityki gruntowej oraz wskazywać instrumenty promocji gospodarczej i określać możliwe korzyści społeczno-gospodarcze dla miasta, wynikające z realizacji planu.
- Kontraktowanie rozwoju, czyli zawieranie z innymi podmiotami publicznymi lub prywatnymi wieloletnich umów, gwarantujących realizację zamierzeń zgodnych z przyjętą strategią rozwoju miasta. Umowy o zagospodarowaniu mogą mieć różny charakter. Wyróżnić można:
  - kontrakty z władzą innego szczebla, na przykład kontrakt Urząd Miasta z Urzędem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast o rekultywacji obszarów poprzemysłowych bądź rewitalizacji zdegradowanych dawnych dzielnic mieszkaniowych;

- specjalne kontrakty developerskie, na przykład władze miejskie zawierają umowę z podmiotami prywatnymi, zajmującymi się rozwojem o zagospodarowaniu konkretnego, określonego przez gminę obszaru; umowa taka pozwala na stosowanie prawa wywłaszczenia i prawa pierwokupu;
- ogólne kontrakty, tzw. operacje developerskie, które mogą dotyczyć decyzji o konkretnym przedsięwzięciu typu centrum handlowe, centrum biznesu. Umowy w tych kontraktach mają najczęściej charakter umów trójstronnych, pomiędzy miastem, developerem i głównymi, przyszłymi użytkownikami. Miasto najczęściej w takiej umowie gwarantuje teren, część środków na inwestycje infrastrukturalne oraz wsparcie polityczne w trakcie realizacji projektu; władze miejskie uzyskują w zamian część środków na rozwój kapitału urbanistycznego i przyszłe wpływy podatkowe do budżetu miasta.

• Tworzenie agencji rozwojowych, które umożliwiają organizacyjne wspieranie zagospodarowania przestrzeni poprzez bezpośrednie, prawne zaangażowanie się podmiotów publicznych. Instytucje takie są podmiotami prywatno-publicznymi, rzadziej wyłącznie publicznymi, których podstawowym celem jest intensyfikowanie działań dla zagospodarowania przestrzeni. Najczęściej powoływane są one na ustalony okres realizacji przedsięwzięcia i mogą przyjmować postać spółki akcyjnej lub spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. W dojrzałych demokracjach organizacje te przyjmują często charakter instytucji typu *non profit*. Przykładem są funkcjonujące już w Polsce instytucje czynszowego budownictwa mieszkaniowego (Towarzystwa Budownictwa Społecznego), które podejmują zagospodarowanie terenów dotychczas niezabudowanych bądź podejmują zadania o charakterze regeneracji starej zabudowy śródmiejskiej. Miasto przystępuje do współpracy z TBS poprzez wprowadzenie aportu gruntowego, udzielenie gwarancji kredytowych bądź bezpośredniego wsparcia kapitałowego i organizacyjnego. Przykładem organizacji rozwojowych mogą też być instytucje zarządzające projektami rozwojowymi, będącymi najczęściej spółkami realizującymi wielkie projekty inwestycyjne w zakresie infrastruktury.

Dotychczasowe doświadczenia z prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej w miastach europejskich wskazują, że wymaga ona stosowania wielu różnorodnych instrumentów, właściwego zaangażowania i umiejętności ze strony władz miejskich oraz współpracy różnych podmiotów działających na obszarze miasta.

Próba oceny dotychczasowej polityki przestrzennej Poznania

Zagospodarowanie przestrzenne Poznania końca lat osiemdziesiątych było oceniane, przynajmniej w części, negatywnie [Gaczek 1992, s. 75-76]. Podstawowe nieprawidłowości układu użytkowania terenów miasta wynikały zarówno z błędnych decyzji o przeznaczeniu gruntów w planach zagospodarowania przestrzennego w okresie powojennym, jak i z nieprawidłowej ich realizacji, a właściwie oddzielania od siebie procesu planowania i procesu realizacji planu. Nieprawidłowości te są odmiennie postrzegane i odmiennie oceniane przez różnych specjalistów.

Zagospodarowanie przestrzenne w wielu miejscach układu urbanistycznego nie zapewniało ładu przestrzennego, a wręcz odwrotnie – stwarzało wrażenie chaosu tak w sensie architektonicznym, jak i urbanistycznym. Szczególnie było to widoczne w strefie peryferyjnej miasta, ale także w samym śródmieściu.

Układ komunikacyjny Poznania był w dużym stopniu układem niewydolnym. Występowała nadmierna kongestia środków transportu w śródmieściu i trudności przestrzennego rozdzielenia różnych funkcji transportu. Brak wystarczającej liczby miejsc parkingowych był skutkiem błędnej prognozy tempa rozwoju motoryzacji w Polsce i lawinowego przyrostu liczby rejestrowanych samochodów w mieście oraz niedostatecznych nakładów finansowych na rozbudowę systemu komunikacyjnego. Przynajmniej w części, był także skutkiem długotrwałych dyskusji o koncepcji układu komunikacji publicznej i wydłużenia realizacji inwestycji. Dobrym tego przykładem był długoletni proces inwestycyjny Poznańskiego Szybkiego Tramwaju.

W układzie przestrzennego zagospodarowania miasta dominowały monofunkcyjne, wielorodzinne osiedla mieszkaniowe z niewystarczającym wyposażeniem w usługi oraz oddaleniem od miejsc pracy i centrum miasta. Ich walory architektoniczne i urbanistyczne pozostawiały wiele do życzenia[9].

Proces chaotycznej zabudowy pogłębiał się w latach 1989-1992 na skutek zwiększenia swobody użytkowania terenów przez ich właścicieli,

---

[9] Niewłaściwe rozwiązania funkcjonalne, architektoniczne i społeczne wielkopłytowych osiedli mieszkaniowych w miastach omawia m.in. artykuł W. M. Gaczek, Z. Rykiel [1999].

gwarantowanej w ówcześnie obowiązującej ustawie o gospodarce gruntami prywatnymi. Jednocześnie zmiany systemu społeczno-politycznego i urynkowienie gospodarki, spowodowały nasilenie procesów rozwoju handlu i wszelkiej drobnej przedsiębiorczości. W przestrzeni miasta pojawiły się tymczasowe formy zabudowy, a także prowizoryczne sposoby wymiany określane jako „handel chodnikowy". Elewacje budynków, również pełniących funkcje publiczne, zostały jedynie częściowo odnowione. Zaobserwowano zjawisko oddziaływania renty gruntowej na formę i intensywność zagospodarowania gruntów, ale oddziaływanie to można było określać jako „kapitalizm parterowy". Proces odnowy zarówno w śródmieściu, jak i w strefie peryferyjnej wykazywał wyraźną fragmentaryczność w pionie i w poziomie. Formy przestrzeni miejskiej zostały wzbogacone szatą informacyjną. Część pojawiających się reklam i znaków informacyjnych była jednak uboga w formie graficznej, źle wykonana, nieestetyczna i niewłaściwie usytuowana. Natłok, nieuporządkowanie, a często także przypadkowość tych form pogarszały walory krajobrazu miejskiego zarówno w strefie centralnej, jak i peryferyjnej[10]. Zahamowanie procesu wymagało sformułowania i zaakceptowania jednolitej urbanistycznej koncepcji rozwoju miasta i poszanowania przyjętych zasad w trakcie realizacji planów.

Ocena polityki przestrzennej miasta po dziesięciu latach oddziaływania zasad rynkowych na gospodarkę gruntami oraz formy przestrzennego zagospodarowania jest bardzo trudna. Ocena ta może dotyczyć efektywności kosztowej funkcjonowania miasta jako całości, może być określona na podstawie analizy odczuć mieszkańców (warunki mieszkaniowe, warunki komunikacyjne, warunki wypoczynku i pracy, jakość życia w mieście), może być także rozpatrywana poprzez ocenę zagospodarowania przestrzennego wybranych fragmentów bądź całości miasta. Jak się wydaje, najbardziej znacząca, w tym pierwszym przypadku, będzie ocena ładu przestrzennego śródmieścia, które określa tożsamość architektoniczno-urbanistyczną Poznania. Należy jednak podkreślić, że najbardziej chaotyczne, trudno poddające się sterowaniu zmiany w przestrzeni następują w części zewnętrznej miasta. Tam też mogą mieć one najbardziej negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze.

---

[10] Badania krajobrazu społeczno-gospodarczego Poznania podjęto w 1991 roku. Wnioski z przeprowadzonych badań pokazały ułomności wpływu urynkowienia gospodarki na przeobrażenia przestrzeni, por. **W. M. Gaczek, B. Manikowska** [1997].

Polityka przestrzenna Poznania realizowana jest obecnie na podstawie *Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego*[11] z 1994 r., *Programu strategicznego rozwoju miasta Poznania*[12], również z 1994 r., oraz przyjętego w listopadzie 1999 r. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*[13]. Wybrane fragmenty miasta objęte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z których część jest aktualnie opracowywana. Prowadzona jest także aktywna gospodarka gruntami miejskimi [Gaczek 1998] i wykorzystuje się specyficzne polityki branżowe, w tym przyjęte dopiero w 2000 r. założenia polityki komunikacyjnej oraz opracowany na lata 2000-2004 wieloletni plan inwestycyjny[14].

Założenia do miejscowego planu ogólnego Poznania ustalone w 1992r. przyjmowały następujące cechy zagospodarowania przestrzennego miasta, jakie miał zagwarantować plan:

- utrzymanie zwartości przestrzennej miasta, minimalne marnowanie zasobów, w tym zasobów gruntów,
- wielofunkcyjność gospodarki i użytkowania gruntów,
- efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej,
- zwiększenie intensywności wykorzystania gruntów w granicach administracyjnych i ograniczenie utrzymywania rezerw wolnych terenów w obszarze zurbanizowanym do niezbędnego minimum,
- utrzymanie walorów środowiska przyrodniczego, walorów historycznych i kulturowych miasta w połączeniu z utrzymaniem jakości środowiska strefy podmiejskiej[15].

Program strategicznego rozwoju Poznania określił pięć celów strategicznych:

1) poprawę stanu środowiska przyrodniczego i warunków życia mieszkańców,

---

[11] Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. Poznania, uchwała Rady Miejskiej z dnia 6 grudnia 1994 r., maszynopis, Poznań 1994.

[12] Program strategicznego rozwoju Poznania, cz. I: Misja i cele strategiczne, Urząd Miejski w Poznaniu, kwiecień 1994; Program strategicznego rozwoju miasta Poznania, Zespoły akcji, akcje, przedsięwzięcia, Urząd Miejski w Poznaniu, Poznań, kwiecień 1995.

[13] Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania, Zarząd Miasta Poznania, Poznań, listopad 1999.

[14] Uchwała RM Poznania z 22 grudnia 1999 r.: Wieloletni Program Inwestycyjny Miasta Poznania na lata 2000-2004.

[15] Wstępne założenia do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, MPU Poznań, marzec 1992.

2) polepszenie funkcjonowania, unowocześnienie i rozwój organizmu miejskiego,
3) kreowanie zrównoważonej i nowoczesnej gospodarki,
4) stymulowanie rozwoju Poznania jako ośrodka o znaczeniu międzynarodowym,
5) wzmocnienie pozycji Poznania jako usługowego centrum o randze ponadregionalnej.

Dla zrealizowania strategii ustalono cztery zespoły akcji, które grupowały określone przedsięwzięcia związane z osiągnięciem przyjętych celów strategicznych. Jednym z zespołów akcji była koncentracja przestrzenna. Zespół ten obejmował zgrupowania przedsięwzięć na obszarach kluczowych dla gospodarki i społeczności miasta[16]. Wyodrębniono trzy obszary przestrzennej koncentracji działań: Śródmieście, otoczenie Poznańskiego Szybkiego Tramwaju i otoczenie Jeziora Maltańskiego.

Śródmieście[17], jak już wspominano, to obszar stanowiący o tożsamości miasta i obszar najbardziej skomplikowanej sytuacji prawno-własnościowej gruntów. Tutaj też pojawiają się konflikty sąsiedztwa i nasilenie zjawisk patologicznych. W strategii rozwoju zaproponowano miejsca aktywizacji gospodarczej i wskazano skupienia pożądanych funkcjonalnie inwestycji dla tej części miasta. Część z nich nie została jednak w ciągu sześciu lat wdrażania strategii zrealizowana. Można jako przykład wskazać problemy z zagospodarowaniem obszaru „wolne tory" będącego własnością PKP, leżącego w atrakcyjnej części śródmieścia, dla którego przygotowano szczegółowy plan zagospodarowania. Podobne problemy występują z realizacją wielokondygnacyjnych parkingów w centrum, których wybudowanie zakładano w strategii, a konieczność porządkowania miejsc parkingowych w centrum przewidywał także plan ogólny zagospodarowania. Do roku 2000 na terenach Śródmieścia nadal funkcjonowały formy tymczasowej zabudowy handlowej pochodzącej z początku lat dziewięćdziesiątych. Przykładem może być parterowy pawilon handlowy, który został wybudowany w ścisłym centrum miasta i w założeniach miał funkcjonować jedynie pięć lat. W części jednak proces porządkowania terenów centrum rozpoczął się w roku 1999.

---

[16] Szczegółowe omówienie strategicznego programu rozwoju Poznania zawiera praca **W. M. Gaczek, J. Nowak** [1998].

[17] Już w trakcie prac nad strategią rozwoju miasta oraz nad planem ogólnym przystąpiono do przygotowywania miejscowego planu Śródmieścia. Trudności z jego przygotowywaniem spowodowały, że do końca 1999 r. plan ten nie został uchwalony.

Tabela 1

Struktura użytkowania gruntów Poznania (w %)

Forma użytkowania	1990	1992	1994	1996	1998
Ogółem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Użytki rolne	43,2	42,1	38,1	36,9	36,3
Grunty pod lasami i zadrzewnieniami	13,9	14,2	14,2	13,7	13,8
Grunty pod wodami	3,1	3,0	3,1	2,5	2,6
Tereny komunikacyjne	9,6	9,7	10,6	10,8	10,9
w tym:					
drogi	7,3	7,5	8,1	8,3	8,4
koleje i inne	2,3	2,2	2,5	2,5	2,5
Tereny osiedlowe	22,2	23,1	27,3	25,8	28,8
w tym					
zabudowane	14,3	15,2	20,0	20,4	20,8
niezabudowane	5,3	5,2	3,1	3,0	2,9
zieleni	2,6	2,7	4,2	5,1	5,1
Nieużytki	2,5	2,6	2,4	2,4	2,4
Tereny różne i powierzchnia wyrównawcza	5,5	5,3	4,3	5,2	5,2

Źródło: *Rocznik statystyczny m. Poznania*, US, Poznań, 1996, 2000.

Równoległe opracowanie Planu Zagospodarowania Przestrzennego i Programu Strategicznego Rozwoju Poznania, przy wzajemnych konsultacjach Miejskiej Pracowni Urbanistycznej i Wydziału Koordynacji Rozwoju UM, znacznie ułatwiło gospodarowanie przestrzenią miasta[18].

Zewnętrznym obrazem efektów prowadzonej polityki przestrzennej może być struktura użytkowania gruntów w mieście. Struktura ta w Poznaniu w latach dziewięćdziesiątych uległa wyraźnej zmianie. Zmiany polegały na ograniczeniu powierzchni użytków rolnych, które obejmowały w 1990 r. jeszcze ponad 43% gruntów w granicach administracyjnych

[18] Konieczność wzajemnych powiązań między strategią rozwoju a planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta oraz atuty wynikające z tych powiązań omawiają m.in. **J. J. Parysek** [1998] oraz **T. Gałecki** [1998].

miasta, a w 1998 r. już tylko 36,3%. Jednocześnie wyraźnie wzrósł udział powierzchni terenów osiedlowych i w mniejszym stopniu także komunikacyjnych (por. tab. 1).

Dynamika zmian powierzchni zajętych pod różne funkcje pozwala zauważyć, że założenie o dążeniu do zwartości przestrzennej miasta, przyjęte w trakcie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Poznania w 1992 r., jest właściwie realizowane. Powierzchnia terenów osiedlowych powiększyła się w ciągu dziewięciu analizowanych lat prawie o 30%, powierzchnia terenów zabudowanych aż o 45%, ale powierzchnia zieleni publicznej wzrosła prawie o 100% (por. tab. 2). Wyraźnie ograniczono w mieście – oprócz powierzchni użytków rolnych – powierzchnię niezabudowanych terenów osiedlowych.

Tabela 2

Zmiany powierzchni (w ha) terenów osiedlowych i komunikacyjnych w Poznaniu

Wyszczególnienie	1990	1994	1998	Dynamika zmian (1990 = 100%)
Tereny osiedlowe	5790	7129	7516	129,8
w tym:				
zabudowane	3746	5221	5425	144,8
niezabudowane	1377	804	758	55,0
zieleni	667	1104	1333	199,9
Tereny komunikacyjne	2514	2774	2854	113,5
w tym:				
drogi	1908	2115	2187	114,6
koleje i inne	606	659	667	110,1

Potwierdza to w pewnym sensie oszczędną gospodarkę gruntami uzbrojonymi, zamierzoną zapisami planu ogólnego, ale prawdopodobnie wymuszoną oddziaływaniem renty gruntowej i cenami terenów budowlanych w mieście. Powiększyła się powierzchnia terenów zabudowanych i znacząco ograniczyła powierzchnia terenów niezabudowanych (tab. 2). Może to świadczyć także o zmniejszaniu się powierzchni potencjalnych, wolnych

terenów pod zabudowę[19]. Wyraźnie jednak w skali całego miasta wzrasta powierzchnia terenów zieleni publicznej, co potwierdza dążenie do porządkowania terenów osiedlowych, poprawy krajobrazu i właściwego kształtowania miejskiego środowiska przyrodniczego. Zmiany struktury użytkowania gruntów i dynamiki zmian powierzchni poszczególnych form użytkowania świadczą, że Poznań pozostaje miastem zwartym. Nie następuje tutaj, przynajmniej w granicach administracyjnych, rozpraszanie zainwestowania miejskiego, co w konsekwencji prowadzi do ograniczenia społecznych kosztów funkcjonowania miasta.

Z instrumentów aktywnej polityki przestrzennej miasta wykorzystuje się głównie instrumenty gospodarki gruntami. Aktualizacja opłat za użytkowanie gruntów miejskich przeprowadzona została dla większości obszarów miasta. Zaawansowany jest proces komunalizacji gruntów, chociaż nadal grunty własności Skarbu Państwa i grunty prywatne zajmują razem ponad 70% powierzchni miasta. Od roku 2000 przewiduje się wprowadzenie opłat adiacenckich wnoszonych do budżetu miasta za wzrost wartości gruntu po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg. Miasto prowadzi też aktywną politykę rozwoju, wchodząc z aportem gruntowym do spółek Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Pozwala to, w pewnym stopniu, rozwiązać problemy mieszkaniowe ludności Poznania, podnieść atrakcyjność miasta, a tym samym zwiększyć pośrednie wpływy do budżetu. Podejmuje się także próby stymulowania rozwoju funkcji komercyjnych, głównie w zakresie zwiększenia powierzchni biurowych i rozwoju hoteli przez zapewnienie preferencyjnych warunków przekazywania atrakcyjnych terenów.

Od roku 1999 wykorzystuje się także możliwość naliczania opłat z tytułu renty planistycznej. Opłata ta zostaje określona za wzrost wartości nieruchomości z powodu uchwalenia planu szczegółowego. Poziom opłaty jest zróżnicowany, od 20 do 30% wzrostu wartości działki w zależności od strefy miasta, dla której został określony plan. Opłata ta pobierana jest zgodnie z ustaleniami obowiązujących przepisów dopiero w momencie sprzedaży działki. Mankamentem jest jednak brak wydzielenia w budżecie miasta po stronie wpływów działu związanego z dochodami z tytułu gospodarki gruntami i nieruchomościami budowlanymi oraz przeznaczaniem ich na tworzenie zasobu gruntów. Ponadto nie funkcjonuje jeszcze prawidłowo

---

[19] Negatywne skutki oddziaływania dążenia do maksymalnego zabudowywania działek przez developerów w Poznaniu omawia m.in. art. **W. M. Gaczek, Z. Rykiel** [1999].

system informacji o gruntach (GIS), a przepływ informacji między poszczególnymi wydziałami zajmującymi się rozwojem miasta w przestrzeni jest utrudniony.

Rozwój przestrzenny Poznania w pierwszej połowie lat dziewięćdziesiątych miał w dużym stopniu charakter ilościowy, w części chaotyczny. Wydaje się, że po 1997 r. rozwój ten przyjmuje charakter jakościowy, a przestrzeń jest w coraz większym stopniu porządkowana, docenia się ład przestrzenny, władze miejskie zakładają, że walory estetyczne i ekologiczne zagospodarowania przestrzennego stanowią istotny element atrakcyjności miasta dla inwestorów i ludności.

Bibliografia

Chojnicki Z., 1992, Współczesne problemy gospodarki przestrzennej, w: Współczesne problemy geografii społeczno-ekonomicznej Polski, red. **Z. Chojnicki, T. Czyż,** UAM, Seria Geografia, nr 55, Poznań.

Domański R., 1993 Gospodarka przestrzenna, PWN, Warszawa.

Domański R., 1995, Gospodarka przestrzenna: wielodyscyplinowa dziedzina badań, Nauka, nr 1.

Gaczek W. M., 1992, Zmiany użytkowania terenów miejskich Poznania w okresie powojennym, w: Gospodarka przestrzenią miast i gmin w regionie Wielkopolski, red. **R. Pawuła-Piwowarczyk,** Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań.

Gaczek W. M., 1998, Gospodarka gruntami jako element aktywnej polityki przestrzennej miasta, w: Podstawy gospodarczej polityki miasta. Studium Poznania, Biuletyn KPZK PAN, z. 181, Warszawa.

Gaczek W. M., Budner W., 1999, Gospodarka przestrzenna w strategii rozwoju miasta średniej wielkości (na przykładzie Leszna), Zeszyty Naukowe AE w Poznaniu, nr 273.

Gaczek W. M., Manikowska B., 1997, Krajobraz społeczno-gospodarczy współczesnego Poznania, Kronika Miasta Poznania, nr 3.

Gaczek W. M., Nowak J., 1998, Program strategicznego rozwoju miasta jako mechanizm usprawniający zarządzanie, Biuletyn KPZK PAN, z. 181, Warszawa.

Gaczek W. M., Rykiel Z., 1999, Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta, w: Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju, Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa.

Gałecki T., 1998, Gospodarowanie przestrzenią w mieście, w: Podstawy gospodarczej polityki miasta. Studium Poznania, Biuletyn KPZK PAN, z. 181, Warszawa.

Gorzym-Wilkowski W., Miszczuk A, Miszczuk M., Żuk K., 1999, Zarys ekonomiki gminy, UMCS, Norbertinum, Lublin.

Gospodarka przestrzenna gmin, 1996, t. IV, Brytyjski Fundusz Know-How, IGPiK, Kraków.

Kukliński A., 1977, Problemy gospodarki przestrzennej, Przegląd Geograficzny, nr 49.

Noworól A., 1998, Instrumenty zarządzania rozwojem miasta, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Kraków.

Parysek J. J., 1997, Podstawy gospodarki przestrzennej, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.

Parysek J. J., 1998, Poznań wobec wyzwań transformacji społeczno-ustrojowej i przemian strukturalno-przestrzennych współczesnych miast, w: Podstawy gospodarczej polityki miasta. Studium Poznania, Biuletyn KPZK PAN, z. 181, Warszawa.