

# Rozdział 1

## Potencjał niewykorzystanych przestrzeni w tworzeniu miejskich dóbr wspólnych. Studium przypadku Katowic<sup>5</sup>

### Wprowadzenie

Tocząca się w ostatnich latach debata naukowa na temat procesów przemian związanych z szeroko rozumianą strukturą miast, ich pozycjonowaniem oraz relacjami lokalnymi, regionalnymi i międzynarodowymi, a także nad rosnącą rolą społeczności lokalnych – jest przedmiotem zainteresowania wielu środowisk związanych z rozwojem miejskim, szczególnie w kontekście zintegrowanego planowania i zarządzania. Jednym z coraz bardziej popularnych podejść do kształtowania rozwoju miast staje się koncepcja miejskich dóbr wspólnych (*urban commons*) lub szerzej miasta jako dobra wspólnego (*city as a commons*) [Foster 2011; Foster, Iaione 2015; Dellenbaugh-Losse *et al.* 2020]. W koncepcji tej przyjmuje się założenie, że współdzielonymi zasobami miejskimi, takimi jak: podwórka, przestrzenie osiedlowe, parki, skwery, czy krajobraz miejski, mogą gospodarować samoorganizujące się wspólnoty miejskie. Takie struktury mogą tworzyć mieszkańcy danego osiedla, oddolnie powstające tzw. ruchy miejskie lub członkowie stowarzyszeń i fundacji działających w mieście. Wspólną cechą tych grup jest to, że dobrowolnie podejmują działania polegające na ochronie i podnoszeniu jakości określonej przestrzeni miejskiej, a także tworzeniu w jej ramach dóbr, z których mogą korzystać zarówno członkowie wspólnoty, jak i w dużym stopniu pozostali mieszkańcy miasta. Bollier [2014: 15] oraz Harvey [2012: 111] akcentują, że istotą dóbr wspólnych jest osobista relacja pomiędzy ludźmi i zasobami, co do których istnieje świadomość ich dużej wartości oraz kluczowego znaczenia dla pomyślnego funkcjonowania danej wspólnoty. Tym samym dobro wspólne pojawia się tam, gdzie

---

<sup>5</sup> Tekst jest wynikiem badań realizowanych na Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach w ramach projektu badawczego nr 2015/19/B/HS4/01695 pt. *Ekonomia miejskich dóbr wspólnych*, finansowanego przez Narodowe Centrum Nauki.

jakaś społeczność decyduje się zarządzać kolektywnie pewnym zasobem, uwzględniając równość dostępu i osiąganie wspólnych korzyści. W warunkach polskich polityki miejskie są inspirowane dwoma zupełnie odmiennymi podejściami do przestrzeni miast: idei miasta jako dobra wspólnego oraz idei miasta jako sumy prywatnych własności [Kubicki 2020: 477].

Koncepcja miejskich dóbr wspólnych jest próbą odpowiedzi na wyzwania stojące przed współczesnymi miastami. Dotyczą one m.in.: nierówności i wykluczenia społecznego, presji środowiskowych wywoływanych zmianami klimatycznymi, czy coraz większej rywalizacji użytkowników miasta o ograniczone zasoby. Stawianie czoła powyższym wyzwaniom opierało się dotychczas na alternatywnym wykorzystywaniu mechanizmu rynkowego albo interwencjonizmu publicznego, ze świadomością ograniczeń obydwu podejść. Badania naukowe zapoczątkowane przez E. Ostrom [2013] oraz zbiór dobrych praktyk z całego świata wykazały, że poza rozwiązaniami opartymi na rynku i/lub państwie jest jeszcze trzeci sposób, polegający na współzarządzaniu zasobami poprzez samoorganizujące się wspólnoty. Przykłady rozwijanych w miastach inicjatyw, takich jak: ogrody społecznościowe (*community gardens*), przestrzenie współpracy (do których należą m.in.: *hackerspaces*, czyli pracownie, w których pasjonaci nowoczesnych technologii tworzą rozwiązania informatyczne korzystając z otwartego oprogramowania), czy kooperatywy mieszkaniowe (*co-housing*) stanowią dowód, że mieszkańcy miast potrafią samodzielnie zagospodarować, a potem zarządzać przestrzeniami miejskimi.

W każdym mieście jesteśmy w stanie znaleźć niewykorzystane przestrzenie, które utraciły swoje pierwotne funkcje, albo ich właściciele nie mają pomysłu lub środków finansowych, aby zajmować się nimi we właściwy sposób. Tego typu miejsca sprawiają często wrażenie opuszczonych, zaniedbanych, mało estetycznych i niebezpiecznych. Jednak z perspektywy mieszkańców mogą stanowić miejsce do tworzenia i współużytkowania miejskich dóbr wspólnych. O tym, czy dana przestrzeń miejska stanie się miejscem tworzenia i użytkowania miejskich dóbr wspólnych decyduje splot kilku czynników, takich jak: motywacje członków wspólnoty, cechy przestrzeni miejskiej, uwarunkowania formalno-prawne, kwestie ekonomiczne czy decyzje władz lokalnych. Opracowanie koncentruje się na jednym z tych czynników, a mianowicie na cechach przestrzeni miejskiej. Podjęto w nim próbę odpowiedzi na pytanie: w jaki sposób wielkość, lokalizacja, sposób zagospodarowania i struktura własności danych przestrzeni miejskich mogą stanowić potencjał do tworzenia dóbr wspólnych? Przedmiotem analizy stały się niewykorzystane przestrzenie w Katowicach, które zidentyfikowano i oceniono pod względem możliwości rozwoju inicjatyw podejmowanych przez wspólnoty miejskie. Ponadto wyjaśniono, czym są miejskie dobra wspólne oraz wskazano na różne ich rodzaje. Posługując się przykładem Katowic omówiono potencjał do tworzenia miejskich dóbr wspólnych w różnych typach niewykorzystanych przestrzeni. W podsumowaniu opracowania wskazano główne wnioski i rekomendacje w zakresie potencjału zagospodarowania niewykorzystanych przestrzeni przez samoorganizujące się wspólnoty miejskie.

# 1. Pojęcie, cechy i typy miejskich dóbr wspólnych

Miejskie dobra wspólne (*urban commons*) to wspólne zasoby miejskie, w przypadku których wspólnoty miejskie w sposób świadomy poprzez proces uwspólniania (*commoning*) kolektywnie wypracowują i stosują zestaw wartości i norm (tzw. protokół społeczny) służących stabilnemu, sprawiedliwemu, uczciwemu współdzieleniu zasobów dla wspólnych korzyści członków wspólnoty miejskiej [Polko *et al.* 2021: 19]. Należy więc uznać, że miejskie dobra wspólne są definiowane nie w kategorii rezultatów działań, ale raczej pewnego zbioru relacji, w którym biorą udział współdzielone zasoby i wspólnoty miejskie, które samodzielnie, często metodą prób i błędów wypracowują zasady gospodarowania tymi zasobami.

Ważnym elementem, który spaja wspólnoty miejskie ze współdzielonymi zasobami jest proces uwspólniania (*commoning*), rozumiany jako społeczna praktyka zarządzania wspólnymi zasobami dla wspólnych korzyści [Bollier 2014: 20]. Polega ona na oddolnym animowaniu kolektywnych działań realizowanych przez członków wspólnoty miejskiej, które prowadzą do tworzenia dóbr i kreowania wartości na bazie zasobów miejskich. Stworzone w ten sposób dobra wspólne są powszechnie dostępne dla wszystkich członków danej wspólnoty miejskiej, tym samym tworzenie i dystrybucja miejskich dóbr wspólnych nie jest oparta na mechanizmie rynkowym i nie podlega rynkowej wycenie [Harvey 2012: 111]. Ważną składową procesu uwspólniania jest wypracowanie przez wspólnotę miejską zestawu norm i zasad regulujących kwestie współzarządzania zasobami oraz tworzenia i użytkowania dóbr wspólnych. Specyficzną cechą procesu uwspólniania w mieście jest eksperymentowanie, przejawiające się ciągłym kreowaniem, a następnie testowaniem różnych sposobów gospodarowania współdzielonymi zasobami, tworzenia nowych dóbr i usług oraz rozwiązywania bieżących problemów życia w mieście. Dellenbaugh-Losse *et al.* [2020: 23] wskazują, że uwspólnianie przyczynia się do *tworzenia nieoczekiwanych rozwiązań przestrzennych, w istocie przejmując przestrzeń miejską i rekonfigurując znane przestrzenie w coś nowego*. Powyższe zdanie ukazuje ważny mechanizm koncepcji miejskich dóbr wspólnych. Polega on na wynajdywaniu i przejmowaniu przestrzeni miejskich przez wspólnoty, które uzyskują swoiste „poletko” do wdrażania innowacji społecznych przyczyniających się do rozwiązywania w sposób twórczy i często nietypowy problemów lokalnych oraz podnoszenia jakości życia w mieście. Oznacza to, że w przypadku miejskich dóbr wspólnych bardzo duże znaczenie ma kontekst lokalny. Coś, co ma zastosowanie i sprawdza się w jednym miejscu niekoniecznie będzie stanowiło rozwiązanie możliwe do zastosowania gdzie indziej. Tym samym koncepcja miejskich dóbr wspólnych nigdy nie będzie stanowiła kompletnego zbioru rozwiązań i nie powinna być traktowana, jako gotowy przepis na tworzenie miejskich dóbr wspólnych w każdym miejscu i w każdym czasie [Ramos 2016: 1].

W mieście każda współdzielona przestrzeń posiada potencjał, aby stać się miejscem tworzenia i użytkowania miejskich dóbr wspólnych. Tym samym w praktyce możemy mieć do czynienia z wieloma różnym typami miejskich dóbr wspólnych. Można je

klasyfikować według kryteriów m.in.: zasięgu przestrzennego, rodzaju współdzielonych zasobów, form ich występowania, rodzajów wspólnot miejskich oraz motywacji, jakimi te wspólnoty się kierują [Polko *et al.* 2021: 29]. Według kryterium przestrzennego można wyróżnić sąsiedzkie dobra wspólne ograniczone swym zasięgiem do najbliższego podwórka, skweru lub ulicy; dzielnicowe dobra wspólne, którymi mogą być dzielnicowy plac, czy osiedlowy park; wreszcie można też wskazać miejsca i obiekty, które mają zasięg ogólnomiejski i reprezentacyjny charakter. Jeżeli przyjmiemy, że wspólnota miejska traktuje jako dobro wspólne krajobraz miejski lub wizerunek miasta, to wtedy możemy mówić o mieście jako dobru wspólnym. Według kryterium rodzaju współdzielonych zasobów możemy wyróżnić dobra wspólne kreowane na podstawie zasobów infrastrukturalnych (np. osiedlowy *skatepark*), zasoby środowiskowe (np. parki kieszonkowe), zasoby kulturowe (np. ścieżki edukacyjne), zasoby wiedzy (np. *fablaby*, *hackerspace*, *coworking*), zasoby gospodarcze (np. *Business Improvement Districts*). Według kryterium formy występowania można miejskie dobra wspólne podzielić na materialne (np. podwórka i skwery miejskie) i niematerialne (np. wizerunek miasta, jego tradycje lub reputacja). Według kryterium rodzaju wspólnot miejskich można wyróżnić miejskie dobra wspólne powstałe we wspólnotach opartych na relacjach przestrzennych, a więc o grupie ludzi mieszkających w sąsiedztwie (np. *Community Land Trust*, czy kooperatywy mieszkaniowe) oraz wspólnotach łączących ludzi mających wspólne zainteresowania, pasje, czy styl życia (np. ogrodnictwo miejskie, grupy biegowe). Jeśli kryterium jest motywacja tworzenia miejskich dóbr wspólnych, można wyróżnić te, które powstają w związku z chęcią przeciwstawienia się zagrożeniom (np. alarmy przeciwsmogowe), te, które tworzone są w związku z chęcią poprawy jakości życia i estetyki najbliższego otoczenia (np. osiedlowy plac zabaw), czy wreszcie te, które powstają w związku z chęcią rozwoju osobowego członków wspólnoty (np. *hackerspace*).

## 2. Badania niewykorzystanych przestrzeni miejskich w Katowicach

Elementem miejskiego krajobrazu są niewykorzystane przestrzenie miejskie, stanowiące obszary niezabudowane, niezagospodarowane, niepełniące wyraźnej funkcji. W podstawowym założeniu są to tereny, które nie posiadają lub utraciły wartość użytkową ze względu na swoje naturalne cechy lub wskutek działalności człowieka, stąd często są nazywane nieużytkami miejskimi lub odłogami miejskimi (ang. *urban voids*, *wasteland* lub *urban vacant land*) [Laskari 2014; Vakarelov, Fracasso 2015; Gunwoo 2016; Kleszcz 2017; Pluta 2017].

Niewykorzystane przestrzenie miejskie powstają wskutek rozluźniania zwartej dotąd struktury przestrzennej miasta. Wpływ na to zjawisko mają m.in.: niekontrolowany

rozwój zabudowy, deindustrializacja, depopulacja, zmiana preferencji na rynkach mieszkaniowych. Pokłosem nierównomiernego rozwoju miast są m.in.: „chaos przestrzenny” [Klasik, Kuźnik 2017; Heffner, Gibas 2018] tzw. miasta perforowane [Rall, Haase 2011], czy „urbanizm wyspowy” [Błazy 2017]. Najczęściej niewykorzystane przestrzenie miejskie wywołują negatywne skojarzenia i są określane jako obszary: problemowe, zdegradowane, zaniedbane czy opuszczone. Z drugiej jednak strony obszary te są często pokryte formami przyrody nieorganizowanej, stanowiącej miejsce bytowania lokalnych gatunków flory i fauny oraz posiadają wartościowy krajobraz, nazywany „krajobrazem zaniechanym” [Myczkowski, Wielgus 2007]. Choć często są postrzegane jako „zapomniane krajobrazy szpetoty” [Jakubowski 2015], w rzeczywistości mogą stanowić także niewykorzystany potencjał pod atrakcyjne i wyjątkowe przestrzenie z dużym udziałem zieleni. Czasem ich historia pozostaje w pamięci lokalnej społeczności tworząc element tożsamości miejskiej. Dzieje się tak zwłaszcza, gdy pojawianie się tych przestrzeni wynikało z nieszczęśliwego zdarzenia (np. wskutek wojny, klęski żywiołowej), zmiany funkcji (np. tereny przemysłowe) lub błędnych decyzji planistycznych (np. niedokończone inwestycje). Im obszary pozostają niezagospodarowane relatywnie niedawno, a pamięć o nich świeższa, tym prawdopodobnie chętniej lokalna społeczność podejmie wysiłek ich ponownego zagospodarowania. Ponadto należy zaznaczyć, że część przestrzeni miejskich w Katowicach zdefiniowanych jako niewykorzystane to nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod zabudowę.

Identyfikacja terenów niewykorzystanych w Katowicach została przeprowadzona z wykorzystaniem różnych źródeł przestrzennych, dotyczących pokrycia i użytkowania terenu. W szczególności posłużono się Bazą Danych Obiektów Topograficznych (BDOT) nadzorowaną przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii (GUGiK) oraz danymi topograficznymi pochodzącymi z projektu *Open Street Map*. Ponadto wykorzystano także informacje dotyczące występowania form ochrony przyrody (parki narodowe, parki krajobrazowe rezerwaty, obszary chronionego krajobrazu, obszary specjalnej ochrony, korytarze ekologiczne, użytki ekologiczne oraz zespoły przyrodniczo-krajobrazowe) oraz wykluczono obszary będące w zarządzie Lasów Państwowych (nadleśnictwa). Do przeprowadzenia szczegółowej delimitacji posłużono się dodatkowo dostępnymi ortofotomapami, a w uzasadnionych przypadkach również wizją terenową.

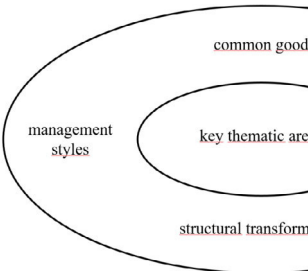

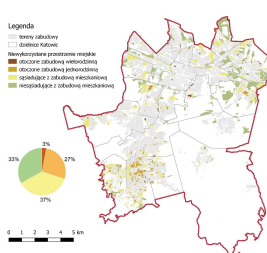
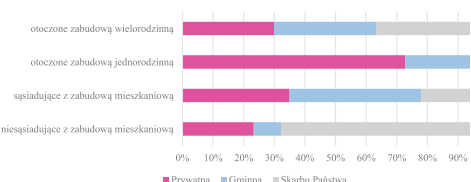
Na potrzeby badania przyjęto, że do niewykorzystanych przestrzeni w Katowicach zostaną zaliczone wszystkie tereny znajdujące się w obrębie granic administracyjnych miasta z wyjątkiem:

- terenów zantropogenizowanych, tj. posiadających infrastrukturę służącą człowiekowi (np. tereny zabudowane, parki, cmentarze, tereny rekreacyjne);
- terenów objętych formą ochrony przyrody (m.in. rezerwaty, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe) oraz wody powierzchniowe;
- terenów przeznaczonych pod działalność Lasów Państwowych (nadleśnictwa);
- terenów przeznaczonych pod uprawy roślin (np. pola uprawne, sady, plantacje);
- pasów zieleni będących integralną częścią dróg.

W celu zbadania predyspozycji wyznaczonych niewykorzystanych przestrzeni do tworzenia miejskich dóbr wspólnych przeanalizowano przede wszystkim ich otoczenie, kładąc nacisk na ich rozmieszczenie względem zabudowy mieszkaniowej. Potencjał

społeczny w największym stopniu determinuje kreowanie i utrzymanie miejskich dóbr wspólnych. W związku z powyższym zaproponowano cztery typy niewykorzystanych terenów w Katowicach w zależności od położenia względem różnych rodzajów zabudowy mieszkaniowej (tab. 1).

Tabela 1. Typy niewykorzystanych przestrzeni w Katowicach w związku z potencjałem tworzenia miejskich dóbr wspólnych

| Lp. | Typy niewykorzystanych terenów miejskich  | Przykłady  |
|-----|---|--|
| 1   | Otoczone zabudową wielorodzinną – znajdujące się wewnątrz jednostek urbanistycznych o zwartej zabudowie lub na obszarze wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych              |     |
| 2   | Otoczone zabudową jednorodzinną – znajdujące się między działkami zagospodarowanymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, stanowiąc niejednokrotnie wolną działkę        |   |
| 3   | Sąsiadujące z zabudową mieszkaniową – położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań mieszkaniowych, ale nie otoczone nimi z każdej strony, ale np. po drugiej stronie ulicy |   |
| 4   | Niesąsiadujące z zabudową mieszkaniową – nie posiadające w swoim bezpośrednim otoczeniu zabudowań mieszkaniowych  |  |

Źródło: opracowanie własne A. Majorek, na podkładzie mapowym OpenStreetMap.

Najrzadziej spotyka się w Katowicach niewykorzystane przestrzenie miejskie położone wewnątrz zwartych struktur zabudowy mieszkaniowej (3%), ich średnia powierzchnia wynosi 0,70 ha. Znacznie więcej przestrzeni dotyczy tych zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu zabudowy jednorodzinnej (27%), są to z kolei najczęściej przestrzenie relatywnie niewielkie, obejmujące często pojedyncze działki budowlane lub zespół sąsiadujących ze sobą działek budowlanych (średnia to 0,56 ha). Najlichnieszą grupę stanowią przestrzenie jedynie sąsiadujące z zabudową mieszkaniową (37%), które charakteryzowały się także dużo większymi powierzchniami (średnio 1,28 ha). Znaczny udział mają również przestrzenie niesąsiadujące z zabudową mieszkaniową (33%), których średnia powierzchnia jest zdecydowanie największa (ok. 2,21 ha).

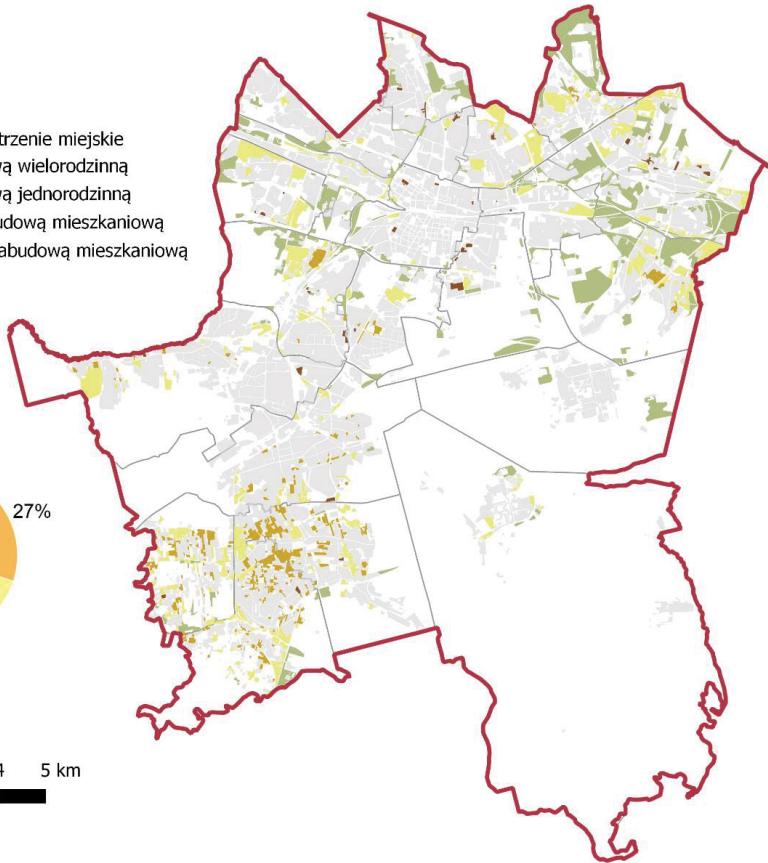
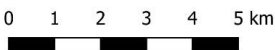
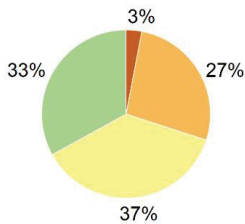
Przestrzenie miejskie położone wewnątrz zwartych struktury zabudowy mieszkaniowej mają największy potencjał do rozwoju miejskich dóbr wspólnych. Mogą bowiem wiązać się z tworzeniem udogodnień podnoszących jakość życia, których deficyt jest często odczuwany w miejscach o dużej intensywności zabudowy. W przypadku tego typu przestrzeni istnieje duża szansa na zawiązanie się w miarę licznej wspólnoty miejskiej, która podejmie trud zagospodarowania niewykorzystanego terenu, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie. Przestrzenie położone w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej w Katowicach mają niewielki potencjał w zakresie rozwoju miejskich dóbr wspólnych. To najczęściej nieruchomości przeznaczone pod zabudowę jednorodziną, więc z czasem będą one zagospodarowywane na zasadach rynkowych pod funkcję mieszkaniową. Trzeci typ przestrzeni miejskich przylegających do zabudowy mieszkaniowej, który charakteryzuje się relatywnie nieco większą przeciętną powierzchnią posiada potencjał, aby rozwijać na nim miejskie dobra wspólne, szczególnie takie, które nie powinny być ściśle otoczone zwartą zabudową, jak np. ogrody społecznościowe, albo miejsca o funkcji rekreacyjnej. Ostatni typ niewykorzystanych przestrzeni to miejsca niesąsiadujące z zabudową mieszkaniową. Mają one relatywnie największe powierzchnie i bardzo zróżnicowane pierwotne funkcje. W przypadku Katowic są to często tereny poprzemysłowe lub nieużytki zlokalizowane w peryferyjnych częściach miasta. Z tego powodu ich potencjał w zakresie tworzenia miejskich dóbr wspólnych może być ograniczony.

Szczegółowe rozmieszczenie poszczególnych typów niewykorzystanych przestrzeni w Katowicach wskazuje funkcjonowanie na kilka charakterystycznych wzorców przestrzennych (ryc. 2). Niewykorzystane przestrzenie otoczone zabudową wielorodzinną są rozproszone w śródmieściu Katowic oraz w dzielnicach ze zwartą, intensywną zabudową głównie w północnej części miasta (m.in.: Bogucice, Koszutka). Z kolei niewykorzystane przestrzenie otoczone zabudową jednorodziną dominują w dzielnicach południowych Katowic, takich jak: Podlesie, Zarzecze, czy Kostuchna. Na tym obszarze obserwuje się postępującą suburbanizację, która powoduje przepłatanie się obszarów zabudowanych z terenami niewykorzystanymi. Natomiast duże obszary niewykorzystanych przestrzeni niesiadujących z zabudową mieszkaniową położone są przeważnie w północnej i wschodniej części Katowic. Tereny te mają często peryferyjną lokalizację w granicach miasta. Na północnym krańcu jest to m.in. rozległy teren wokół oczyszczalni ścieków w Dąbrówce Małej, a na wschodzie

tereny przemysłowe położone w dzielnicach: Szopienice, Janów i Nikiszowiec. Najbardziej zróżnicowane położenie mają przestrzenie sąsiadujące z zabudową mieszkaniową. Są rozproszone po całym mieście, czasami sąsiadując z zabudową wielorodzinną osiedli, a innym razem z zabudową jednorodziną.

### Legenda

- tereny zabudowy
- dzielnice Katowic
- Niewykorzystane przestrzenie miejskie
- otoczone zabudową wielorodzinną
- otoczone zabudową jednorodziną
- sąsiadujące z zabudową mieszkaniową
- niesąsiadujące z zabudową mieszkaniową



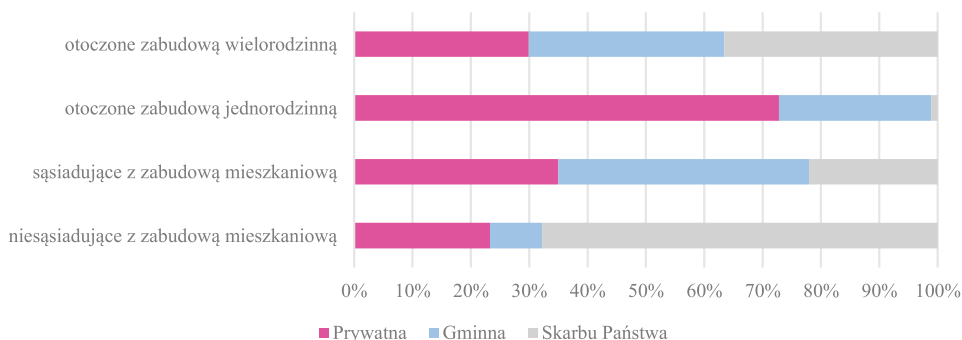
Ryc. 2. Położenie niewykorzystanych przestrzeni w Katowicach w podziale na cztery typy

Źródło: opracowanie własne A. Majorek.

Zestawienie struktury własnościowej gruntów w podziale na poszczególne typy niewykorzystanych powierzchni w Katowicach pokazuje, że najbardziej zróżnicowaną strukturę mają przestrzenie otoczone zabudową wielorodzinną oraz przestrzenie sąsiadujące z zabudową mieszkaniową, co wydaje się być zrozumiałe ze względu na intensywność aktywności licznych mieszkańców w bezpośrednim otoczeniu (ryc. 3).

Z kolei przestrzenie otoczone zabudową jednorodziną stanowią przede wszystkim własność prywatną, a to w połączeniu z małą powierzchnią może skutecznie ograniczać rozwój miejskich dóbr wspólnych. Natomiast niewykorzystane przestrzenie niesąsiadujące z zabudową mieszkaniową są w większości własnością Skarbu Państwa.





Ryc. 3. Struktura własnościowa poszczególnych typów niewykorzystanych przestrzeni w Katowicach

Źródło: opracowanie własne A. Majorek.

W takim przypadku, jeżeli tego typu tereny są opuszczone i zaniedbane, to w sprzyjających okolicznościach być może staną się one miejscem aktywności określonych wspólnot miejskich.

## Zakończenie

Pojawienie się w mieście dóbr wspólnych jest zwykle wynikiem splotu kilku sprzyjających okoliczności. Musi istnieć zmotywowana wspólnota miejska, konieczna jest też przestrzeń miejska, w której wspólnota mogłaby podejmować działania. Miejskie dobra wspólne powstają zwykle na bazie miejsc (przestrzeni miejskich), które z jednej strony są niewykorzystywane, często zaniedbane i opuszczone, z drugiej strony mające atuty w postaci korzystnej lokalizacji, ciekawej formy zagospodarowania oraz nierzadko walorów przyrodniczych lub kulturowych.

Zestawiając cechy niewykorzystanych przestrzeni w Katowicach, można wykazać, że charakteryzują się zróżnicowanym potencjałem, jako miejsca, w których można tworzyć i użytkować miejskie dobra wspólne. Analiza umożliwiła zidentyfikowanie czterech typów niewykorzystywanych przestrzeni miejskich w zależności od potencjału do tworzenia miejskich dóbr wspólnych:

- Przestrzenie otoczone zabudową wielorodzinną – zlokalizowane są przede wszystkim w śródmieściu oraz dzielnicach i osiedlach w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Jest ich relatywnie niewiele i mają średnio 0,7 ha powierzchni. Struktura własnościowa tych terenów jest zróżnicowana. Przestrzenie otoczone zabudową wielorodzinną mają duży potencjał do tworzenia miejskich dóbr wspólnych. Wielorodzinnej zabudowie mieszkaniowej, często towarzyszą budynki o funkcjach biznesowych, administracyjnych lub publicznych (np. szkoły). To może być szansa na powstanie wspólnoty miejskiej złożonej zarówno z mieszkańców, jak i przedstawicieli firm i instytucji zlokalizowanych w sąsiedztwie.

- Przestrzenie otoczone zabudową jednorodziną – zlokalizowane głównie w południowych dzielnicach Katowic. W tym przypadku dominują nieruchomości przeznaczone pod zabudowę, będące własnością prywatną. Potencjał tego typu przestrzeni do tworzenia miejskich dóbr wspólnych jest niewielki. Podstawową formą zagospodarowania tych terenów jest zabudowa mieszkaniowa, która rozwija się dzięki projektom deweloperskim i przedsięwzięciom prywatnych inwestorów. Tereny tego typu sprzedawane są na zasadach rynkowych.
- Przestrzenie sąsiadujące z zabudową mieszkaniową – rozmieszczone w różnych częściach miasta, jednak najmniej jest ich w śródmieściu. Charakteryzują się zróżnicowaną strukturą własnościową z nieznaczną przewagą gruntów stanowiących własność gminy. Przeciętna powierzchnia, wynosząca 1,28 ha, daje możliwość tworzenia dóbr wspólnych o funkcjach rekreacyjnych, które trudniej stworzyć na małej powierzchni, wokół zabudowy wielorodzinnej.
- Przestrzenie niesąsiadujące z zabudową mieszkaniową – zlokalizowane w dzielnicach peryferyjnych Katowic. Często są to tereny poprzemysłowe lub nieużytki. Pod względem struktury własnościowej dominuje własność Skarbu Państwa. Tereny tego typu mają relatywnie dużą powierzchnię. Ich potencjał jest uzależniony przede wszystkim od walorów przyrodniczych lub dziedzictwa kulturowego, w tym przemysłowego. Być może powodem powstania wspólnoty będzie wtedy chęć ochrony zabudowy industrialnej i zachowania zabytków techniki.

Z wyjątkiem niewykorzystanych przestrzeni otoczonych zabudową jednorodziną, pozostałe mają potencjał do rozwijania miejskich dóbr wspólnych. Decyduje o tym struktura własnościowa, w której znaczny udział ma gmina i Skarb Państwa. W ramach porozumień pomiędzy władzami publicznymi a wspólnotami miejskimi, niewykorzystane przestrzenie będące własnością publiczną mogą zostać przekazane w użytkowanie lub mogą być dla nich ustanowione jakieś inne formy władania przez wspólnoty miejskie. Większe szanse na miejsce kreowania miejskich dóbr wspólnych mają przestrzenie o mniejszej powierzchni, które są łatwiejsze i tańsze w zagospodarowaniu przez wspólnoty miejskie. Natomiast relatywnie duże tereny niesąsiadujące z zabudową mieszkaniową, wymagałyby znacznego wsparcia i współudziału ze strony władz publicznych w przypadku decyzji o rozwoju na ich terenie inicjatyw wspólnot miejskich. Współpraca na linii władze publiczne – wspólnoty miejskie wydaje się więc jednym z kluczowych czynników inicjowania przedsięwzięć mających na celu zagospodarowanie niewykorzystanych przestrzeni zgodnie z koncepcją miejskich dóbr wspólnych.