

PORÓWNANIE KIERUNKÓW KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO W WARSZAWIE I KOPENHADZIE

Justyna Sylwestrzak

Wydział Architektury, Politechnika Warszawska, ul. Koszykowa 55, 00-569 Warszawa
E-mail: justynasywestrzak@tlen.pl

COMPARISON OF HOUSING ENVIRONMENT FORMATION STRATEGIES IN WARSAW AND COPENHAGEN

Abstract:

Warsaw's housing environment quality analysis shows that ongoing, present spacial policy is ineffective. Many of the housing developments constructed in Warsaw are not furnished in a sufficient amount of public amenities. New developments are located on the former agriculture grounds, that has not been united and rationally parcelled out. The urban sprawl is imminent to Warsaw in consequence of enacted act, which has changed the status of farm land within city borders from agricultural to residential. This paper presents the housing environment formation's tendencies in Warsaw, taking as an example the chosen fragment of Bemowo district. The paper confront this tendencies with the planning trends that take place in the capital of Denmark, Copenhagen (11th city in the worldwide Mercer's Quality of Living Survey in 2007, comparing to Warsaw's 85 place).

Streszczenie:

Analiza jakości środowiska mieszkaniowego w Warszawie prowadzi do stwierdzenia nieskuteczności kształtowania wysokiej jakości zabudowy mieszkaniowej przez prowadzoną obecnie politykę przestrzenną. Duża część aktualnie powstających terenów mieszkalnych nie jest wyposażona w odpowiednią infrastrukturę usługową ani komunikacyjną. Nowe zespoły powstają bardzo często na gruntach rolnych, które nie zostały wcześniej scalone i ponownie racjonalnie rozparcelowane. Przy jednoczesnej wysokiej intensywności zabudowy, tereny tych zespołów nie mogą być efektywnie zagospodarowywane. Przyjęta ustawa o odrolnieniu gruntów rolnych grozi dalszym rozpraszaniem zabudowy w Warszawie, w konsekwencji coraz gorszemu dostępowi do usług, terenów rekreacyjnych i przestrzeni publicznych. Poniższy artykuł prezentuje tendencje kształtowania środowiska mieszkaniowego w Warszawie na przykładzie wybranego fragmentu dzielnicy Bemowo, konfrontując je z założeniami przyjętymi przy planowaniu nowych terenów mieszkalnych w stolicy Danii, Kopenhadze (mieście, które zajmuje 11 miejsce w rankingu dotyczącym jakości życia w miastach na świecie, podczas gdy Warszawa plasuje się na 85).¹

Keywords: housing environment, Warsaw, Copenhagen

Słowa kluczowe: środowisko mieszkaniowe, Warszawa, Kopenhaga

¹ *Quality of Living Survey 2007* - wydawnictwo firmy konsultingowej Mercer; ranking ten prezentuje jakość życia 215 miast na świecie, ocena opiera się na 39 kryteriach, wśród których istotne są: jakość zabudowy mieszkaniowej, dostępność publicznego transportu, dostępność infrastruktury usługowej, szkół, ośrodków zdrowia oraz terenów rekreacyjnych [źródło: <http://www.finfacts.ie/qualityoflife2007.htm>].

WPROWADZENIE

W pierwszej części artykułu opisuję wnioski wynikające z analizy środowiska mieszkaniowego² w Warszawie. Materiał analizy obejmował około 350 zespołów mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w 18 dzielnicach Warszawy, zrealizowanych w latach 1992 - 2007, zebranych w ramach badań do pracy doktorskiej prowadzonej na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej. Analizy dotyczyły dystrybucji powstających po 1989 roku zespołów mieszkalnych w dzielnicach Warszawy, ich wpisania w istniejącą strukturę przestrzenną lub naruszania ciągłości urbanistycznej, zaangażowania władz miasta Warszawy w proces kształtowania tych zespołów (badano udział zespołów powstających na terenach objętych planami miejscowymi i tych, które powstają na podstawie decyzji lokalizacyjnych), dostępności do infrastruktury usługowej i technicznej mieszkańców analizowanych zespołów. Obserwacje dotyczące kształtowania warszawskiego środowiska mieszkaniowego zostaną zaprezentowane na przykładzie wybranego fragmentu dzielnicy Bemowo.³

W części drugiej przedstawiam nowe tereny mieszkaniowe, które obecnie są realizowane w Kopenhadze, a na ich tle decyzje podejmowane przez władze miasta, w celu tworzenia wysokiej jakości, zorganizowanego środowiska mieszkaniowego. Materiał badawczy dotyczący Kopenhagi pochodzi z zeszłorocznej podróży badawczej oraz materiałów bibliograficznych.

Porównanie wybranych przykładów inwestycji mieszkaniowych w Warszawie i Kopenhadze pozwala na stwierdzenie korelacji między poziomem zaangażowania władz miasta w proces planowania zespołów mieszkalnych a jakością środowiska mieszkaniowego tych zespołów.

1. STRATEGIA ZAGOSPODAROWYWANIA TERENÓW MIESZKANIOWYCH W WARSZAWIE

Jednym z charakterystycznych przykładów nowych, kształtowanych na początku XXI wieku, terenów mieszkaniowych Warszawy jest obszar w re-

jonie ulic Górczewskiej, Powstańców Śląskich, Łazurowej i bocznic kolejowej biegnącej do Huty Warszawa, w dzielnicy Bemowo (ryc. 1). Na tym skrawku Warszawy można zaobserwować prawie wszystkie zjawiska towarzyszące formowaniu współczesnego, stołecznego środowiska mieszkaniowego.

- Na opisanym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zmiana zagospodarowania działek odbywa się na mocy decyzji o warunkach zabudowy.

Nie przeprowadzono na nim żadnych scaleń i ponownej parcelacji - układ drogowo-własnościowy odzwierciedla historię tych gruntów: układ parcelacyjny gruntów odtwarza dawne podziały rolne oraz pozostałe po bazach przedsiębiorstw komunalnych, działających tam do lat 90. W podziałach własnościowych zachował się także podwójny, łukowaty ślad, po kiedyś istniejącej bocznicie kolejowej, kontrastujący z prostopadłym układem własności pozostałych działek.

- Miejscowy Plan Ogólny zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy z 1992 r. przeznaczył cały obszar pod funkcje mieszkaniowo-usługowe. Projekt Planu Dzielnicy Wola do roku 1995 przewidział lokalizację przy skrzyżowaniu ul. Powstańców Śląskich i Górczewskiej obiektu usługowego ponadlokalnej rangi. W perspektywnym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy z 1982 r. wyznaczono przebieg trasy szybkiego ruchu (obecnie trasa S7) na północ od bocznic kolejowej biegnącej do Huty.⁴ Studium Warszawy z 2007 roku wyznaczyło skrzyżowanie ul. Powstańców Śląskich i Górczewskiej na strefę centrum dzielnicowego, w przyszłości znajdować się tam będzie stacja drugiej linii metra.

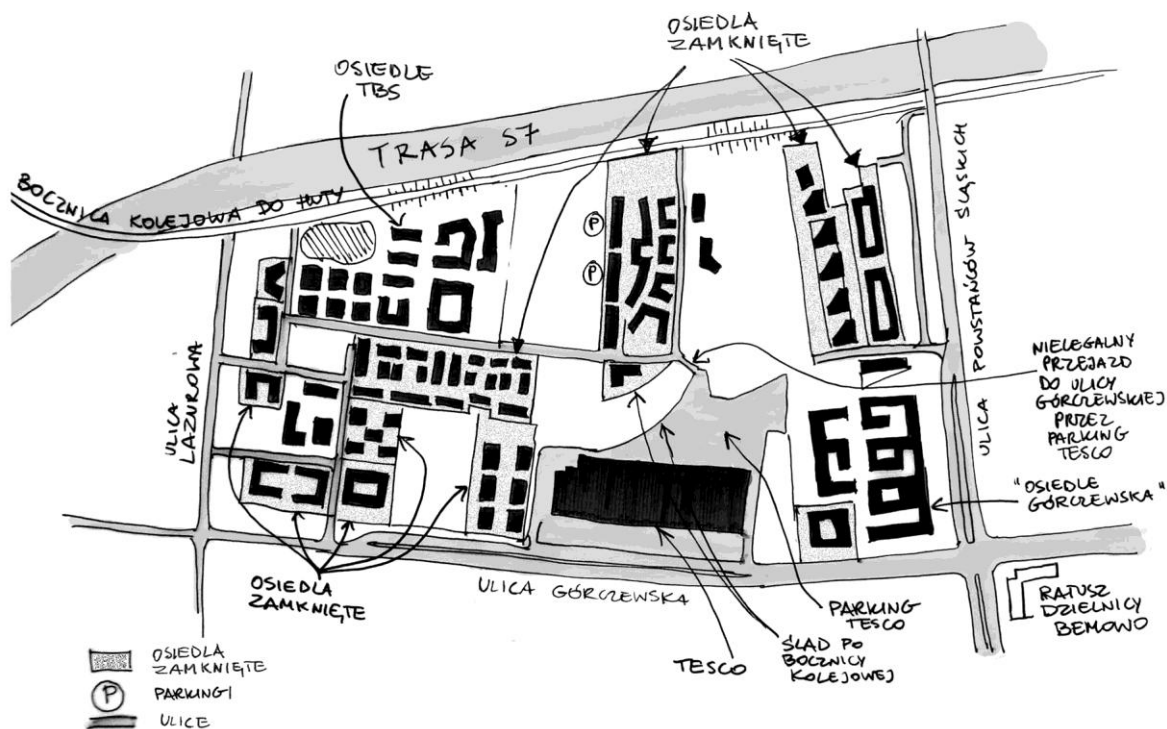
- W latach 90. na opisywanym terenie powstał obiekt handlowo-usługowy, który można by określić jako centrum handlowe pierwszej generacji; jednopiętrowemu obiektowi towarzyszy obszerny parking terenowy. W kolejnych latach, sukcesywnie, dookoła zaczęły powstawać zespoły zabudowy wielorodzinnej w formie „osiedli niwowych”⁵, rów-

² Poniższy artykuł posługuje się definicją środowiska mieszkaniowego (właściwie zamieszkania) za: Chmielewski J.M. (2001), *Teoria Urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.

³ Wg publikacji RedNet Consulting *Raport mieszkaniowy, analiza popytu i sprzedaży* dotyczącej rynku nieruchomości Warszawskich w 2006 roku. Bemowo jest jedną z dzielnic, gdzie powstaje najwięcej nowych mieszkań. Bemowo figuruje na czwartym miejscu po dzielnicach: Mokotów, Białoleka i Ursynów [źródło: http://images.tabelaofert.pl//g/consulting_2007/publikacje/raport_demo_pl_02.pdf].

⁴ J.M. Chmielewski, W. Śliwińska – Ładzińska, J. Sylwestrzak, J. Wesółowska, *Wpływ inwestycji budowlanych na krajobraz Warszawy*, praca statutowa w Katedrze Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej na Wydziale Architektury PW, Warszawa, styczeń 2007.

⁵ „Osiedla niwowe – odwzorowujące i utrwalające w zabudowie miejskiej Warszawy strukturę łanową okolicznych wsi i podziałów ziemi”, Ostrowski M. (2007), *Tryptyk Warszawski. Pokolenie Varsovia.pl*, Sci-Art, Warszawa.



Ryc. 1. Plan fragmentu Bemowa w rejonie ulic: Górczewska, Powstańców Śląskich, Lazurowa, oprac. własne



Ryc. 2 i 3. Osiedla „zamknięte” oraz „strzeżone”, fot. autorka



Ryc. 4 i 5. Nielegalny przejazd przez parking Tesco, w tle „Osiedle Górczewska”, niezagospodarowany pas terenu między ogrodzeniami, fot. autorka

nocześnie będące „osiedlami zamkniętymi i strzeżonymi”⁶ - składających się z kilku budynków otoczonych ogrodzeniem, z dostępem kontrolowanym przez dozorców i strażników (ryc. 2 i 3).

- Brak regulacji planistycznych i strategii rozwoju dla tego obszaru zaowocował powstaniem przestrzennego chaosu. Nie została wykształcona nowa struktura przestrzenna (brak siatki ulicznej i sieci uzbrojenia) wynikająca z lokowanej na terenie funkcji mieszkaniowej. Nie rozwiązano problemów komunikacyjnych - władze miasta nie zrealizowały potrzebnej infrastruktury drogowej, część mieszkańców nielegalnie włącza się do ruchu ul. Górczewskiej poprzez parking centrum handlowego „Tesco” (ryc. 4 i 5). Druga linia metra, która mogłaby skomunikować ten rejon z centrum Warszawy, powstanie na tym odcinku w bliżej nie określonej przyszłości po 2012 roku.

- Równocześnie z uchwaleniem Studium Uwarunkowań Warszawy w 2007 roku została zakończona inwestycja „Osiedle Górczewska” - 15-kondygnacyjny zespół mieszkaniowy z kilkoma powierzchniami usługowymi w poziomie parteru, na terenie, który studium przeznacza pod centrotwórczy obiekt wielofunkcyjny. Jest to przykład często zdarzającej się „dwutorowości” planowania, gdy wydanie warunków zabudowy nie wymaga ich uzgod-

nienia z projektowanymi planami miejscowymi i studium uwarunkowań.

- Na terenie nie powstała nowa infrastruktura usługowa ani nowe przestrzenie publiczne. Wewnątrz zamkniętych zespołów zlokalizowano kilka lokali usługowych, do których dostęp jest utrudniony mieszkańcom spoza zespołów. Tereny rekreacyjne i place zabaw także są zlokalizowane wewnątrz zamkniętych enklaw.

- Wzdłuż planowanej trasy S7 powstały zespoły mieszkalne. Ich mieszkańcy, podobnie jak w innych rejonach Warszawy, oprotowali budowę trasy. Część zespołów jest wyposażona w wolno stojące parkingi kilkupoziomowe, które, zamiast budynków mieszkalnych, mogły być lokalizowane wzdłuż trasy i stanowić barierę akustyczną (są usytuowane prostopadle do trasy).

- Poszczególne zespoły mieszkaniowe wielorodzinne są projektowane jako oddzielne inwestycje, w formie tzw. „osiedli zamkniętych”. Model ten jest bardzo popularny wśród deweloperów działających na Warszawskim rynku. Wynika to przede wszystkim z możliwości bardziej intensywnego zagospodarowania działek budowlanych np. drogi prywatne, wewnętrzne mogą być węższe (niż to wynika z wytycznych do projektowania dróg publicznych), można zorganizować tylko jeden plac zabaw przypadający na inwestycję składającą się z kilku budynków wielorodzinnych. Jest równocześnie łatwiej uzyskać finansowanie od banków (kwestia na

⁶ K. Zaborska, *Moda na osiedla strzeżone*, [w:], Bać Z. (red.) (2006), *Habitaty Bezpieczne*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.

przykład niższych stawek ubezpieczeniowych, łatwiejszego ocenienia ryzyka przy kredytowaniu - powtarzany jest pewien model „osiedla zamkniętego”: otoczenie ogrodzeniem, wyposażenie w infrastrukturę nadzoru wideo, ochronę). Dla przyszłych mieszkańców, oprócz gwarancji bezpieczeństwa, prestiżu, zespoły takie wydają się zapewniać większą możliwość kontroli zamieszkiwanego środowiska, co przekłada się także na zabezpieczenie ekonomicznej wartości nieruchomości. Dla władz miejskich ten model też jest wygodny, gdyż wewnątrz osiedla deweloper sam buduje infrastrukturę, którą potem utrzymują mieszkańcy.⁷ Jednocześnie rozpowszechnienie modelu monofunkcyjnego, zamkniętego zespołu zagraża ciągłości urbanistycznej i fragmentaryzacją przestrzeni miejskiej. Dobrowolne rezygnowanie władz miejskich z aktywnego kształtowania polityki przestrzennej przyczynia się do pogorszenia jakości środowiska mieszkaniowego, nadmiernego zwiększania intensywności zabudowy, zmniejszenia dostępności do terenów rekreacyjnych i obiektów usługowych, narastających problemów komunikacyjnych i powstawania zabudowy mieszkaniowej w przypadkowych miejscach.⁸

2. STRATEGIA ZAGOSPODAROWYWANIA TERENÓW MIESZKANIOWYCH W KOPENHADZE

W Danii istotną rolę odgrywa polityka dążąca do utrzymania zwartości miasta, gdyż rozsądna koncentracja zabudowy, szczególnie mieszkaniowej, skutkuje wyższą sprawnością funkcjonalną miasta oraz oszczędnością terenów.⁹

• Przeciwdziałanie rozproszaniu i przypadkowości zabudowy może polegać na wyznaczeniu konkretnych obszarów miasta, które mają podlegać planowym przekształceniom. W Kopenhadze można wyliczyć tereny Sydhavnen, Inderhavnen, Nord-

havnen, Ørestaden (Ørestad Nord, City, Syd).¹⁰

• Tereny Sydhavnen, Inderhavnen i Nordhavnen to tereny poportowe, które obecnie są zagospodarowywane, aby mogły pełnić nowe funkcje. W 2001 roku władze miasta Kopenhagi razem z Dyrekcją Portów i Ministerstwem Środowiska przygotowały raport dotyczący portu w Kopenhadze, dzieląc go na wyżej wymienione trzy tereny. W 2002 roku władze miasta uchwaliły plan zagospodarowania dla Sydhavnen. Plan przewidywał lokalizację na terenie zespołów mieszkalnych z pełnym programem obiektów usługowych (szkół, obiektów sportowych, terenów rekreacyjnych i powierzchni sklepowych).¹¹ W 2008 zorganizowano konkurs na zagospodarowanie Nordhavn, w ramach konkursu wyłoniono trzy projekty, z których zostanie wybrany jeden po konsultacjach z władzami miasta i władzami portu.¹²

W Warszawie można też wyliczyć kilka terenów przemysłowych - Wola Przemysłowa, Żoliborz Przemysłowy, Port Praski, które mogłyby być zamieniane na nowe tereny mieszkalno - usługowe, zanim nastąpi zabudowanie odległych i źle skomunikowanych terenów, np. Białołęki lub opisywanego Bemowa. Część z tych terenów dalej nie ma uchwalonego planu miejscowego, a w przypadku Żoliborza plan powstawał równoległe z inwestycjami budowlanymi, które były z nim sprzeczne, nadal nie został uchwalony.

• Rozwój nowych terenów wyznaczonych w Kopenhadze na nowe inwestycje mieszkaniowe możliwy jest dzięki budowie nowej infrastruktury. Przykładem jest Ørestad, zarządzany przez Ørestadsselskabet I/S, spółkę będącą własnością miasta Kopenhagi i skarbu państwa. Spółka ta jest właścicielem terenów, jej zadaniem jest przygotowanie infrastruktury i sprzedaż poszczególnych działek inwestorom. Kręgosłupem Ørestad jest nowa linia metra, która łączy centrum Kopenhagi z lotniskiem (budowa metra była finansowana ze sprzedaży działek inwestycyjnych). Na terenie tym jest też stacja kolei Kopenhaga - Malmö. Plan zagospodarowania terenów Ørestad podobnie jak w przypadku Nordhavn został wyłoniony w konkursie w 1995 roku. Na obszarze tym obok zabudowy mieszkaniowej znajduje się

⁷ E. McKenzie (2002), *Private Residential Government in the USA: Why Is It Happening and What Does It Mean?*, druga konferencja naukowa „Private Urban Governments”, Mainz. (Evan McKenzie w swoim artykule podaje motywacje deweloperów, władz miejskich i mieszkańców „Gated Communities” dotyczące kontekstu osiedli amerykańskich, jednak można się doszukiwać pewnych podobieństw w polskim kontekście, ze względu na to, że „zamknięte osiedle” wydaje się być zestandaryzowanym produktem rynku nieruchomości, wzorowanym na przykładach amerykańskich, nieznacznie tylko zmodyfikowanym i przystosowanym do polskich uwarunkowań).

⁸ M. Staniszkis (2005), *Prawo do przestrzeni publicznej*, [w:] „Czasopismo Techniczne”, Politechnika Krakowska, z. 9-A.

⁹ W. Whyte (1970), *The Last Landscape*, Nowy Jork, cyt. za: Giecwicz J., (2008), *Konserwatywna awangarda. Wiedeńska polityka mieszkaniowa 1920-2005*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.

¹⁰ *Urban Development – in Ørestad and in the harbour areas of Copenhagen*, [źródło: http://www.byoghavn.dk/urban_development.pdf].

¹¹ *Trends in urban development in Copenhagen* [źródło: http://www.arkitektforeningen.dk/upload/konkurrencer/danske/nordhavn/bilag_uk/1_trends_in_urban_development_in_copenhagen.pdf].

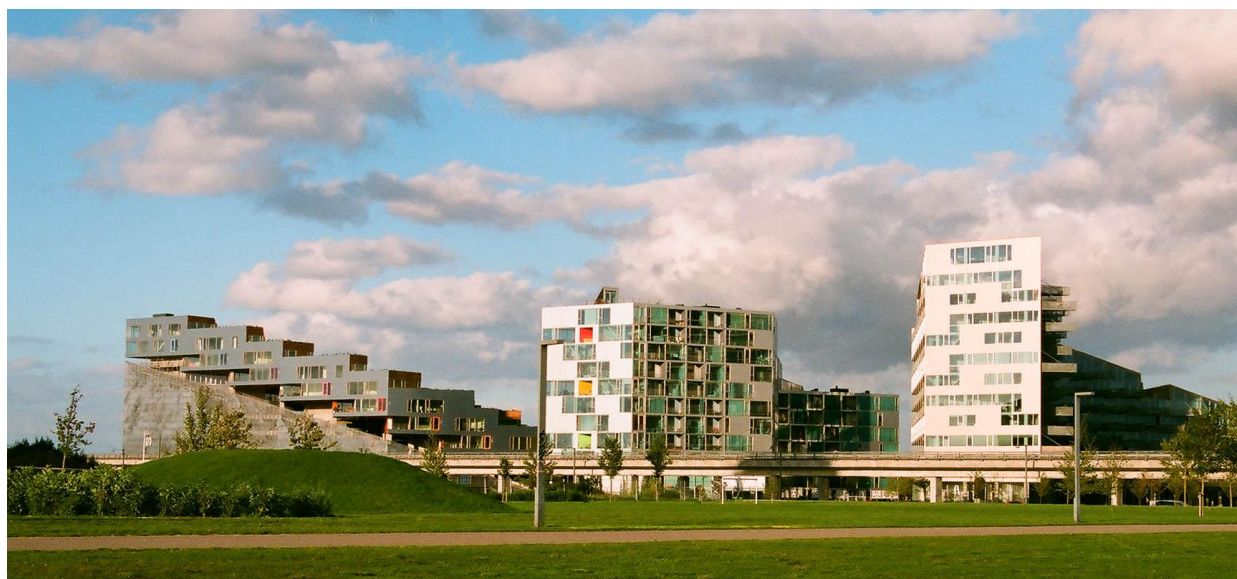
¹² <http://www.nordhavnen.dk/nh2-english.htm>

kampus Uniwersytetu Kopenhagi, rezydencje studenckie, biura, sala koncertowa Radia Duńskiego, szkoły i obiekty sportowe. Lokowanie różnych funkcji na tym obszarze ma na celu wzrost atrakcyjności tego terenu i przyciągnięcie przyszłych mieszkańców. W 1999 roku zaczęły działać pierwsze budynki biurowe, do roku 2002 zakończono budowę metra oraz sieci drogowej, skończony został bulwar Ørestad, ukończono zagospodarowywanie terenów dookoła stacji metra, terenów zielonych i budowę kanałów wodnych. Dopiero w 2003 zaczęły funkcjonować pierwsze budynki mieszkalne (ryc. 6).¹³

• Na jakość środowiska mieszkaniowego składa się też poprawa jakości przestrzeni publicznych. Władze miasta prowadzą różne projekty mające na celu aktywowanie zwłaszcza terenów portowych. Jednym z przykładów jest kąpielisko miejskie przy parku przy Islands Brygge, zorganizowane w kanale portowym.¹⁷ Władze Kopenhagi razem z architektem Janem Gehlem prowadzą od 1961 roku projekt zwiększania ilości przestrzeni miejskiej przeznaczonej dla pieszych i rowerzystów

poprzez sukcesywne zamykanie ulic dla samochodów i reorganizację ruchu kołowego.¹⁸ Projekt ma szansę na realizację dzięki równoległym działaniom, które mają na celu poprawienie wydajności transportu publicznego (nowe linie metra), oraz dzięki budowie nowych ścieżek rowerowych.¹⁹

• W Kopenhadze praktycznie nie ma osiedli „zamkniętych”. Jednym z powodów braku tego typu zespołów mieszkalnych w Danii i w innych państwach Europy Zachodniej jest silna pozycja, jaką odgrywa planowanie przestrzenne prowadzone przez władze publiczne.²⁰ Brak „zamkniętych osiedli” w Kopenhadze wynikać może także z wysokiej jakości przestrzeni publicznej, zrównoważonego środowiska mieszkaniowego oraz bogatej i łatwo dostępnej oferty usług dla mieszkańców. „Zamknięte osiedla” częściej pojawiają się w krajach, gdzie występuje deficyt infrastruktury usługowej, technicznej, a jakość przestrzeni publicznych nie jest zadowalająca.²¹ Działania władz miejskich, które generowałyby poprawę przestrzeni publicznej, mogłyby skutecznie zniechęcić warszawian do mieszkania w zamkniętych enklawach.



Ryc. 5. Dzielnica Ørestad i poziomy wiadukt nowej linii metra (która jest „kręgosłupem” założenia, za nim nowe zespoły mieszkalne, fot. autorka

¹³ Trends in urban development in Copenhagen [źródło: http://www.arkitektforeningen.dk/upload/konkurrencer/danske/nordhavn/bilag_uk/1_trends_in_urban_development_in_copenhagen.pdf].

¹⁷ <http://www.archdaily.com/11216/copenhagen-harbour-bath-plot/>

¹⁸ *Miasta dla ludzi* – rozmowa z Janem Gehlem, „Architektura – Murator”, 02/2009.

¹⁹ <http://www.copenhagenx.dk/>

²⁰ G. Glasze (2006), *Some reflections on the Economic and Political Organization of Private Neighbourhoods*, [w:] Atkinson R., Blandy S., *Gated Communities*, Routledge.

²¹ *Ibidem*.

PODSUMOWANIE

Rola władz publicznych jest kluczowa dla tworzenia wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego. Kopenhaga jest przykładem miasta, gdzie każda inwestycja opiera się na długodystansowym planowaniu i przemyślanej strategii. Powstające w stolicy Danii środowisko zamieszkania jest wynikiem kompromisu między władzami miasta, które poprzez plany kontrolują jakość tego środowiska i deweloperem, którego główną motywacją jest zysk. W przestrzeni Warszawy trudno taki kompromis zauważyć.

Polityka kontroli jakości środowiska mieszkaniowego powinna skupić się na budowaniu zwartego modelu miasta.

Opracowanie planów miejscowych dla terenów znajdujących się blisko centrum, które wciąż nie są zagospodarowane lub czekają na przekształcenia, mogłoby przyspieszyć realizację projektów i zachęcić inwestorów. Nowe inwestycje w pobliżu centrum miasta mogłyby przyczynić się też do ogólnej poprawy jakości istniejących tam przestrzeni publicznych i mogłyby pozwolić na tworzenie nowych, nie będzie to jednak możliwe przy braku obowiązujących planów miejscowych.

Budowaniu zwartej Warszawy sprzyjałaby też strategia wyznaczająca pewne rejony miasta jako kluczowe dla tworzenia nowych osiedli mieszkaniowych. Stworzenie w tych kluczowych miejscach dobrych połączeń komunikacyjnych z centrum oraz wyposażenie tych terenów w infrastrukturę techniczną i usługową zwiększyłoby ich atrakcyjność zarówno dla inwestorów, jak i dla przyszłych mieszkańców, przynosząc równocześnie duże oszczędności dla miasta, które obecnie realizuje rozproszone, połowiczne inwestycje drogowe i usługowe. Warszawskim przykładem podobnego do Ørestad terenu jest Ursynów, który mimo zmiany systemu politycznego w Polsce, obecnego chaotycznego dogęszczania nową zabudową, często na działkach, które w planie osiedla miały być przeznaczone pod usługi, dalej zachowuje pierwotną zaprojektowaną strukturę, a mieszkańcy doceniają możliwość szybkiego i łatwego dostępu zarówno do centrum Warszawy (metro), jak i do terenów podmiejskich (Las Kabacki, Powsin).²²

Władze Warszawy nie osiągną sukcesu bez racjonalnie prowadzonej polityki dotyczącej gospoda-

rowania gruntami. Wielokrotnie ziemie należące do miasta lub Skarbu Państwa były sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste bez uchwalenia dla nich planów miejscowych. Przykład Kopenhagi pokazuje, że bez aktywnego pozyskiwania gruntów przez miasto nie może ono mieć realnego wpływu na przestrzeń.

LITERATURA

1. Atkinson R., Blandy S. (2006), *Gated Communities*, Routledge.
2. Bać Z. (2006), *Habitaty bezpieczne*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
3. Chmielewski J. M. (2001), *Teoria Urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
4. Chmielewski J.M., Śliwińska - Ładzińska W., Sylwestrzak J., Wesółowska J., *Wpływ inwestycji budowlanych na krajobraz Warszawy*, praca statutowa w Katedrze Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej na Wydziale Architektury PW, Warszawa, styczeń 2007
5. Giecwicz J. (2008), *Konserwatywna awangarda. Wiedeńska polityka mieszkaniowa 1920-2005*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
6. Kornilowicz J., Żelawski T. (2007), *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991-2005*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
7. McKenzie E. (2002), *Private Residential Government in the USA: Why Is It Happening and What Does It Mean?*, druga konferencja naukowa „Private Urban Governments”, Mainz.
8. Ostrowski M. (2007), *Tryptyk Warszawski. Pokolenie Varsovia.pl*, Sci-Art, Warszawa.
9. Staniszkis M. (2005), *Prawo do przestrzeni publicznej*, [w:] „Czasopismo Techniczne”, Politechnika Krakowska, z. 9-A.
5. *Miasta dla ludzi - rozmowa z Janem Gehlem*, [w:] „Architektura - Murator” 02/2009.
6. *Housing, Building and Urban Affairs in Denmark*, Ministry of Housing and Urban Affairs, 1999, źródło: http://people.plan.aau.dk/~est/Valuation/BBR/housing_building_and_urban_affairs_in_denmark.pdf.
7. *Urban Development - in Ørestad and in the harbour areas of Copenhagen*, źródło: http://www.byoghavn.dk/urban_development.pdf.
8. *Trends in urban development in Copenhagen*, źródło: http://www.arkitektforeningen.dk/upload/konkurrencer/danske/nordhavn/bilaguk/1_trends_in_urban_development_in_copenhagen.pdf.
9. <http://www.archdaily.com/11216/copenhagen-harbour-bath-plot/>
10. <http://www.copenhagenx.dk/>
11. <http://www.nordhavnen.dk/nh2-english.htm>

²² http://www.oferty.net/statystyki/042009_dzielnice.php. Ursynów jest drugą pod względem atrakcyjności dzielnicą wg rankingi przygotowywanego przez portal Oferty.net na podstawie preferencji użytkowników serwisu poszukujących ofert sprzedaży mieszkań w Warszawie.