



PIASECZNO - ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ
projekty

2009

Piaseczno - Zrównoważony rozwój:
Projekty.

Zleceńodawca:
Urząd Miasta i Gminy Piaseczno

Realizacja:
RDH Architekci Urbanisci
Huub Droogh
Corinne Lecluyse
Taco Tuinhof
Sylvia Mikołajczak
Monika Baranowska
Szymon Gic

Urząd Miasta i Gminy
P i a s e c z n o
ul. Kościuszki 5
05-500 Piaseczno

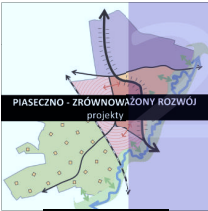


RDH Architekci Urbanisci
ul. Chwaliszewo 68/6
61-105 Poznań
tel. 061 852 46 83
www.rdh.eu



RDH Architekci Urbanisci

PIASECZNO - ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ
projekty



1. Piaseczno – zatrzymane w kadzre. Symbolika drzewi.

Rozwój miasta jest oparty na trzech filarach: społecznym - ludzie będący kręgosłupem społeczności miejskiej, gospodarczym - praca, usługi, pieniądze na ich zakup, przestrzennym - dobrze zorganizowane, wysokiej jakości otoczenie dopasowane do potrzeb i oczekiwań mieszkańców. Osiągnięcie równowagi między tymi trzema filarami pozwala mówić o zrównoważonym rozwoju. Ostatnie lata to okres intensywnego rozwoju i wzrostu Piaseczna skupionego głównie na aspekcie ekonomicznym, widzianym przez pryzmat otoczenia Warszawy. Spowodował on zachwianie równowagi w mieście pomiędzy dwoma pozostałymi filarami – przestrzennym i społecznym.

Trzy opracowania dotyczące Piaseczna:

- Piaseczno – wybór drogi. Strategia działania,
- Piaseczno – zrównoważony rozwój. Projekt,
- Piaseczno – stacja kolejki wąskotorowej. Koncepcja zagospodarowania,

będące podsumowaniem projektów związanych z oceną stanu miasta, zwłaszcza jego centrum w aspekcie przestrzennie-społeczno-ekonomicznych możliwości rozwoju oraz koncepcji zagospodarowania stacji kolejki wąskotorowej, stanowiąc mają dla władz miasta swego rodzaju przewodnik stopniowego przywracania tej zachwianej równowagi.

Zauważalne jest, że zdarzenia, które miały miejsce w ostatnich latach w Piasecznie (intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej, zabieganie o nowych inwestorów, koncentracja działań na jednym filarze – ekonomicznym bez skupienia się na długookresowej, zrównoważonej koncepcji rozwojowej) znajdują swoje odbicie na pozostałych obszarach powiatu piaseczyńskiego. Każdy z samorządów stara się wypełnić potrzeby swoich mieszkańców samodzielnie, skupiając się na ich rozwiązaniu obrębnie swojej jednostki terytorialnej. Myśląc o zrównoważonym rozwoju wiadomym jest, że nie może on pozostać zamknięty w granicach administracyjnych pojedynczego miasta czy gminy.

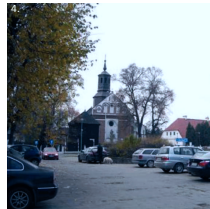
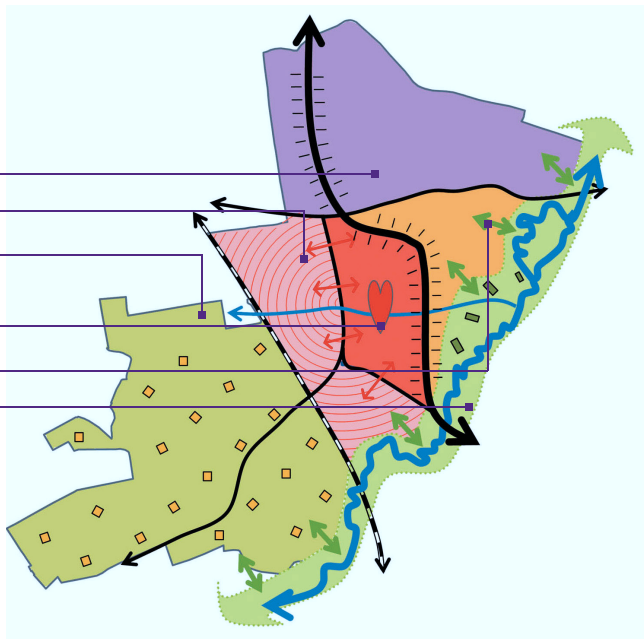
Piaseczno uwzględniając swoje doświadczenia bycia miastem bardzo mocno konfrontowanym z presją urbanizacji i wpływami aglomeracji warszawskiej, poprzez odważne i konsekwentne podjęcie się działań, których kierunki oraz projekty realizacyjne zawarte zostały w niniejszych raportach może stać się inicjatorem i liderem współpracy międzygminnej.

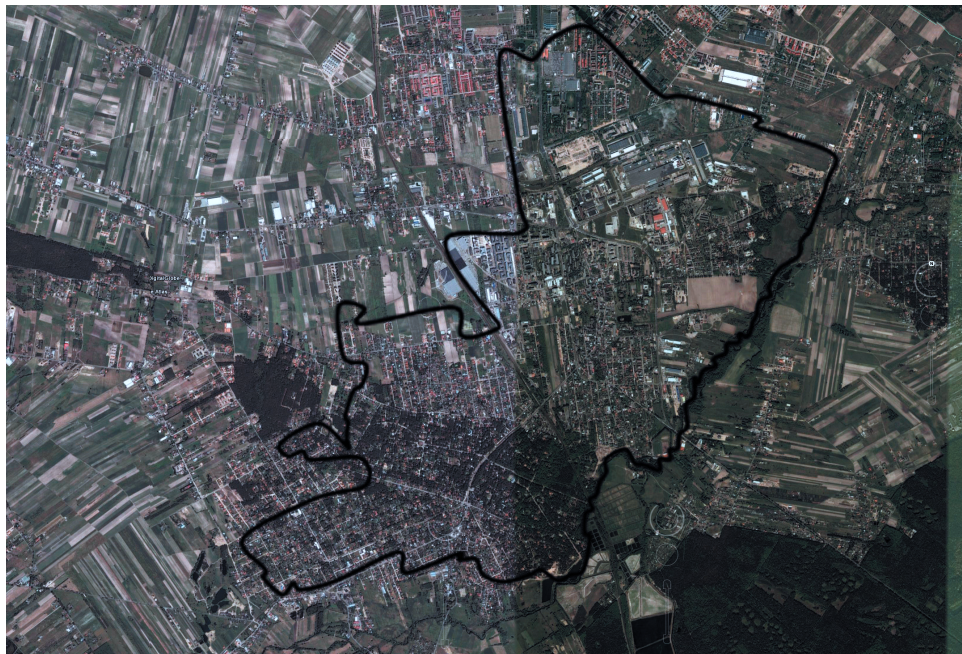
Wypracowanie spójnej polityki rozwojowej w wybranych obszarach działalności każdej z gmin, ukierunkowanej na zapewnienie odpowiedniej jakości usług dla wszystkich mieszkańców powiatu, zakładającej również możliwość wspólnego rozwiązywania podobnych problemów stanowiąc będzie wartość dodaną, zwiększającą konkurencyjność całego powiatu piaseczyńskiego oraz wzmacniającą image każdej z gmin - stron współpracy.

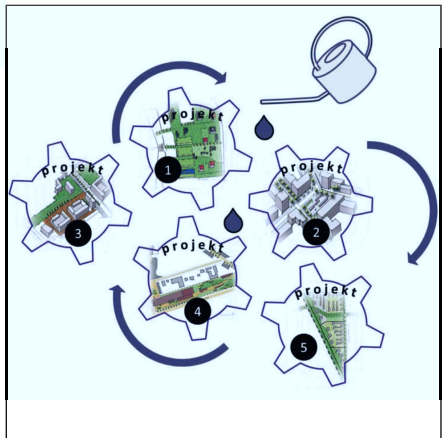
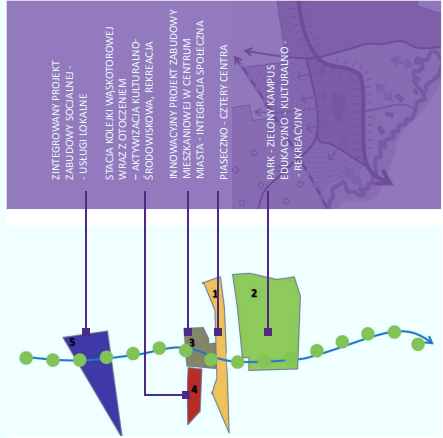


WYDZIELONE STREFY:

1. PRZEMYSŁOWA
2. WIELORODZINNA
3. REZYDENCJALNA
4. SERCE MIASTA - CENTRUM
5. MIESZKANIA I ZIELEŃ
6. ZIELEŃ I REKREACJA







„To freeze the frame” (*zatrzymać kadr*) - tak określone zostało w pracach projektowych spojrzenie na Piaseczno, a ściślej na trzy obszary decydujące o wizerunku i sile oddziaływania Piaseczna w regionie. Takie spojrzenie pozwala nie tylko na uzyskanie optymalnego obrazu problemów ale wskazuje w jaki sposób zaproponowane rozwiązania wkomponują się w strukturę przestrzeni oraz specyfikę tych problemów. W konsekwencji decyduje to również o tym, w jaki sposób rozwiązania te znajdują swoje odzwierciedlenie w procesie zmian społeczno-gospodarczych.

Opracowanie i przekazanie gminie Piaseczno niniejszych raportów, wspartych rozmowami z mieszkańcami oraz przedstawicielami samorządu, stanowi podstawę do wykonania przez miasto pierwszego kroku i zdecydowania o wyborze kierunku, w jakim dalej chce podążać. W przypadku Piaseczna, czas na podjęcie takiej decyzji oraz sprawność i konsekwencja wdrażania poszczególnych działań są jednymi z głównych czynników decydujących o powodzeniu proponowanych działań.

Realizacja koncepcji zrównoważonego rozwoju Piaseczna w obszarach, które pozostają jeszcze możliwe do zachowania i wzmocnienia będzie możliwa jeżeli postrzegać ją będziemy w ponad miejskiej skali. Kryterium wyboru oraz miarą skuteczności podejmowanych działań, powinien być szeroki zakres oddziaływania przestrzennego i społeczno – gospodarczego. W przypadku Piaseczna, którego rozwój skupiał się w ostatnich latach głównie na aspekcie ekonomicznym, kwestia zaspokojenia wielu potrzeb społecznych może być postrzegana przez pryzmat realizacji odpowiedniej polityki zmian jakościowych w mieście. Dotyczy to zwłaszcza centrum miasta, wymagającego uporządkowania sposobu użytkowania jego terenów w sposób zapewniający jak najlepszy poziom obsługi mieszkańców.

Bardzo obrazowo nakreślić można przyszłą rolę samego Piaseczna, które z uwagi na usytuowanie względem Warszawy najszybciej poddane zostało intensywniej presji urbanizacyjnej w porównaniu do pozostałych gmin powiatu piaseczyńskiego. Rola Piaseczna może być postrzegana przez pryzmat drzwi łączących różne oblicza przestrzeni i funkcji lokalnych.



9



1.



1. PIASECZNO - ZIELEŃ
2. PIASECZNO - FUNKCJE
3. WARSZAWA - PRZESTRZEŃ
WIELKOMIEJSKA



2.



3.



Otwarcie drzwi w stronę Warszawy pokazuje ciągłość i integrację z wielkomiejską przestrzenią, zwłaszcza w wymiarze gospodarczym. Natomiast otwarcie ich w stronę Piaseczna ukazuje atrakcyjną strukturę przestrzennie-funkcjonalną ściśle powiązaną z obszarami zieleni wraz z silnym i zróżnicowanym zapleczem usługowym Piaseczna i pozostałych gmin powiatu piaseczyńskiego.

Symbolika drzwi stanowi element spinający opisane wcześniej poszukiwanie równowagi i dwa filary budowania dalszego rozwoju:

- zieleń - kapitał podstawowy – tożsamość – image
- funkcje - usługi – wysoka jakość i zróżnicowanie – ponadlokalna współpraca

Stanowi też swego rodzaju konfrontację między istniejącą nieczytelną strukturą funkcjonalno - przestrzenną miasta a oczekiwaniami co do jej przejrzystego zorganizowania w przyszłości.

Uzasadnieniem dla tej symbolicznej roli Piaseczna, obok posiadania statusu stolicy powiatu, jest wciąż istniejąca szansa na wzmocnienie jego centrum jako miejsca integrującego istotne w skali miasta i powiatu, wysokiej jakości funkcje usługowo-handlowo-społeczne, publiczne i komercyjne. Symbolikę tą podkreślają również atrakcyjne otwarte tereny przyrodnicze okalające miasto, będące silnym elementem struktury gmin powiatu piaseczyńskiego, głównie jako miejsca aktywnego wypoczynku i regeneracji psychofizycznej mieszkańców powiatu i Warszawy.

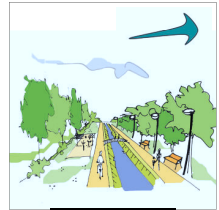
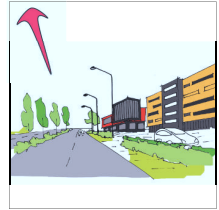
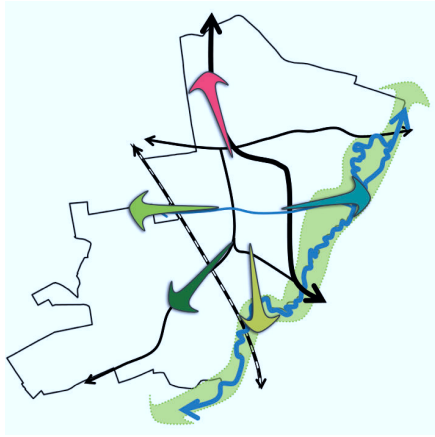
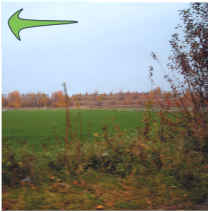
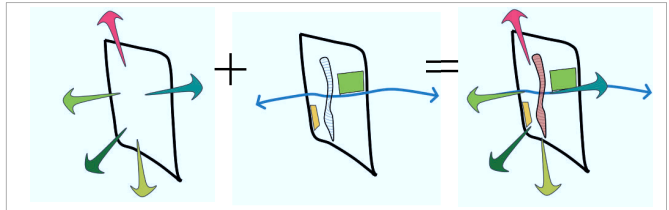
Ma być ona swego rodzaju elementem równoważącym kontrasty istniejące w strukturze Piaseczna i jego otoczeniu, oraz służyć wyeksponowaniu tych, które tworzyć mogą tożsamość miasta i dalej obszaru całego powiatu piaseczyńskiego. W praktyce symbolika ta musi znaleźć swoje odbicie w zrównoważonym przestrzennie – strukturalnym wizerunku Piaseczna, uformowanym na osi Piaseczno – strefa wpływów- Warszawa. Podejście takie jest o tyle istotne, o ile chcemy znaleźć odpowiedź na pytanie co jest lub co może być tożsamością samego Piaseczna.

Drzwi to również zaproszenie do ich otwarcia. Dla Piaseczna oznacza to, że koncepcja zagospodarowania jego centrum musi być na tyle silna, zróżnicowana i atrakcyjna by łącząc w sobie wszystko to, co miasto chce utrzymać swój status może i powinno zaoferować mieszkańcom oraz osobom odwiedzającym tę okolice. Symbolika drzwi ukazująca Piaseczno jako miejsce łączące różne oblicza przestrzeni miejskiej prowadzi dalej do określenia tego, co może ono zaoferować po ich przekroczeniu.



11





2. Wyodrębnienie projektów – proponowane kierunki działań.

Wnętrze miasta a ściślej zasadnicze elementy struktury jego centrum wyznaczają: ulice Sierakowskiego, Kościuszki i Kilińskiego – jako kręgosłup, a dalej Park Miejski, stacja kolejki wąskotorowej oraz przecinający miasto ciek wodny Perełka. Stanowią one swego rodzaju podstawowe umebłowanie centrum miasta i bazę do dalszego jej aranżacji. Patrząc na miasto całościowo ważne jest odnalezienie innych elementów wchodzących w skład tej struktury, które odpowiednio zaakcentowane w jego centrum, pełnił będą rolę korytarzy prowadzących do różnych typów przestrzeni miejskiej Piaseczna.

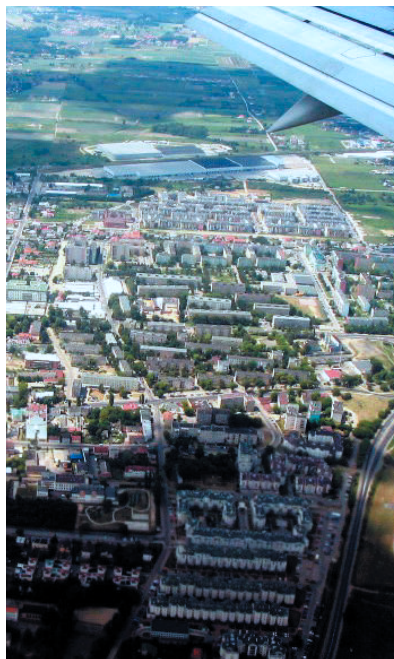
Stosownie do tego, jako podejście do kształtowania wizerunku i estetyki centrum Piaseczna przyjęto: tworzenie w pełni powiązanych, atrakcyjnych wizualnie systemów połączeń (korytarzy) prowadzących do potencjalnych miejsc przeznaczenia (poszczególnych obszarów miasta), których projekt i zagospodarowanie powinny zachęcać do przemieszczania się pieszo lub rowerem. Powiązanie tego w jeden system powinno nastąpić w oparciu pasy atrakcyjnie urządzonej zieleni wzdłuż ulic, chodników, ścieżek rowerowych, przy uwzględnieniu charakteru przestrzeni, do której dany korytarz prowadzi.

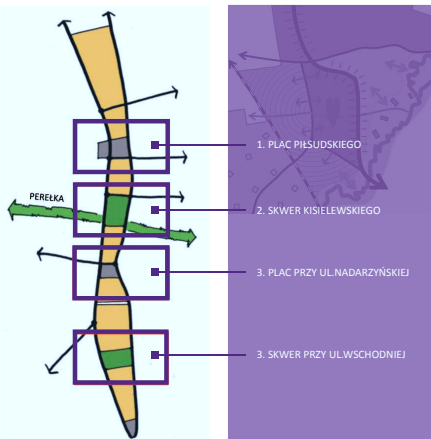
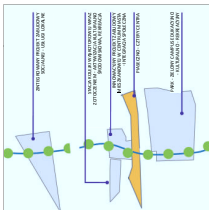
Budowanie tej specjalnej więzi między różnymi rodzajami działalności, ulokowanych w charakterystycznych dla miasta, łatwo dostępnych i odpowiednio zorganizowanych przestrzeniach, oferujących szereg możliwości przemieszczania się oraz spędzenia czasu, stanowi jeden z elementów znajdowania równowagi w ramach bardzo zróżnicowanej skali problemów i możliwości Piaseczna.

Podejście to było jednocześnie wyznacznikiem dla przedstawionych w opracowaniu propozycji rozwiązań projektowych. Przecinający miasto ciek wodny Perełka, stanowiący charakterystyczny element struktury Piaseczna, spina zaproponowane projekty w spójną całość. Wyodrębnione w opracowaniu projekty, po ich wdrożeniu stanowią mogą zasadnicze elementy silnika miasta, poprawiające jakość przestrzeni oraz kondycjonujące jego sytuację społeczno-ekonomiczną.

Wyodrębnione projekty:

- Piaseczno - cztery centra,
- Park. Zielony kampus edukacyjno – kulturalno – rekreacyjny,
- Innowacyjny projekt zabudowy mieszkaniowej w centrum miasta - integracja społeczna,
- Zintegrowany projekt zabudowy socjalnej - usługi lokalne,
- Stacja kolejki wąskotorowej wraz z otoczeniem – aktywizacja kulturalno-środowiskowa, rekreacja.





3. Piaseczno - cztery centra.

Przestrzeń miejska z sensem i charakterem to w pierwszej kolejności silne i pełne życia centrum, które przyciąga i zatrzymuje na dłużej.

Centrum Piaseczna to obok zdekapitalizowanej części substancji mieszkaniowej, zauważalna dezintegracja przestrzeni spowodowana realizacją inwestycji budowlanych, przeczęcym spójnemu charakterowi zabudowy miejskiej (nieodstosowanie do kontekstu urbanistycznego – wyłamanie linii zabudowy, naruszenie jej zwartości, różnice wysokości pięter etc.)

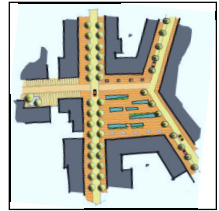
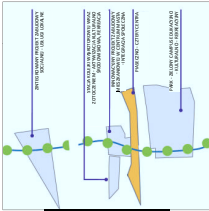
Aktualne centrum nie jest miejscem zachęcającym mieszkańców do przebywania w nim. Ruch samochodowy, niskiej jakości sklepy oraz brak atrakcyjnie zagospodarowanych dla mieszkańców miejsc (ogródki, tarasy, kawiarenki itp.) decydują o jego wyglądzie i sposobie wykorzystania.

Nowe oblicze centrum miasta nie jest wyłącznie kwestią realizacji jednego projektu urbanistycznego go poprawiającego jego estetykę. Wykreowanie nowego image centrum powinno się zasadzać na stopniowo i konsekwentnie realizowanym procesie zmian, angażującym do współpracy aktualnych i przyszłych użytkowników tej przestrzeni – małych inwestorów, pojedynczych właścicieli nieruchomości, przedsiębiorców oraz inne zlokalizowane tam instytucje. Co ważne myśląc o centrum należy pamiętać (co już zostało podkreślone w opisie symboliki korytarzy) o jego funkcjonalnym połączeniu z innymi obszarami miasta oraz zachowaniu tych elementów, które historycznie ukształtowane stanowią istotny element tożsamości miasta.

Planując działania dla centrum Piaseczna, warto wziąć pod uwagę, że wspomniani użytkownicy mogą być jednocześnie jego mieszkańcami. Wpływa to na integrację społeczności lokalnej oraz buduje poczucie więzi i odpowiedzialności za podejmowanie działania. Firmy, które łączą się miastem na dłuższy czas są skłonne do długoterwałych i wartościowych inwestycji, w tym w jakość miejsca pracy i otoczenia. Dla nich ważne są perspektywy oferowane przez miasto na przyszłość związane z daną lokacją, jakością zaplecza usługowego, edukacyjnego czy kulturalnego. Ważne jest również potraktowanie wspólnot mieszkaniowych oraz działających w mieście organizacji pozarządowych jako poważnego uczestnika i partnera działań na rzecz rozwoju miasta.

Projekt „Cztery centra” ukierunkowany jest na ściśle centrum Piaseczna, cztery przestrzenie zawierające się w ulicach Sierakowskiego, Kościuszki oraz Kilińskiego obejmujące: Plac Piłsudskiego, Skwer Kisielewskiego, wykreowany w ramach prac projektowych plac przy ul. Nadarzyńskiej oraz skwer przy ul. Wschodniej. Należy je postrzegać jako cztery różne tematycznie i funkcjonalnie powiązane elementy, wkomponowujące się razem w specyfikę miasta oraz tworzące jego odpowiedni klimat. Mają one istotne znaczenie dla działań związanych z budowaniem nowego oblicza centrum miasta, poprawą jakości infrastruktury oraz przestrzeni publicznej. Podobnie jak inne zaproponowane rozwiązania projektowe stanowią element ukierunkowywania polityki miasta na poprawę jakości terenów zabudowanych (zurbanizowanych), a nie koncentracji na zabudowie nowych przestrzeni miejskich.





Spośród wspomnianych przestrzeni, obszar (plac) przy ul. Nadarzyńskiej może spełniać rolę pilotażowego projektu przywracania prawidłowego znaczenia centrum miasta oraz podnoszenia jakości jego otoczenia. Omawiany teren zamyka się w obszarze pomiędzy ulicami: Kościuszki, przedłużeniu Nadarzyńskiej i Sierakowskiego. Obecnie znajduje się na nim parking samochodowy oraz niskiej jakości architektura.

Realizacja ciekawych projektów architektonicznych związanych z zabudową tego obszaru w łączności ze zróżnicowanymi funkcjami usługowo-kommercyjnymi dla mieszkańców jak i atrakcyjną, nowoczesną przestrzenią spotkań biznesowych, jest wyznacznikiem dla nowego image tego obszaru. Dopełnienie stanowić powinna ciekawa aranżacja placu wprowadzająca nowoczesne elementy małej architektury, sztuki, oświetlenia czy zieleni współgrającej z systemem fontann.

Przedstawione w strukturze ulic określonych jako kręgosłup miasta cztery przestrzenie placów i skwerów, należy postrzegać jako ognia łączące cztery różne oblicza przestrzeni centrum miasta. Mają one przyciągać i prowadzić dalej, a rozwiązania projektowe powinny uwzględniać zróżnicowany charakter tych przestrzeni „kamień – zieleni – kamień – zieleni”, wkomponowując w nie odpowiednie funkcje dla mieszkańców. Całość zmierzać powinna do efektywnego wykorzystania przestrzeni wraz z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury oraz miejsc parkingowych, w miarę możliwości podziemnych.



Dążenie do wielofunkcyjności poszczególnych obszarów centrum ułatwia ich integrację przestrzenną, społeczną i kulturową, kształtując tym samym tożsamość miasta. Istotą tego podejścia stanowi nie tylko rozwój widziany jako przekształcenie przestrzeni ale idący z nim w parze rozwój społeczno – gospodarczy, podnoszący jakość życia w mieście i zaspokajający potrzeby społeczności lokalnej.

Mając na uwadze działania związane z nadaniem określonego image dla każdej z tych przestrzeni oraz uczucie komfortu przebywania w niej, ważną jest szczególna dbałość o detale zapewniające jej wysoką jakość. Racjonalnym rozwiązaniem dla władz miasta i powiatu, poprzedzającym prace związane z opracowywaniem jakichkolwiek dokumentacji projektowych dla indywidualnych inwestycji, będzie opracowanie struktury urbanistycznej tych terenów wraz z planem jakości przestrzeni. Pozwoli to uniknąć konsekwencji, których odbiciem jest dzisiejsza kondycja centrum miasta, zapewnić kompleksowość i spójność przestrzenną oraz trwały efekt planowanych działań.

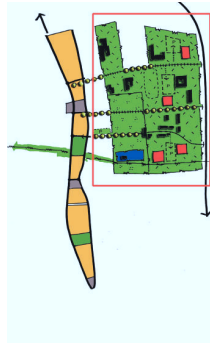
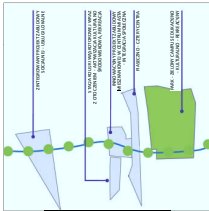
Poprawa infrastruktury i przestrzeni publicznej centrum Piaseczna powinna być współtworzona wraz z działaniami wobec oboznych mieszkańców, zwłaszcza tej części miasta. Wymaga to dużej uwagi władz lokalnych – zarówno miejskich i powiatowych, w planowanych przez nie działaniach inwestycyjnych. Chodzi tu o sytuację podnoszenia wartości lokalizacyjnych terenów bez rozwiązywania problemów społecznych występujących na ich obszarze. W niniejszym opracowaniu zwrócono uwagę na ten element przedkładając propozycję zintegrowanego projektu zabudowy socjalnej.

Pominięcie tych problemów i brak koordynacji polityki inwestycyjnej może nasilać problemy społeczne i być poważną przeszkodą dla rozwoju nowych projektów oraz stopniowego wprowadzania nowych użytkowników do centrum miasta.



19

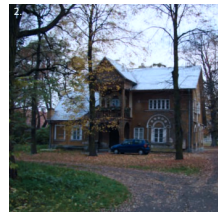




EDUKACJA + NOWA ZABUDOWA KAMPUSU (1)

KULTURA / SZTUKA / ODRESTAUROWANIE ZABYTKI (2)

ZIELEŃ PARKOWA ZE STAWEM + PRZYWRÓCENIE PUBU (3)



4. Park. Zielony kampus edukacyjno - kulturalno – rekreacyjny.

Proponowane dla tego obszaru działania, obok utrzymania funkcji parku miejskiego - jednego z najważniejszych zielonych nośników struktury miasta, obejmują wzmocnienie (wprowadzenie) nowych funkcji edukacyjno - kulturalno - rekreacyjnych.

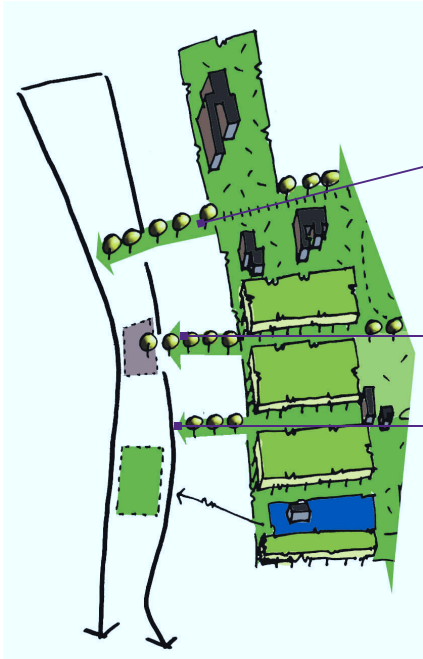
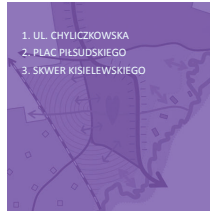
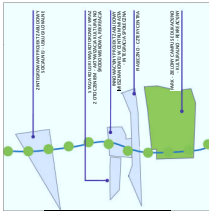
Działania przewidziane dla tego obszaru powinny zmierzać z jednej strony do odtworzenia funkcji parku, poprzez uzupełnienie nasadzeń o drzewa i krzewy o różnorodnym wyglądzie i porach kwitnienia, zwiększenie ilości ławek, uatrakcyjnienie alejek, zaprojektowanie odpowiednio wkomponowanego w przestrzeń oświetlenia, z drugiej natomiast dostosowania go do atrakcyjnych funkcji publicznych.

Proponuje się podział funkcjonalny omawianego założenia na teren parku ze stawem i odbudowanym pubem, kampusu z wolnostojącymi zabudowaniami edukacyjnymi oraz częścią muzealną, na której obszarze znajduje się wiele obiektów o wysokiej jakości architektonicznej, które po odrestaurowaniu mogą podnieść znaczenie i jakość parku miejskiego.

Wzmocnienie kondycji jakościowej zieleni na terenie parku jest istotne z punktu widzenia atrakcyjności tej przestrzeni, jej lokalizacji w centrum miasta (w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru określonego mianem kręgosłupa miasta), a przede wszystkim dla podniesienia komfortu pracy i wypoczynku. Proponowana koncepcja zagospodarowania parku może stanowić również atrakcyjną ofertę czynnego wypoczynku i atrakcji dla mieszkańców w okresie weekendów i wakacji, zwłaszcza tych pozostających w tym czasie w mieście. Teren ten może spełniać funkcje alternatywną dla innych miejskich czy podmiejskich obszarów, uznanych tradycyjnie za wypoczynkowo - rekreacyjne.



21



Park - zielony kampus edukacyjno - kulturalno - rekreacyjny

Koncepcję funkcjonalno-przestrzenną zagospodarowania parku, zlokalizowanego w sercu Piaseczna należy rozpatrywać nie tylko w kontekście powierzchni jaką zajmuje, ale również przestrzeni które do niego prowadzą. Istotę stanowi tu dostępność i pełne otwarcie parku na miasto, a ściślej jego centrum. Dlatego podkreślić należy, w układzie całego projektu parku, znaczenie ulicy Chyliczkowskiej, Placu Piłsudskiego i Skweru Kisielewskiego, jako zielonych korytarzy łączących park z kręgosłupem miasta. Przestrzeń parku powinna pozostać zawsze otwarta. Tak szeroko zakrojone spojrzenie pozwoli na wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni miejskiej, łączącej różne tematycznie i funkcjonalnie elementy, stworzenie atrakcyjnej struktury zieleni oraz stopniowe przywracanie klimatu małego miasta (park, przyjazne ulice, atrakcyjne przestrzenie publiczne – place w centrum miasta).

Kolejnym zagadnieniem jest lokalizacja na terenie parku atrakcyjnej bazy dydaktyczno – kulturalno – rekreacyjnej w oparciu o istniejącą i nową zabudowę, powiększającą wachlarz usług społecznych dla mieszkańców. Nie bez znaczenia jest tu sąsiedztwo już istniejących, ważnych instytucji publicznych jak i proponowane rozwiązania dla centrum Piaseczna w przyszłości.



23



Z uwagi na ambicje samorządów lokalnych związane z tym terenem, jego potencjał i atrakcyjność (również pod względem komercyjnym) - idea kampusu może sprzyjać wykorzystaniu lokalnego kapitału dla rozwoju i eksploatacji tego terenu, stworzenia stosownej infrastruktury oraz atrakcyjnej oferty edukacyjnej, kulturalnej i rekreacyjnej. W efekcie mieszkańcy Piaseczna zyskać mogą kolejną, wysokiej jakości przestrzeń publiczną - zieloną oazę w centrum miasta.

W połączeniu pozostałymi obszarami centrum, istnieje szansa na stworzenie atrakcyjnej przestrzeni dla instytucji, organizacji, usługodawców, przedsiębiorców, lokujących i rozwijających tam powiązane tematycznie, funkcjonalnie i organizacyjne różne dziedziny aktywności. Co jest istotne, idea kampusu odpowiada już częściowo istniejącemu wizerunkowi przestrzennie – funkcjonalnemu parku, którego wzmocnienie może nastąpić poprzez dodanie nowych funkcji odpowiadających potrzebom lokalnym.

Warto podkreślić bardzo ważną funkcję przyrodniczą parku. Wysoki stopień biologicznej różnorodności może być ciekawym polem obserwacyjnym i dydaktycznym do prowadzenia terenowych lekcji przyrody, biologii i geografii. Dlatego tak ważna jest dbałość o detale w planowaniu elementów zielonych oraz specyfikacja gatunków roślin. Kolejnym krokiem może być wytyczenie ścieżek rowerowych łączących obszary zieleni w mieście i na jego obrzeżach.

Należy pamiętać, że każda lokalizacja na terenie kampusu powinna gwarantować parkowi istnienie odpowiedniej strefy ciszy i spokoju, estetykę oraz bezpieczeństwo przebywania w nim.



25



5. Z myślą o integracji społecznej i jakości zamieszkania.

5.1 Innowacyjny projekt zabudowy mieszkaniowej w centrum miasta - integracja społeczna.

Jakość życia, zamieszkania, infrastruktury społecznej i technicznej, profesjonalny serwis usług dla osób starszych i niepełnosprawnych, możliwość integracji z resztą społeczności oraz prowadzenia normalnego, aktywnego życia, to tylko z kilka z czynników decydujących o dobrze funkcjonującym organizmie miejskim.

W opinii środowisk zajmujących się w Piasecznie pomocą i współpracą z rodzinami osób niepełnosprawnych, z problemem przemocy domowej czy osobami starszymi, brak zaplecza lokalowego i odpowiedniej infrastruktury stanowi jeden z hamulców w realizacji szeregu cennych inicjatyw lokalnych. Jako bardzo palący uznano problem osób młodych niepełnosprawnych oraz osób chorych psychicznie, których wyizolowanie i zamknięcie w mieszkaniach uniemożliwia integrację z otoczeniem, korzystanie z udogodnień i możliwości związanych z faktem zamieszkiwania w mieście, często również blokując możliwość korzystania z prawidłowo prowadzonego procesu rehabilitacji. Problematyka ta nie zamyka się w granicach administracyjnych samego Piaseczna.

Analiza problematyki związanej jakością życia tych osób skłania do m.in. do kilku zasadniczych wniosków:

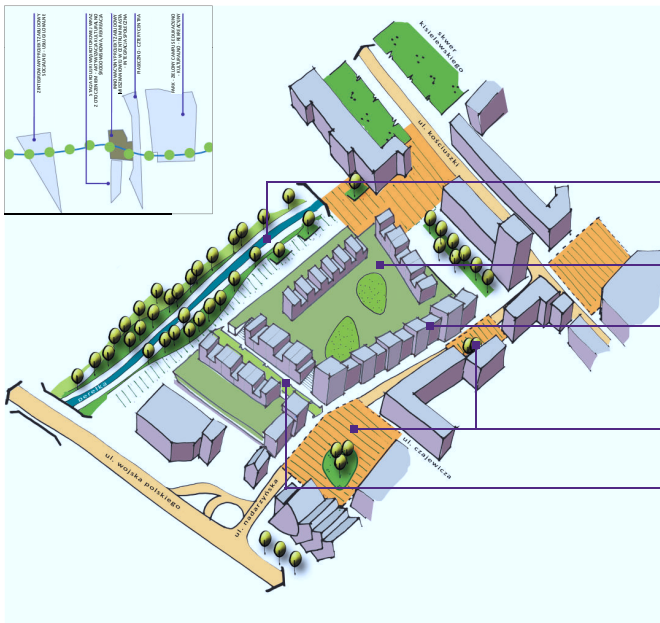
- konieczne jest przeciwdziałanie eliminowaniu tych społeczności z normalnie funkcjonującego środowiska miejskiego,
- niezbędne jest tworzenie warunków pozwalających na ich aktywizację społeczną, zawodową i kulturalną,
- ważne jest stopniowe tworzenie atrakcyjnych ofert integrujących poszczególne grupy osób poprzez kreowanie nowych form i stylów życia oraz możliwości korzystania z profesjonalnych usług,
- działania te powinny być rozważane i rozwiązywane nie tylko na poziomie samego Piaseczna ale poziomie ponadlokalnym, w oparciu wspólną, międzygminną strategię działania, która pozwoli w przyszłości realizować kompleksowe projekty wsparcia dla tych grup, dając również możliwość wyboru odpowiednich warunków lokalizacyjnych.

Problem ten dotyczy znaczącej liczby mieszkańców nie tylko Piaseczna ale i powiatu, bezpośrednio dotkniętych problemem niepełnosprawności, lub członków ich rodzin, pozbawionych możliwości zapewnienia tym osobom odpowiednich warunków zamieszkania i opieki.



27



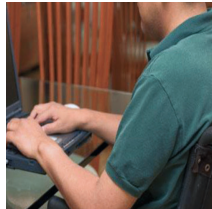


WZMOCNIENIE TERŃÓW
REKREACYJNYCH WZDŁUŻ PEREŁKI ,
CIĄGI SPACEROWE

ZIELONE TARASY NAD PARKINGAMI
PROPONOWANA ZABUDOWA DLA
OSÓB STARSZYCH, DOMI DZIENNEGO
POBYTU DLA NIEPEŁNOSPRAWNEJ
MŁODZIEŻY, KLUBY SENIORA,
MIESZKANIA DLA MŁODYCH
LUDZI, RODZIN Z PROBLEMEM
NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI

CIĄG NOWYCH PŁACÓW WZDŁUŻ
UL. NADARZYŃSKIEJ

NOWY CIĄG PIESZY ŁĄCZĄCY
NOWY PŁAC PRZY UL. CZAJEWCZICZA
Z PEREŁKĄ



Innowacyjny projekt zabudowy mieszkaniowej w centrum miasta - integracja społeczna

Przebieg wszystkich spotkań z mieszkańcami Piaseczna, poza dyskusją o dominujących problemach, pokazał rosnącą wśród lokalnej społeczności świadomość znaczenia odpowiedniego zagospodarowania przestrzeni, jako czynnika decydującego o jakości ich życia, pracy, zamieszkania i wypoczynku z myślą o osobach niepełnosprawnych i starszych.

Proponowany projekt zamyka się w ulicach Kościuszki, Nadarzyńska i Wojska Polskiego. Północną granicę opracowania wyznacza ciek wodny Perełka. Tak więc jego lokalizacja to zasadniczy element struktury centrum Piaseczna.

Rozwiązanie łączy w sobie atrakcyjną zabudowę mieszkaniową, integrującą funkcje usługowo-handlowo - opiekuńcze, parkingi oraz inne udogodnienia potrzebne do codziennego życia, ukierunkowane głównie na osoby starsze i osoby niepełnosprawne (niezależnie od wieku). Projekt popierając otwarte na stworzenie wysokiej jakości przestrzeni rozwiązania architektoniczne, zorientowany jest przede wszystkim na ożywienie środowiska osób starszych i niepełnosprawnych oraz ich rodzin.

Wprowadzając rozwiązania sprzyjające integracji społecznej, stwarza atrakcyjną przestrzeń do działalności w sferze nie tylko usług społecznych ale i innowacyjnych rozwiązań w zakresie zapewnienia serwisu medycznego czy innych form opieki nad osobami starszymi i niepełnosprawnymi. Proponowane funkcje dla omawianego założenia należy postrzegać w kategoriach stopnia czy poziomu zaawansowania ich rozwoju aniżeli stanu docelowego. Projekt daje bowiem możliwość wprowadzania i rozwoju wielu rozwiązań związanych z tą sferą życia społecznego i integracji.

Idea zabudowy mieszkaniowej zasadza się tutaj na zachowaniu odpowiednio wysokiego standardu życia i zamieszkania. Umożliwia ona jednak mieszkańcom o różnym poziomie dochodów możliwość wyboru odpowiedniej opcji zamieszkania i korzystania z oferowanego serwisu usług dodatkowych.

Caość została odpowiednio wkomponowana w zielone otoczenie oraz nowo wykreowane przestrzenie publiczne (ciąg pieszy, łączący nowy plac przy ul. Czajewicza z terenami zieleni i Perełką, ciąg nowych placów wzdłuż ulicy Nadarzyńskiej, zielone tarasy nad parkingami). Zaproponowane rozwiązanie obok silnego ładunku społecznych funkcji, sprzyja poprawie jakości przestrzeni publicznej w otoczeniu projektu oraz wykreowaniu nowych atrakcyjnych miejsc dla mieszkańców, wzmacniając tym samym znaczenie i jakość centrum Piaseczna. Jest też dobrym przykładem na atrakcyjne zagospodarowanie przestrzeni w granicach terenów zurbanizowanych.



29



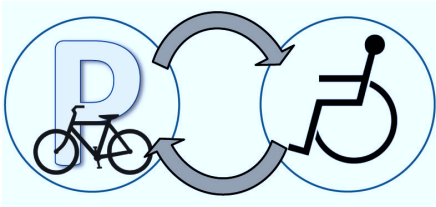
Projekt umożliwia mieszkańcom, zwłaszcza tym, którzy są jego bezpośrednimi adresatami dostęp zarówno do różnych typów otwartych przestrzeni oraz dobrze utrzymanej zieleni, jak i skorzystania z oferty kulturalnej, szkoleniowej, adaptacyjnej oraz innych form aktywizacji społecznej. Poprzez wprowadzenie dodatkowych elementów infrastruktury społecznej, zwłaszcza z myślą o dzieciach, stwarza się warunki pozwalające na budowanie specjalnej relacji międzyludzkiej i sąsiedzkiej – poczucia bycia potrzebnym, bliskości, uczuć odpowiedzialności i troski, oraz roli do spełnienia niezależnie od wieku czy stopnia niepełnosprawności.

Nie bez znaczenia jest tu sąsiedztwo stacji kolejki wąskotorowej, (której koncepcja zagospodarowania objęta została osobnym opracowaniem). Nowo wykreowana przestrzeń – plac przy ul. Nadarzyńskiej, ma istotne znaczenie nie tylko przestrzenne, podkreślające dostęp do terenu stacji kolejki, ale również wskazujące na naturalną łączność między projektem stacji a zabudowy mieszkaniowej i przenikanie się funkcji. Daje to również doskonałą okazję do rozwijania szeregu projektów komplementarnych. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że tak zorganizowana przestrzeń i przewidziane dla niej funkcje sprzyjają tworzeniu miejsc pracy, również z myślą o możliwościach i potencjale drzemącym w ludziach niepełnosprawnych. Stwarza to szansę znalezienia remedium na bezczynność zawodową i izolację społeczną młodych, niepełnosprawnych ludzi czy to poprzez przygotowanie do pracy (choćażby wykonywania prostych czynności), czy łączenie funkcji terapeutycznej z artystyczną, kulturalną, nawet komercyjną (np. prowadzenie sklepu z pracami wykonanymi przez osoby niepełnosprawne, kafejki czy serwisu drobnych napraw).

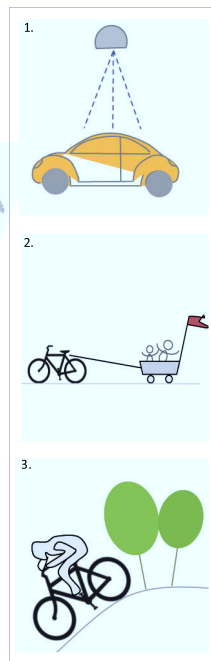
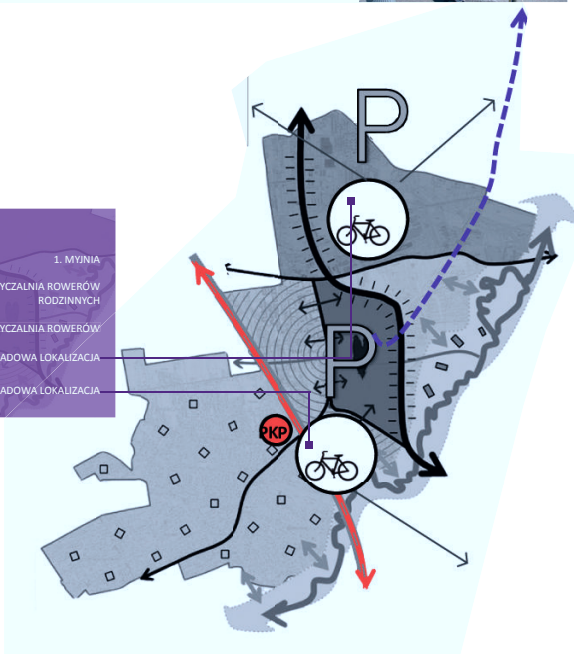


31





- 1. MYJNIA
- 2. WYPOŻYCZALNIA ROWERÓW RODZINNYCH
- 3. WYPOŻYCZALNIA ROWERÓW
- PRZYKŁADOWA LOKALIZACJA
- PRZYKŁADOWA LOKALIZACJA





Prosty przykład:

W koncepcji zagospodarowania stacji kolejki wąskotorowej - w propozycji programowej dotyczącej funkcji muzealnej - jako jeden z elementów jej aranżacji, przewidziano wypożyczalnię rowerów – stację rowerową wraz z panelem obsługującym. Stacja może pomieścić od kilku do kilkunastu rowerów, które w dowolnym momencie mogą zostać wypożyczone. Zaproponowano lokalizację dla dwóch-trzech takich stacji w dobrze usytuowanych, strategicznych punktach miasta.

W ramach warsztatów integrujących i aktywizujących społeczność osób niepełnosprawnych, zwłaszcza ludzi młodych, założono możliwość ich zaangażowania w prace związane m.in. z zadaniem i utrzymaniem stacji, obsługa, kontrolą techniczną rowerów, utrzymaniem ich w czystości oraz wykonywaniem drobnych napraw etc.).

Takie rozwiązanie może stanowić silny element promocyjny miasta zarówno w wymiarze edukacyjnym, integrującym czy propozycji dla zdrowego i ekologicznego trybu życia.



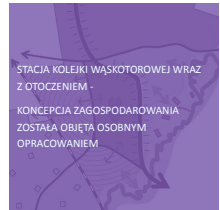
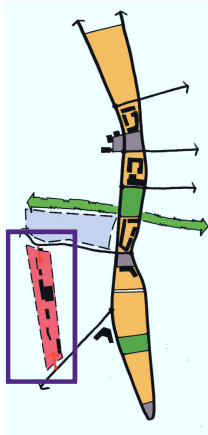
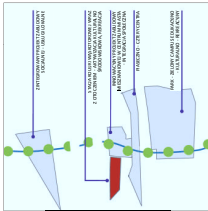
33

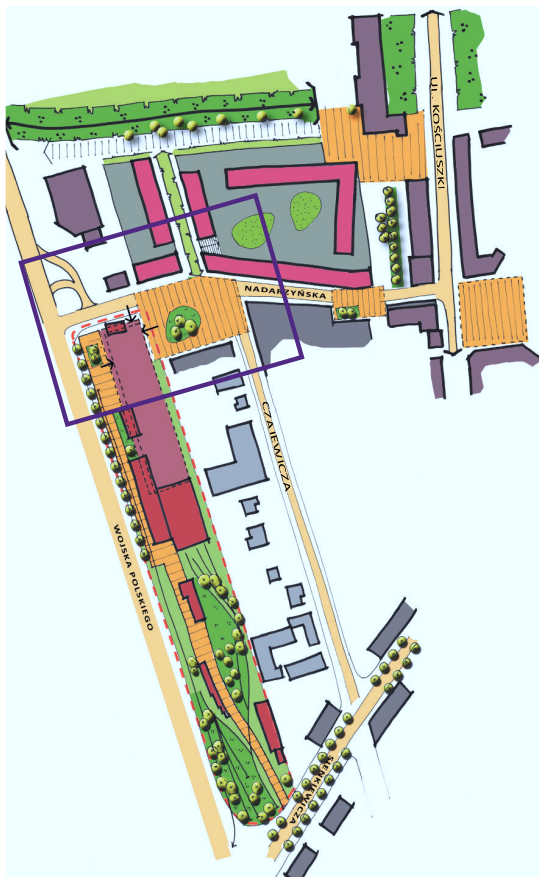
Łączenie użytkowania komercyjnego, miejskiego (publicznego), kulturalno-społecznego, rekreacyjnego, wydaje się być najlepszym połączeniem dla rozpatrywanych przestrzeni. Funkcje przewidziane dla stacji kolejki mają zasięg ogólnospołeczny i ponadlokalny. Tym bardziej istotne jest wykreowanie takiej oferty, która pozwoli na intelektualny, twórczy udział i rozwój dzieci oraz młodzieży niepełnosprawnej, a także wypracowanie alternatywnych programów aktywizujących czy wspierających aktywność osób starszych (teatr, wernisaże, plenery plastyczno-teatralne itp.)

Wykreowanie image Piaszczno oferującego wysokiej jakości serwis usług wymaga wzmocnienia jego konkurencyjności w tym zakresie. Realizacja powyższego projektu umożliwia osiągnięcie różnych celów począwszy od społecznych, gospodarczych po sąsiedzkie, kulturowe ale i urbanistyczne. To również szansa na zaspokojenie, chociażby częściowe różnych potrzeb środowiska osób starszych i niepełnosprawnych.



PIASECZNO - ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ
projekt





5.2 Zintegrowany projekt zabudowy socjalnej - usługi lokalne

Projekt zlokalizowany jest w zachodniej części miasta. Jego obszar wyznaczają ulice Jana Pawła II, Dworcowa oraz linia kolejowa wraz ze stacją PKP. Aktualnie to obszar z urządzonym targowiskiem miejskim, zaniedbanymi terenami wzdłuż torowiska i stacji kolejowej, mieszczącej się w otoczeniu blokowisk oraz osiedla zabudowy jednorodzinnej.

Jak zwrócono uwagę w opisie dotyczącym projektu *Piaseczno – cztery centra*, poprawa infrastruktury i przestrzeni publicznej Piaseczna powinna być współtworzona wraz z działaniami wobec uboższych mieszkańców miasta. Wymaga to dużej rozważliwości władz lokalnych, zarówno miejskich i powiatowych w planowanych przez nie działaniach inwestycyjnych i poszukiwaniu rozwiązań dla problemów społecznych. Oczywiście można na bazie posiadanych już doświadczeń związanych z budownictwem socjalnym zweryfikować znane już projekty, wzmocnić lub wyeliminować ich poszczególne elementy. Istota zagadnienia tkwi jednak w znalezieniu kompromisu między znanymi już rozwiązaniami dla budownictwa socjalnego, a polityką unikania tworzenia nowych obszarów biedy i jej dziedziczenia przez następcę pokolenia, a więc kreowania z góry przesądzonych stref ubóstwa czy patologii.

Zaproponowane założenie, nawet jeżeli w swej istocie wydaje się niemożliwe do natychmiastowego zastosowania, powinno stać się podstawą dla głębokiej analizy kierunków polityki społecznej i rozwiązywania problemów społecznych. Ważne jest by widzieć to zagadnienie nie w perspektywie trudności jakie rodzą się na początkowym etapie realizacji projektu, ale przez pryzmat pozytywnych zmian jakich należy oczekiwać w dłuższym okresie czasu. Oczywiście rozwiązania takie wymagają odpowiedniego przygotowania, polityki informacyjnej, przy czym za normalne należy uznać ewentualne konflikty natury społecznej jakie mogą się pojawić na etapie przygotowań.



37



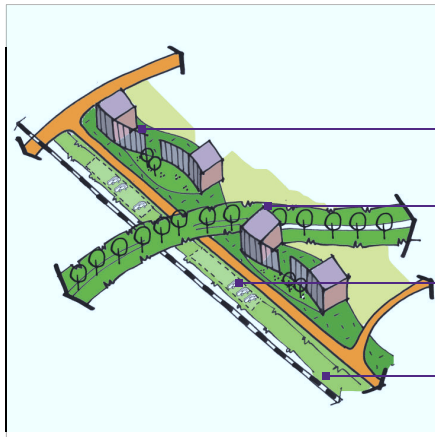
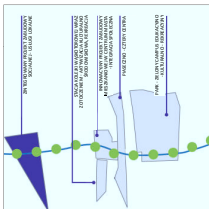
Proponowany projekt to przykład planowania preferującego osiedla sprzyjające integracji społeczno-sąsiedzkiej i wyrównywaniu szans, z mieszanym typem budownictwa, pozwalającym na umożliwienie mieszkańcom o różnym poziomie dochodów i z różnych grup społecznych życie w ramach jednej społeczności. Zakłada on również łączenie użytkownika komercyjnego, miejskiego, kulturalnego (świetlice, czytelnia, kluby dyskusyjne etc.), usługowo-handlowego i rekreacyjnego. Elementem wzmacniającym założenie projektu jest umożliwienie mieszkańcom dostępu do różnego rodzaju przestrzeni rekreacji i wypoczynku, „zielonych podwózek” oraz usług ukierunkowanych na specyficzne potrzeby i problemy zamieszkujących tam ludzi.

Projekt zasada się na idei stopniowego włączania w daną przestrzeń nowych, różnych użytkowników: mieszkańców lokali socjalnych, osób zainteresowanych wynajmem tańszych, lecz dobrego standardu mieszkań (osoby młode, studenci, młode rodziny itp.), lokalnych przedsiębiorców, drobnych dostawców usług, osób zainteresowanych wynajmem niekonwencjonalnych powierzchni biurowych.

Łączenie rozwiązań stricte urbanistycznych z wyrażnie określonymi funkcjami, wręcz z przesłaniem w zakresie integracji społecznej, jest istotnym założeniem prezentowanego podejścia. Wyraża się ono m.in. w propozycji zagospodarowania tej przestrzeni z myślą o ulokowaniu tam instytucji (punktów konsultacyjnych, biur, świetlic itp.), które z racji ustaw lub dobrowolnie działają na rzecz rodzin z problemami. Dla przykładu dobrym rozwiązaniem może być lokalizacja w granicach obszaru objętego projektem ośrodka socjoterapii, realizującego programy dla dzieci zagrożonych patologią społeczną. Realizacją programów pomagających dzieciom rozwijać osobowość i kreować pozytywne cechy oraz postawy ludzkie, połączone z profilaktyką uzależnień czy doradczą pomocą w nauce, pozwoli stopniowo niwelować syndrom pochodzenia i tzw. „socjalnego tła”. Działalność zlokalizowanych tam instytucji powinna przyczynić się do opowszechniania kultury i animowania aktywności tamtejszej społeczności. Dodatkowym atutem proponowanego rozwiązania będzie zmniejszenie dystansu na linii instytucja – osoba potrzebująca pomocy, oraz utrzymywanie swego rodzaju, ciągłego monitoringu sytuacji zamieszkujących tam osób. Możliwość rozwiązania oraz możliwości współpracy między szeregiem partnerów lokalnych na rzecz rozwijania tego typu inicjatyw jest wiele i mogą one stanowić osobny przedmiot opracowania.



39



BUDYNKI W FORMIE EKRANÓW PRZECIWHALAŚOWYCH

WZMOCNIENIE CIĄGU ZIELENI WZDŁUŻ PEREKI

PARKINGI DLA BIUROWCÓW

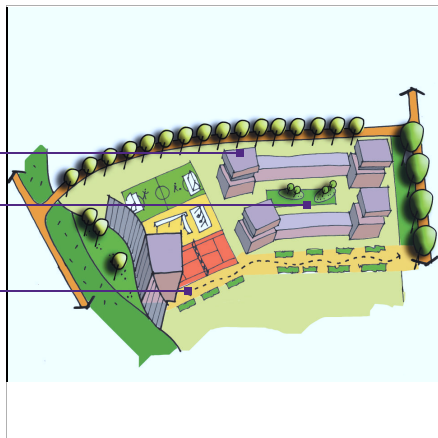
WPROWADZENIE ZIELONEGO PASA OCHRONNEGO (PLUS BIUROWCE – DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARZA)



ZABUDOWA SOCJALNA Z USŁUGAMI W PARTERZE

OTWARTE ZIELONE PODWÓRKA – KONTROLA SOCJALNA

CIĄG PIESZY



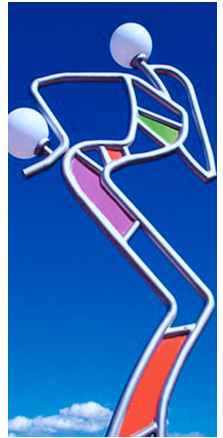
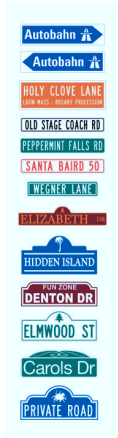
Całość projektu przewiduje nie tylko atrakcyjną strukturę urbanistyczną przestrzeni, kompleksowo wyposażony w infrastrukturę teren (wraz z zapleczem parkingowym), ale również ciekawe rozwiązania architektoniczno – funkcjonalne związane z proponowaną tam zabudową mieszkaniową oraz komercyjną (powierzchnie biurowe). Zachowana zostaje funkcja targowiska, wprowadzona zostaje funkcja zielonego pasa ochronnego wzdłuż torów oraz koncepcja budynków formie ekranów przeciwhałasowych z przeznaczeniem na biura lub inną działalność usługową. Całość osadzona jest w ciekawej aranżacji przestrzeni zielonych, ze znaczącą rolą zielonego ciągu pieszego wzdłuż Perelki.

Realizacja projektu opiera się na przekonaniu, że problemy społeczne najlepiej rozwiązuje się przez aktywizację społeczności, nawiązywanie współpracy między przedstawicielami różnych grup społecznych, instytucji publicznych, organizacji pozarządowych oraz podmiotów prywatnych. Projekt należy postrzegać jako na kompleksowe zadanie kreowania miejsc o nowej jakości społecznej, kulturowej również gospodarczej i miastotwórczej. Innowacyjność projektu, wymaga po stronie osób decyzyjnych, realizatorów projektu zmiany sposobu myślenia, odrotu od tradycyjnych metod inwestowania i kontrolowania tego procesu wyłącznie poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wymaga on umiejętności komunikowania się, zarządzania i moderowania tak zintegrowanym procesem projektowym. Stanowi on również element budowania tożsamości i jakości relacji międzyludzkich oraz odpowiedź na jeden z najbardziej palących problemów miasta.



41





Mysiąc o zagospodarowaniu centrum Piaseczna, czy pozostałych jego obszarów, ponownie należy podkreślić znaczenie atrakcyjnie zagospodarowanych przestrzeni miejskich dla integrowania społeczności lokalnej oraz wprowadzania tam nowej jakości życia.

Zaniedbanie terenów wewnątrzmijskich potęgowane jest często przez przypadkowe zagospodarowanie z użyciem elementów niskiej jakości, brak koordynacji indywidualnych działań remontowych (przypadkowa stolarka okienna, fragmentaryczna odnowa fasad, przerabianie witrzyn sklepowych w sprzeczności z charakterem budynku), brak widocznej kontroli nad lokalizacją, wielkością i estetyką reklam oraz ich agresywną kolorystyką, zaniedbanie szpalerów drzew przyulicznych czy projekty architektoniczne nie respektujące istniejącej na danym obszarze linii zabudowy oraz jej zwartości.

Oczywiście działania rewitalizacyjne przestrzeni miejskiej z uwagi na ich złożoność nie powinny być sprowadzone tylko do czynności estetyzujących. Jednak estetyka przestrzeni miejskiej powinna być również przedmiotem troski władz lokalnych, tym bardziej, że nawet niewielkie zmiany i przemyślana inwestycja w jakość otoczenia w diametralny sposób zmienia jego odbiór i odczuwanie przez mieszkańców. Wizualna jakość otoczenia zawsze pozostawać będzie podstawowym elementem wizerunku miasta, satysfakcji mieszkańców oraz postrzegania go przez przyjeżdżające tu osoby.

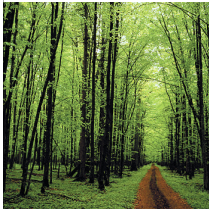
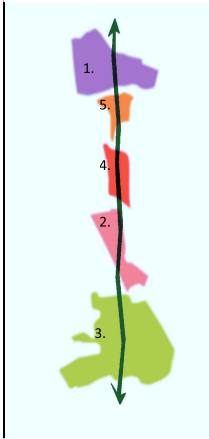
Wbrew pozorom wykreowanie interesującej jakościowo i identyfikowalnej przestrzeni miasta nie wymaga czasami dużych nakładów. Zainicjowanie kampanii mających na celu pobudzenie świadomości społecznej i urzędniczej w zakresie estetyki otoczenia, jednocześnie promującej i tłumaczącej spójną politykę miasta w tym zakresie, jest wartym rozważenia przedsięwzięciem. U podstaw atrakcyjności wizualnej miasta leży zawsze jasna i przemyślana polityka planistyczna uwzględniająca i respektująca jakość zagospodarowania przestrzeni oraz elementy, które tą jakość tworzą.

Decyzje władz miasta w tym zakresie mają duże znaczenie dla kształtowania interakcji mieszkańców z przestrzenią miejską oraz kreowania jej tożsamości.

Przedstawione przykłady wzmocnienia jakości przestrzeni uzmysławiają, jak czasami niewiele potrzeba, by przestrzeń miejska stała się czytelna, zrozumiała i przyjazna dla mieszkańców. Poprzez odpowiednie zabiegi można ochronić istniejącą strukturę, elementy decydujące o kulturze miasta oraz eksponujące interesujący układ urbanistyczny. W procesie tym umiejętne połączenie koloru, jakości elementów wykończeniowych, nawierzchni, rodzajów nasadzeń, stylu oświetlenia i ławek nadaje charakter poszczególnym dzielnicom miasta.

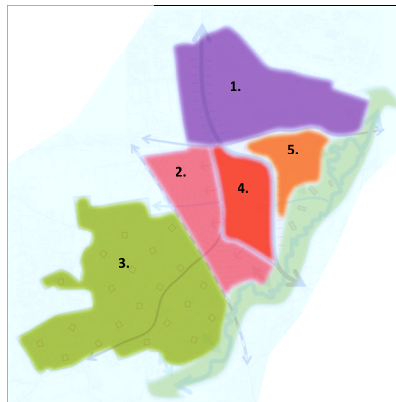
W oparciu o wyodrębnione strefy w strukturze miasta Piaseczna: przemysłowa, wielorodzinna, rezydencjalna, serce miasta – centrum, zielona – mieszkania i rekreacja przedstawiony został przykładowy system identyfikacji przestrzennej tych stref, poprzez konfrontację z sytuacją obecną i pożądaną w przyszłości.







STREFA PRZEMYSŁOWA:
1. ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY
1a. SYTUACJA OBECNA
1b. SYTUACJA POŻĄDANA



45



PIASECZNO - ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ
projekt

2.



3.



2a.



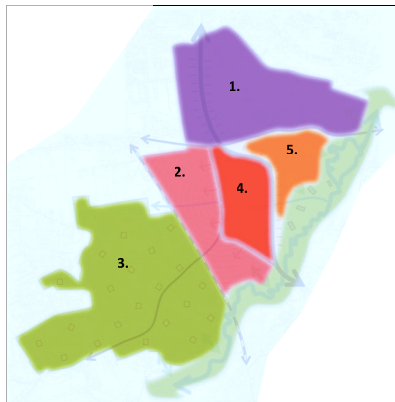
2b.





STREFA WIELORODZINNA:
2. ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY
2a. SYTUACJA OBECNA
2b. SYTUACJA POŻĄDANA

MIESZKANIA I ZIELEŃ
3. ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY
3a. SYTUACJA OBECNA
3b. SYTUACJA POŻĄDANA







SERCE MIASTA - CENTRUM

4. ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY

4a. SYTUACJA OBECNA

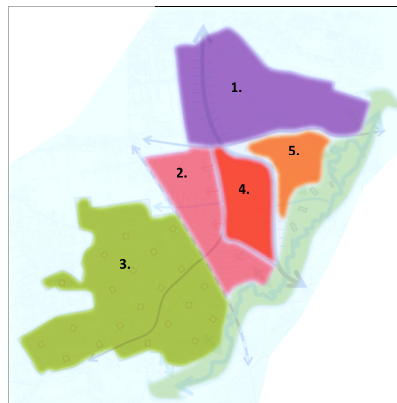
4b. SYTUACJA POŻĄDANA

STREFA REZYDENCJALNA

5. ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY

5a. SYTUACJA OBECNA

5b. SYTUACJA POŻĄDANA



49

