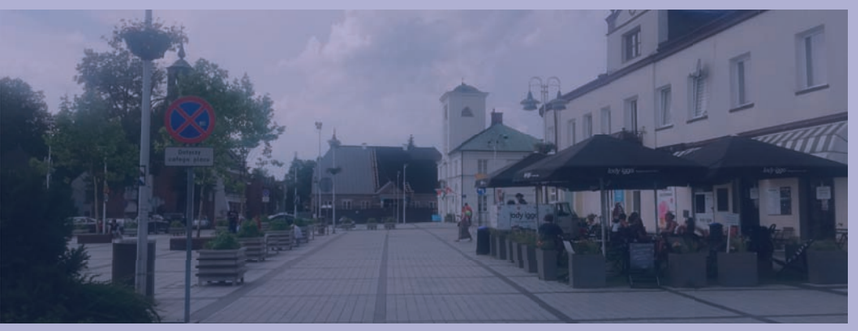
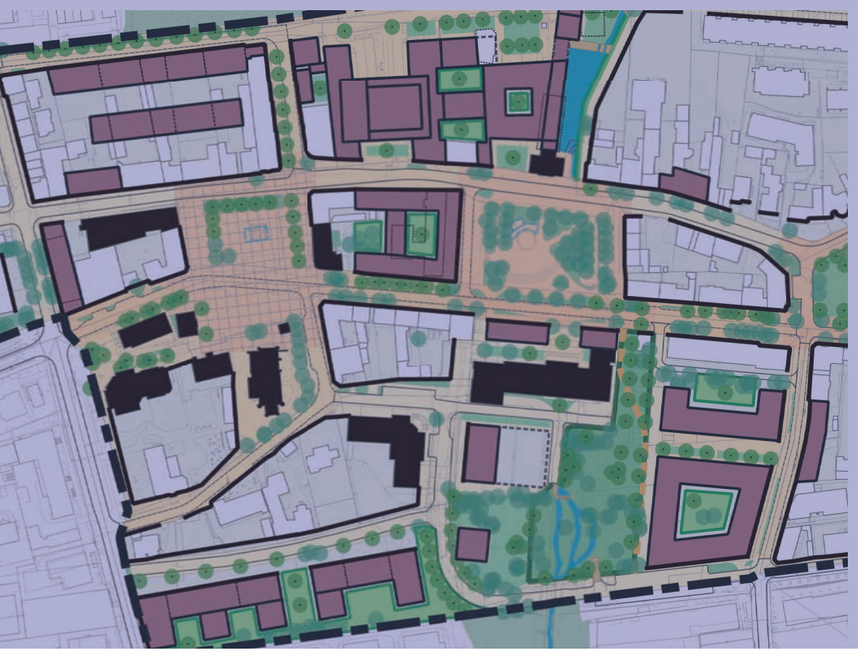
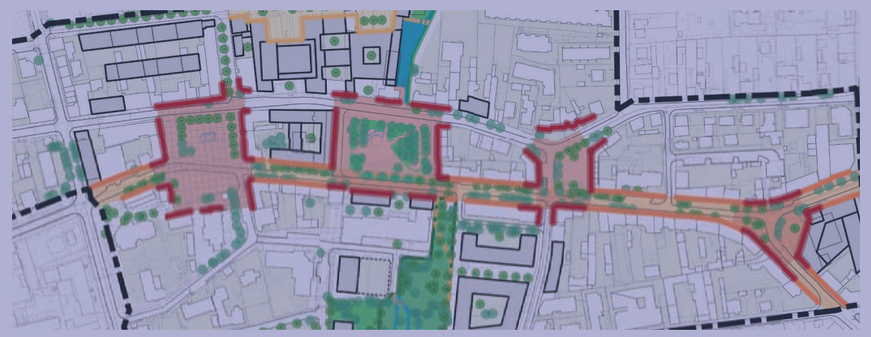
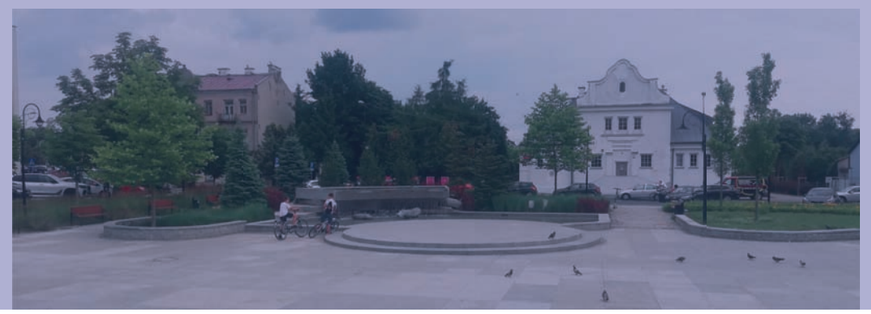








PIASECZNO

WIZJA ROZWOJU ŚRÓDMIEŚCIA PIASECZNA

marzec 2022 r.

MAU
MYCIELSKI Architecture & Urbanism

ZAMAWIAJĄCY:

Piaseczno

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno
ul. Kościuszki 5
05-500 Piaseczno
tel.: 22 70 17 500
fax: 22 756 70 49
urzad@piaseczno.eu
https://piaseczno.eu/

WYKONAWCA:

MAU
MYCIELSKI Architecture & Urbanism

ul. Wilcza 29A lok. 16
00-544 Warszawa
tel. 22 621 57 18
www.mau.com.pl
info@mau.com.pl

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zagadnienia urbanistyczne i koordynacja projektu: Mycielski Architecture & Urbanism (MAU)

Maciej M. Mycielski (ekspert z zakresu urbanistyki, architektury, główny projektant i moderator spotkań eksperckich)

Michał Owadowicz (ekspert z zakresu architektury i urbanistyki)

Dominika Bocian (ekspert z zakresu urbanistyki, kierownik zespołu)

Katarzyna Dankiewicz (ekspert z zakresu architektury krajobrazu)

Anna Jachimowicz (ekspert z zakresu urbanistyki)

Xenia Modrzejewska-Mrozowska (Zagadnienia konserwatorskie, etnolog, antropolog kultury, zabytkoznawca, specjalista ds. dziedzictwa kulturowego)

Jan Jakiel (Zagadnienia komunikacyjne, JKO Consulting)

dr Agata Gójska (ekspert z zakresu socjologii i mediacji, specjalistka ds. konsultacji społecznych, Mediatorzy.pl)

Maciej Kowalczyk (aspekty strategiczne, środowiskowe, operacyjne, PHENO Horizon, OLP Sp. z o.o.)

dr Iwona Wagner (ekspert z zakresu uwarunkowań środowiskowych, klimatycznych, Uniwersytet Łódzki, Wydział Biologii i Ochrony Środowiska, Katedra UNESCO Ekohydrologii i Ekologii Stosowanej)

Michał Dołbniak (wizualizacje 3d - model analityczny)

Joanna Pętkowska-Hankel (wizualizacje akwarelowe)

© 2021, 2022 Mycielski Architecture & Urbanism

PIASECZNO

ETAP III - WIZJA ROZWOJU ŚRÓDMIEŚCIA PIASECZNA

SPIS TREŚCI

WSTĘP 3
LOKALIZACJA - POŁOŻENIE WZGLĘDEM GMINY PIASECZNO 4
LOKALIZACJA - POŁOŻENIE WZGLĘDEM WARSZAWY 5
ORTOFOTOMPA 6
PODSUMOWANIE PRZEBIEGU SPOTKAŃ EKSPERCKICH 7
KONTEKST HISTORYCZNY 8
STATUS OCHRONY KONSERWATORSKIEJ 9
WNIOSKI I USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA 10
KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA 12
SCHEMAT NAJWAŻNIEJSZYCH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH 13
WIZUALIZACJE AKWARELOWA Z LOTU PTAKA 14
SCHEMAT KOMUNIKACJI PIESZEJ 16
PARKOWANIE W ŚRÓDMIEŚCIU 17
KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA 18
KWARTAŁ MIESZKANIOWY PRZY UL. ZGODA 18
TEATR MIEJSKI I RATUSZ 19
OBSZAR PRZY UL. NADARZYŃSKIEJ 20
OBSZAR PRZY UL. KOŚCIELNEJ 21
OBSZAR W REJONIE „BIEDRONKI” 22
SCHEMAT FUNKCJONALNY 23
SCHEMAT KLUCZOWYCH WYSOKOŚCI PROPONOWANYCH BUDYNKÓW 24
SCHEMAT ZIELENI 26
WYTYCZNE W ZAKRESIE ZIELENI 27
WYTYCZNE Z ZAKRESU ZAGOSPODAROWANIA WODY OPADOWEJ 32
KONTEKST WŁASNOŚCIOWY 34
SCHEMAT KATEGORII DRÓG 35
SCHEMAT KLAS DRÓG 36
SCHEMAT TRANSPORTU PUBLICZNEGO 37
SCHEMAT PRZEBIEGU INFRASTRUKTURY ROWEROWEJ 38
POLITYKA PARKINGOWA W ŚRÓDMIEŚCIU 39
GŁÓWNE WYTYCZNE DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO 40
REKOMENDACJE I PROPOZYCJE PRZEPROWADZENIA PROCESU Z LOKALNĄ SPOŁECZNOŚCIĄ 43
SPIS ŹRÓDEŁ DO RYSUNKÓW 43

WSTĘP

Niniejszy dokument stanowi podsumowanie prac wykonanych w ramach Etapu III – Wizja rozwoju dla śródmieścia Piaseczna (tzw. Master Plan) w ramach Zlecenia pn. „Śródmieście Piaseczna – koncepcja urbanistyczna". Zlecenie zostało udzielone przez Urząd Miasta i Gminy Piaseczno. Za realizację zlecenia odpowiedzialni są specjaliści z firmy MAU Mycielski Architecture & Urbanism.

Przygotowanie raportu stanowiącego wizję rozwoju obszaru śródmieścia Piaseczna opracowano w oparciu o wykonane analizy, spotkania eksperckie oraz wytyczne i materiały wejściowe otrzymane od Zamawiającego oraz wstępne ustalenia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Warszawie.

W ramach analiz zostały wypracowane wytyczne eksperckie z zakresu ochrony dziedzictwa, kształtowania przestrzeni publicznych, terenów zieleni, wody i małej retencji, nowej zabudowy czy uspokojenia ruchu. Kluczową rolę w zmianach w śródmieściu odgrywa polityka parkingowa zainicjowana przez Urząd Miasta i Gminy Piaseczno.

Master Plan zawiera w szczególności następujące elementy:

- Rysunek koncepcji funkcjonalno-przestrzennej w skali odpowiedniej do ukazania kluczowych aspektów w terenie
- Schemat układu drogowego, parkowania, komunikacji publicznej, komunikacji pieszej i rowerowej
- Schemat propozycji programowych (tj. opis proponowanych nowych funkcji)
- Schemat układu przestrzeni publicznych
- Wizualizacje akwarelowe pokazujące całość zamierzenia
- Opis zaproponowanych rozwiązań
- Główne wnioski do projektu planu miejscowego na podstawie wizji rozwoju dla obszaru opracowania w formie schematu graficznego, wstępnie określonych niezbędnych wskaźników, które muszą zostać poddane dalszym weryfikacjom na etapie procedury sporządzania projektu MPZP.

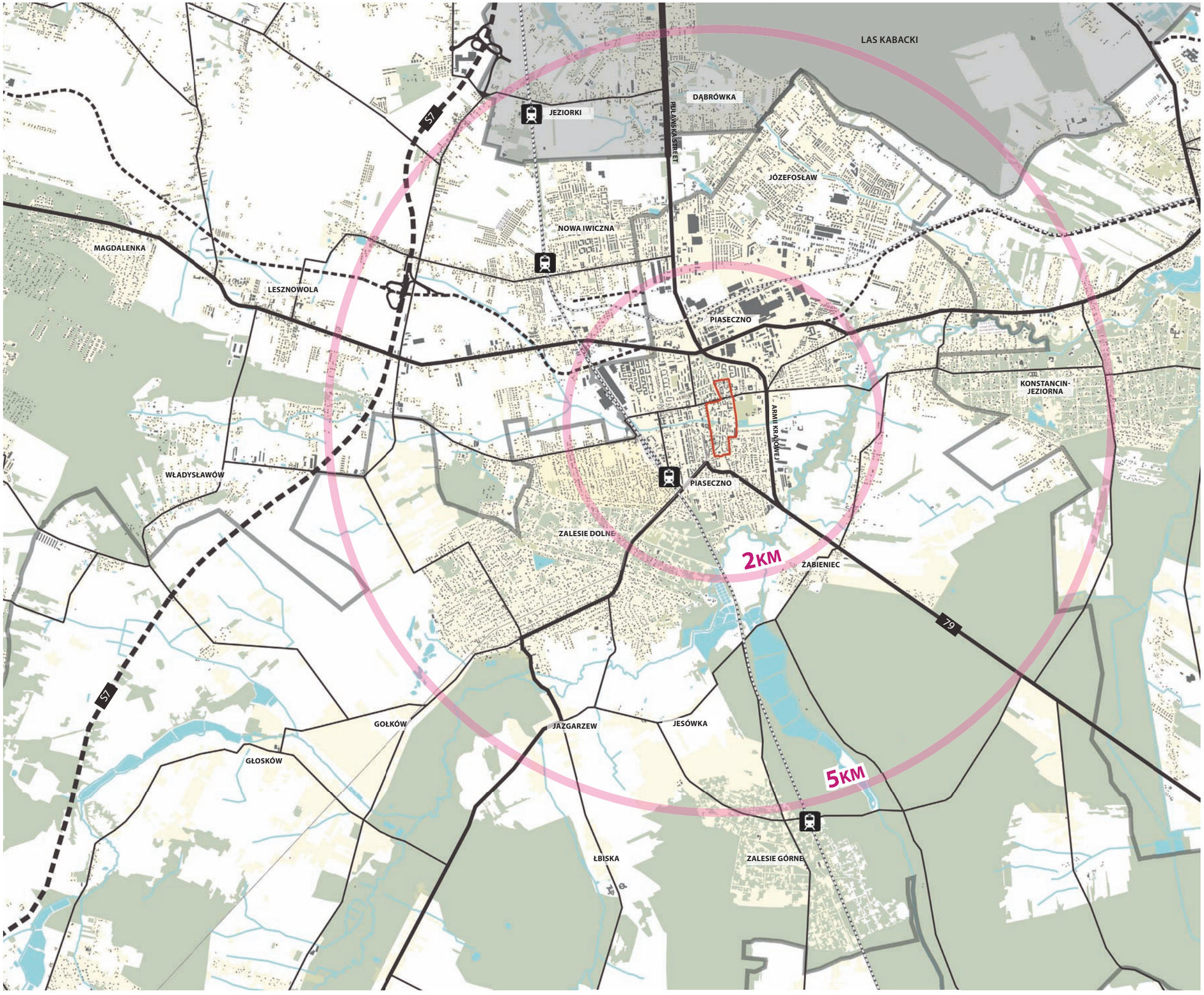
Wypracowany Master Plan należy przyjmować jako materiał ekspercki, wytyczne dla kolejnych opracowań, zarówno planistycznych, strategicznych, jak i konkursowych oraz jako założenia do projektów wykonawczych poszczególnych obszarów.

Załącznik do raportu stanowi podsumowanie opracowane w ramach Etapu II.

Warszawa/Piaseczno, 10 stycznia 2022 r.

MAU
MYCIELSKI Architecture & Urbanism

LOKALIZACJA - POŁOŻENIE WZGLĘDEM GMINY PIASECZNO



LEGENDA

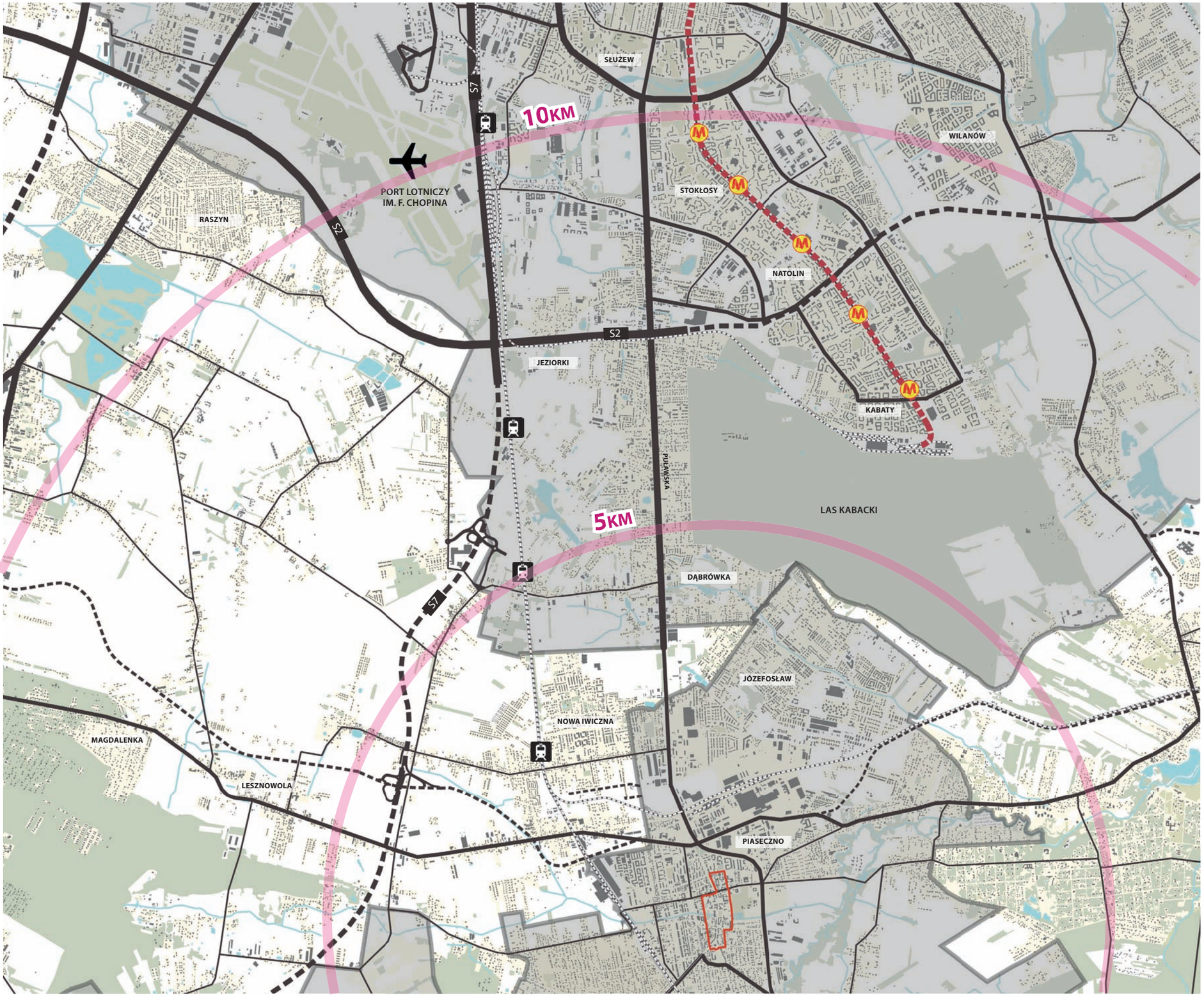
- *OBSZAR OPRACOWANIA*
- *GRANICE MIASTA I GMINY PIASECZNO*
- *GŁÓWNA SIATKA DRÓG*
- *DROGI PROJEKTOWANE I W BUDOWIE*

TRANSPORT PUBLICZNY

- *LINIE KOLEJOWE*
- *STACJE I DWORCE KOLEJOWE*

0 1 2 3 km

LOKALIZACJA - POŁOŻENIE WZGLĘDEM WARSZAWY



LEGENDA

- *OBSZAR OPRACOWANIA*
- *GRANICE MIASTA I GMINY PIASECZNO*
- *GŁÓWNA SIATKA DRÓG*
- *DROGI PROJEKTOWANE I W BUDOWIE*

TRANSPORT PUBLICZNY

- *LINIE KOLEJOWE*
- *STACJE I DWORCE KOLEJOWE*
- *LINIE METRA*
- *STACJE METRA*

0 1 2 3 km

ORTOFOTOMAPA

PODSUMOWANIE PRZEBIEGU SPOTKAŃ EKSPERCKICH

Fotorelacja ze spotkań eksperckich, które odbyły się w Bibliotece przy ul. Jana Pawła II w Piasecznie

W dniach 13-15 września 2021 r. odbyły się spotkania eksperckie organizowane przez Urząd Miasta i Gminy Piaseczno, których celem było wypracowanie wizji i kierunków rozwoju dla śródmieścia Piaseczna.

Spotkania prowadzili projektanci z pracowni urbanistyczno-architektonicznej MAU. Uczestnikami spotkań byli przedstawiciele Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno oraz jednostek organizacyjnych działających w ramach Urzędu, Radni oraz przedstawiciele Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie (WUOZ).

Spotkania eksperckie trwały trzy dni. Wprowadzeniem do wspólnego namysłu była prezentacja głównych wyzwań i szans, wobec których stoi śródmieście Piaseczna, przedstawiona przez Burmistrza Daniela Putkiewicza, Zastępcę Burmistrza Roberta Widza oraz Macieja Mycielskiego z pracowni MAU. Pierwszego dnia odbyły się również dwie sesje tematyczne, dotyczące uwarunkowań konserwatorskich oraz kierunków programu społeczno-kulturalnego śródmieścia. Praca podczas drugiej sesji miała charakter warsztatowy: uczestnicy zostali podzieleni na grupy tematyczne wypracowujące poszczególne rekomendacje. Na koniec dnia przedstawiciele stolików zaprezentowali wnioski, które zostały poddane dyskusji.

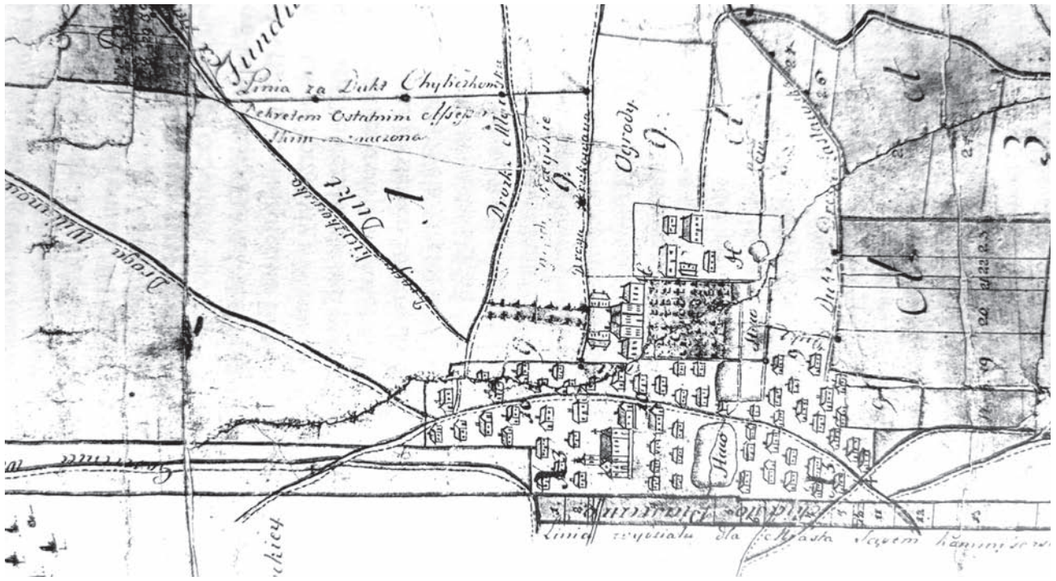
Drugiego dnia odbyły się kolejne dwie sesje tematyczne dotyczące zagadnień komunikacyjnych oraz środowiska i zieleni. Druga sesja również miała formę warsztatową.

Trzeciego dnia miała miejsce prezentacja podsumowująca, zawierająca główne wnioski ze spotkań zilustrowane szkicowymi koncepcjami rozwoju kluczowych obszarów śródmieścia. Po prezentacji odbyła się dyskusja.

Sesje plenarne - prezentacja otwarcia i podsumowująca - odbywały się w formie hybrydowej: część uczestników zgromadzona była na miejscu, pozostali mogli obejrzeć transmisję online.

Wszystkie wnioski wynikające ze spotkań eksperckich zostały spisane i przekazane Zamawiającemu w formie raportu. Niniejszy dokument stanowi przełożenie zebranych podczas spotkań wniosków na konkretne rekomendacje dotyczące rozwoju poszczególnych przestrzeni. Wszystkie zebrane wnioski i opinie stanowią załącznik do niniejszego dokumentu.

1780



Plan miasta Piaseczna z 1780 r., sporządzony przez geometrę królewskiego Antoniego Bojanowicza w roku 1777

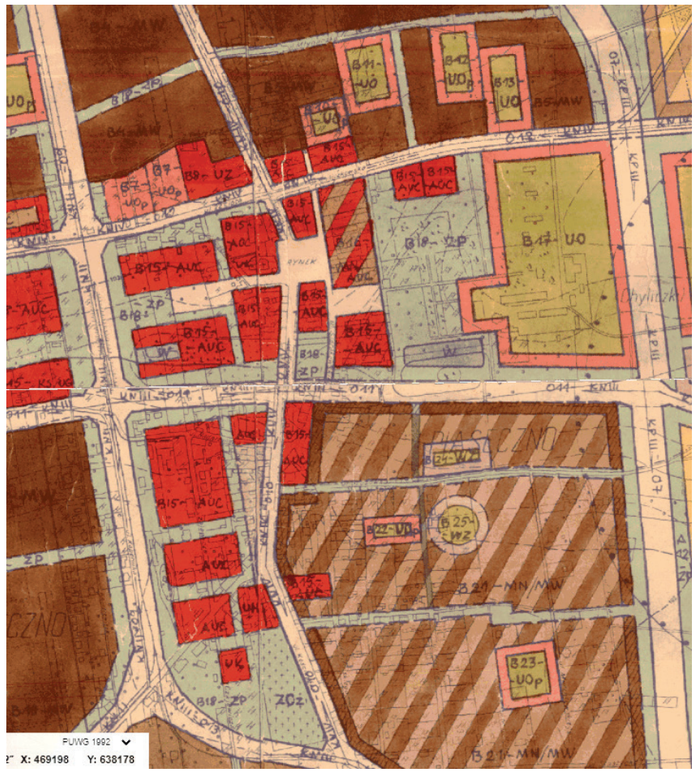
1825

Plan miasta Piaseczna z 1825 r.

1938

Ogólny plan zabudowania m. Piaseczna, inż. arch. Michał Ochnio, 1938 r.

1971



Fragment planu zagospodarowania z roku 1971

Grunty piaseczyńskie w wieku XV były własnością Książąt Mazowieckich. 5 listopada 1429 roku książę Janusz I dokonał lokacji Piaseczna na prawie chełmińskim (było jednym z ważnych ośrodków handlowo-rzemieślniczych na Mazowszu). Sto lat później nastąpiło włączenie Mazowsza do Królestwa Polskiego. Ustalenia Tadeusza Zagrodzkiego dotyczące rozplanowania miasta w drugiej połowie XV i XVI wieku, pozwalają na przybliżenie jego układu przestrzennego. Centralną przestrzenią miasta był rynek, z ratuszem w części środkowej i całą pierzeją zachodnią zajętą przez kościół z cmentarzem. Do rynku z północy prowadził gościniec z Warszawy (dalej na południe wiodący do Tarczyna i Grójca oraz Góry Kalwarii i Warki) oraz droga ze wsi Piaseczna Wola od zachodu. Wzdłuż traktu z Warszawy oraz wokół pn., pd. i wsch. pierzei rynku, powstało miasto lokacyjne (tzw. strona królewska) – dość regularnie rozplanowane, z blokami działek rozdzielonymi ulicami gospodarczymi. Na zachód od rynku znajdowały się grunty kościelne, zaś na południe od stawu powstała część plebańska o bardziej chaotycznym rozplanowaniu (tzw. Zastawie). W pierwszych dekadach XIX w. wytyczno nową szosę z Warszawy, z przebiciem przez rynek, parcele i miejsce, gdzie był usytuowany staw do placu na Zastawiu. W latach 1823-24 wzniesiono nowy ratusz w północnej pierzei rynku, a rynek stał się miejskim placem. W roku 1869 rząd carski pozbawił Piaseczno praw miejskich. Z końcem XIX wieku zbudowano linię kolejki wąskotorowej, która połączyła Warszawę z Piasecznem (i Górą Kalwarią, a później również z Grójcem). Okres międzywojenny był trudny dla wyludnionego i zniszczonego w czasie I Wojny Światowej miasta. W 1916 roku Piaseczno odzyskało prawa miejskie. W 1934 otworzono linię kolejową Warszawa-Radom. W roku 1938 na łamach czasopisma „Architektura i Budownictwo" inż. arch. Michał Ochnio zaprezentował ogólny plan zabudowania m. Piaseczna. Zgodnie z nową koncepcją, Piaseczno miało mieć głównie charakter handlowo-letniskowy, rozbudowa była kierowana w stronę wschodnią i południową, nowe centrum miasta wyznaczono w pasie między dworcem kolejowym a obecną ul. Kościuszki, nad rzeką Jeziorką sytuowano parki i zieleńce. Dzielnice o charakterze letniskowym zaplanowano w południowej i zachodniej części miasta, dzielnicę przemysłową na północnym zachodzie, zaś dzielnica mieszkaniowa z dopuszczeniem przemysłu nieszkodliwego miała znajdować się bliżej centrum miasta i dworca kolejowego. Po zakończeniu II Wojny Światowej Piaseczno wkroczyło w kolejny okres rozwoju – rozszerzono granice administracyjne, rozpoczęło się uprzemysłowienie miasta, uruchomiono połączenie autobusowe i trolejbusowe z Warszawą. W latach 1952-1975 Piaseczno było siedzibą powiatu. W tym czasie opracowywano także nowe koncepcje zagospodarowania, co ilustruje między innymi plan z roku 1971, w którym centrum miasta było podporządkowane funkcji usługowej z zielenią urządzoną, a w otoczeniu centrum planowano funkcję mieszkaniową i usługową; istotne znaczenie miała sieć drogowa. Po zmianach ustrojowych w Polsce miasto podlegało intensywnym zmianom. W roku 1999 Piaseczno znów stało się siedzibą powiatu, w roku 2007 utworzono tu Sąd Rejonowy. W XXI w. władze miasta intensywnie pracują nad nową wizją rozwoju Piaseczna.

STATUS OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

W granicach opracowania obowiązują 3 decyzje o wpisie do rejestru zabytków:

- Kościół pw. Św. Macieja, św. Anny i Wszystkich Świętych w Piasecznie, wzniesiony w XV i XVI w., wraz wystrojem architektonicznym i plastycznym wnętrza i najbliższym otoczeniem w granicy 50 m (dzwonnica z XIX w., plebania z XVIII/XIX w.); nr rej. 1078/202; decyzja z dn. 17.11.1959 (WEZ 1978)
- Ratusz klasycystyczny w Piasecznie, pochodzący z poł. XIX w. (1823-24); nr rej. 1080/368; decyzja z dn. 05.03.1962 (WEZ 1978)
- Historyczny układ urbanistyczny miasta Piaseczna zawierający się w obszarze zamkniętym przebiegiem ulic: Młynarskiej, Puławskiej, Jana Pawła II, Kościelnej, Kościuszki, Nadarzyńskiej, Sienkiewicza, Kościuszki, Wschodniej, Kilińskiego, Sierakowskiego i ul. Zgoda; nr rej. 1620; decyzja nr 8 z dn. 22.01.2021

Co warte podkreślenia, w uzasadnieniu decyzji o wpisie do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego miasta Piaseczna, wskazano zasadnicze komponenty założenia o wartości zabytkowej takie jak:

- rozplanowanie pierwotne wraz z istotnymi zmianami do 1945 r. (rozciągnięcie w kierunku północ-południe),
- zachowana struktura historycznej zabudowy (rynek, posesja parafialna; zabudowa małomiejska o ograniczonym gabarycie, głównie z okresu międzywojennego, z tendencjami do tworzenia zwartych układów pierzejowych wzdłuż kluczowych traktów miasta; zachowane fragmenty zwartej zabudowy pierzejowej przy ul. Kościuszki, ul. Sierakowskiego i ul. Sienkiewicza; często zachowana historyczna linia zabudowy; zabudowa i posesje wpisujące się w zasięg dawnej parcelacji, domykające układ pierzei wraz z podwórzami kamienic np. przy ul. Sienkiewicza; architektoniczne ostańce),
- układ drożny o średniowiecznej genezie, uzupełniony w XIX w. oraz istotne punkty węzłowe u zbiegu głównych traktów,
- relikty dawnej parcelacji utrwalone często pozostałościami historycznej zabudowy głównie mieszkalnej; zachowane kierunki pasmowego systemu parcelacyjnego (zw. pn. część założenia),
- rynek jako centrum miasta lokacyjnego (z najmniejszym stopniem współczesnych przekształceń, zajęciem jednej pierzei rynkowej przez włości kościelne i z zachowanymi obiektami zabytkowymi – kościół, plebania, ratusz, typowa zabudowa mieszkalna, głównie z okresu międzywojennego, o niewielkiej skali – budynki wolnostojące, maksymalnie 2-kondygnacyjne, o układzie kalenicowym, na niektórych odcinkach uszeregowane w ciągi zabudowy zwartej, z pojedynczymi budynkami o wyższym gabarycie).

W uzasadnieniu decyzji zaznaczono, iż w obecnym układzie urbanistycznym miasta czytelny jest szereg ważnych komponentów przestrzennych zarówno pierwotnego rozplanowania i jego wczesnych kierunków ewolucji (układ komunikacyjny i wpisane w niego główne strefy zabudowy, częściowo układ parcelacyjny) jak również ingerencje urbanistyczne dokonywane w okresie nowożytnym do czasów II wojny światowej (uzupełnienie siatki ulic, wykształcenie zabudowy pierzejowej, likwidacja stawu i otwarcie nowych terenów pod zabudowę). Ta druga grupa czynników i procesów urbanistycznych kształtujących tkankę miejską Piaseczna ma charakter późniejszy, lecz równoprawny.
W Gminnej Ewidencji Zabytków w granicach opracowania ujęto 23 obiekty – kościół, dzwonnicę, plebanię, ratusz, 5 domów, 12 kamienic, remizę i mykwę.

Na rzeczonym obszarze znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone numerem 60-66/24:

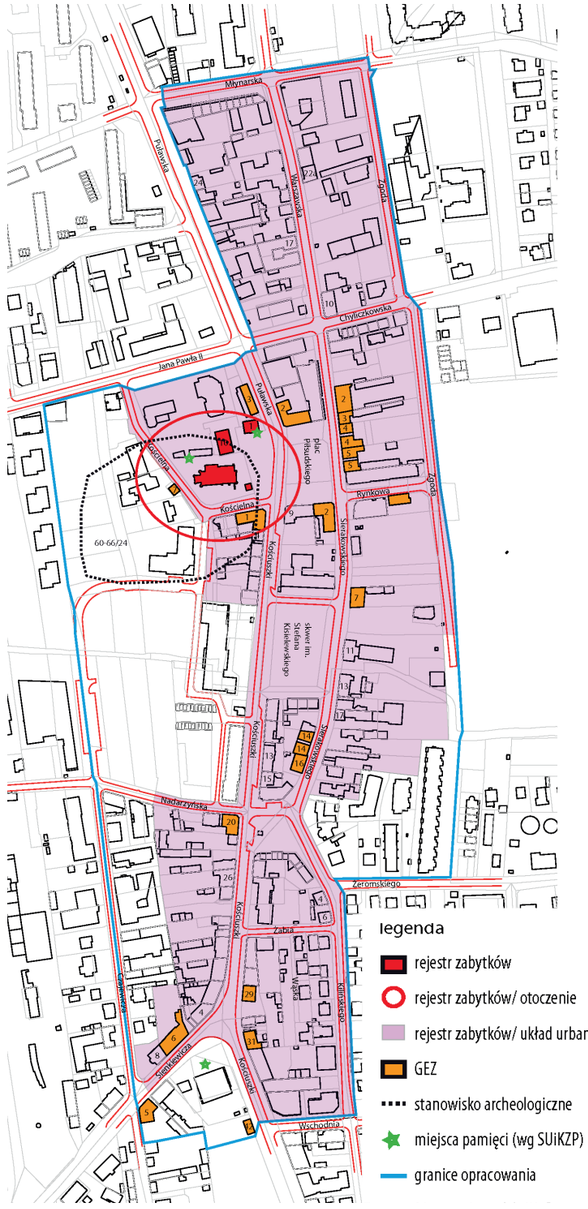
- miasto: Piaseczno (przybliżony adres: Kościelna 5)
- nr obszaru: 60-66
- nr stanowiska na obszarze: 24
- funkcja obiektu: osadnictwo, osada?
- chronologia: XIV-XVI w.
- obszar (rząd wielkości): 1 ha
- materiał masowy: 10 fragm. ceramiki
- zagrożenia: istnieją, stałe, przez ludzi, część stanowiska pod zabudową miejską
- opis: stanowisko na stoku dość głęboko wciętej doliny małego, bezimiennego cieku; na całej dostępnej głębokości stoku (70m od podstawy) i na dostępnej długości (150m) niezbyt liczna ceramika średniowieczna; od pn. i wsch. teren niedostępny (zabudowa miejska)

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno z roku 2014 wskazano 4 miejsca pamięci miasta Piaseczno:

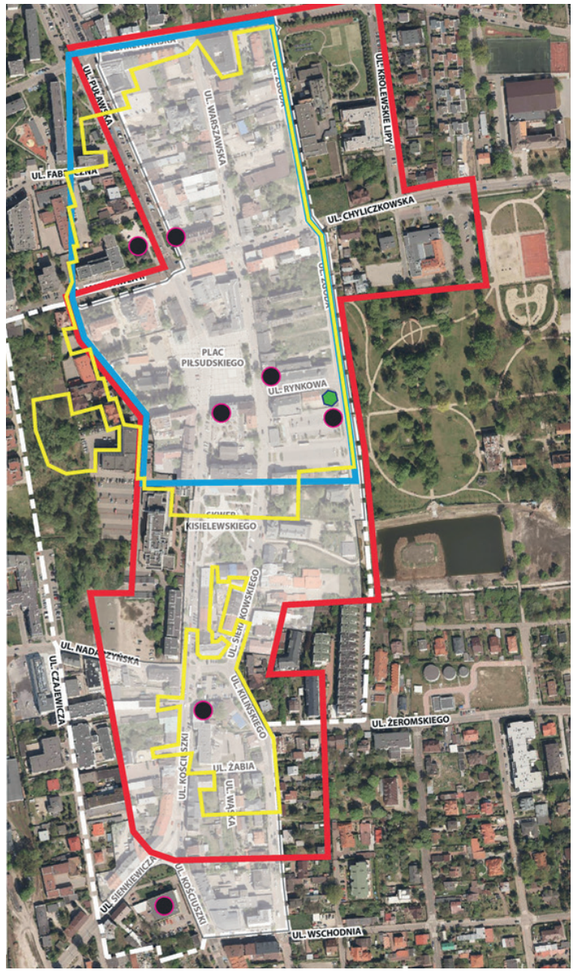
- Tablica pamięci marszałka Józefa Piłsudskiego na ścianie frontowej zabytkowego ratusza na pl. Piłsudskiego,
- Kamień granitowy z tablicą upamiętniającą Sybiraków przed zabytkowym ratuszem na pl. Piłsudskiego,
- Drewniany krzyż i dwa głazy narzutowe z napisami upamiętniającymi odzyskanie niepodległości na placu przy skrzyżowaniu ulic Kościuszki i Sienkiewicza,
- Tablica upamiętniająca rozstrzelanie we wrześniu 1939 r. 21 żołnierzy i 7 mieszkańców Piaseczna wymurowana w niszy w murze ogrodzeniowym kościoła św. Anny przy pl. Piłsudskiego.

Kwestie związane z zabytkami i dziedzictwem kulturowym znajdują swoje miejsce także w dokumentach planistycznych. Warto wspomnieć o obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno z roku 2014, gdzie we wskazaniach do kształtowania struktur zagospodarowania z opracowania ekofizjograficznego dla miasta i gminy Piaseczno, w zakresie dostosowania do funkcji obszaru wskazanych w m.p.z.p. zakładana jest rewaloryzacja zabytkowego śródmieścia Piaseczna, obejmująca odtworzenie pierzejowego charakteru ulic i placów, wymianę bezwartościowej architektury, przebudowę szczególnie atrakcyjnych wnętrz urbanistycznych i uporządkowanie kwartałów, wyeksponowanie Kanału Piaseczyńskiego, jak i rewaloryzacja i rewitalizacja obiektów zabytkowych.

W miejskich planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczano strefę ochrony konserwatorskiej oraz archeologiczną strefę konserwatorską. Wskazywano miejsce nieistniejącej synagogi jako wymagające upamiętnienia, lokalizacje akcentów architektonicznych/ dominat architektoniczno-przestrzennych, zaznaczano przejścia bramowe oraz pasaże wewnątrz kwartałów zabudowy, oznaczano także ulice i place wymagające starannego opracowania nawierzchni.



Rysunek: Status ochrony konserwatorskiej na obszarze objętym opracowaniem, stan na wrzesień 2021 r.



Rysunek: Strefy ochrony konserwatorskiej, akcenty/dominanty wskazane w MPZP

WNIOSKI I USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA

W ramach podjętych działań wykonano analizy urbanistyczne i aspektowe, w tym analizę uwarunkowań historycznych i ochrony dziedzictwa kulturowego (opartą m.in. o wizje lokalne, analizę zgromadzonych materiałów i dokumentów, spotkania robocze). Analiza dotyczyła m.in. aktualnego statusu ochrony konserwatorskiej, obecności tejże problematyki w dokumentach planistycznych, strategicznych oraz programach miejskich, czy wniosków dotyczących ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego zawartych w dotychczasowych opracowaniach Tadeusz Zagrodzki, Piaseczno. Studium historyczno-konserwatorskie, Warszawa 1983; Piaseczno – strefa konserwatorska, arch. Paweł Pieniężny, 2020; Piotr Maksym Kalbarczyk, Piaseczno w początkach XXI wieku. Zagadnienia konserwatorskie i współczesne kształtowanie krajobrazu miasta na przykładzie rynku i centrum miasta Piaseczna, Piaseczno 2020). Istotną częścią procesu były sesje eksperckie, które odbyły się w dniach 13-15 września 2021 roku, z udziałem przedstawicieli WUOZ. Ich zasadniczym celem była m.in. weryfikacja zebranej wiedzy, poddanie dyskusji możliwości wprowadzenia dopuszczalnych pod względem konserwatorskim zmian funkcjonalno-przestrzennych w zabytkowym centrum Piaseczna (w granicach opracowania) oraz omówienie uwarunkowań i kierunków dotyczących poszczególnych zagadnień, a także sformułowanie ramowych wniosków kierunkujących prace nad koncepcją rozwoju śródmieścia.

Kluczowe z konserwatorskiego punktu widzenia jest zachowanie zabytkowych obiektów i obszarów oraz zasadniczych komponentów zabytkowego założenia (i powiązań między nimi) wskazanych w decyzji o wpisie do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego miasta Piaseczna, czyli rozplanowania, układu drożnego wraz z istotnymi punktami węzłowymi, zachowanej i chronionej struktury historycznej zabudowy, reliktów dawnej parcelacji oraz rynku. Należy zwrócić uwagę na konieczność poszanowania zabytkowego sąsiedztwa przy wprowadzaniu nowych elementów, takich jak zabudowa czy zieleń (z naczelną zasadą nie dominowania nad tkanką historyczną i właściwej ekspozycji zabytków).

ROZPLANOWANIE/ UKŁAD DROŻNY

- konieczne jest zachowanie historycznego rozplanowania, kształtowanego na osi pn.-pd. od średniowiecza wraz z istotnymi zmianami do 1945 r., utrwalonego w układzie drożnym, publicznych placach i kwartałach zabudowy
- zasadnicze jest zachowanie przebiegu historycznego układu drożnego: ul. Młynarska, ul. Puławska, ul. Warszawska, ul. Zgoda, ul. Chyliczkowska, ul. Kościelna, ul. Sierakowskiego, ul. Kościuszki, ul. Nadarzyńska, ul. Żeromskiego, ul. Żabia, ul. Kilińskiego, ul. Sienkiewicza
- kluczowe jest zachowanie historycznych placów i punktów węzłowych, z uporządkowaniem wnętrz urbanistycznych: Plac Piłsudskiego (d. rynek), Skwer Kisielewskiego (d. staw; z możliwością korekty linii zabudowy), plac u zbiegu ul. Kilińskiego, Kościuszki i Nadarzyńskiej (d. plac na Zastawiu; z możliwością korekty linii zabudowy), punkt węzłowy u zbiegu ulic Kościuszki i Sienkiewicza (z możliwością korekty linii zabudowy)
- należy dążyć do wytworzenia lub wzmocnienia powiązań funkcjonalno-przestrzennych na osi zachód-wschód (pomiędzy Parkiem im. Książąt Mazowieckich, historycznym trzonem układu urbanistycznego pn.-pd. z publicznymi placami, a terenem zachodnim do ul. Dworcowej); należy zastanowić się nad możliwością wykorzystania dawnego przebiegu nieistniejących ulic Przejazd i Koziej

HISTORYCZNA ZABUDOWA

- konieczne jest zachowanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską i ujętych w GEZ, z koniecznością aktualizacji zasobu
- należy przyjąć jako zasadę ogólną uzupełnianie zabudowy (w tym zabudowy pierzejowej) i porządkowanie kwartałów (w tym domykanie kwartałów)
- istotne jest utrzymanie historycznej linii zabudowy wzdłuż ciągów dróg i ulic w obszarze objętym ochroną konserwatorską
- istnieje możliwość wprowadzenia dominant przestrzennych na miejscu sklepu „Biedronka" oraz na zakończeniu ul. Zgoda (wysokość, linia zabudowy, bryła itp. do określenia na poziomie projektowym)
- przejścia bramne, pasaże, podwórza i dziedzińce były charakterystycznym elementem przestrzeni dawnego śródmieścia Piaseczna – istotna jest inwentaryzacja i waloryzacja zasobu oraz wskazanie konkretnych elementów do zachowania; należy dążyć do wykorzystania przejść bramnych, pasaży, podwórzy i dziedzińców dla funkcji komunikacyjnych oraz usługowych i handlowych w obiektach należących do miasta (przestrzenie publiczne); w przypadku własności prywatnych konieczna jest zgoda właścicieli i opracowanie zasad tego typu użytkowania
- pożądane jest wprowadzenie funkcji usługowych i handlowych we wszystkich parterach

RELIKTY HISTORYCZNEJ PARCELACJI

- zachowanie reliktów historycznej parcelacji wymaga ostatecznego wskazania historycznych podziałów parcelacyjnych do zachowania oraz określenia zasad uczytelnienia podziału w przypadku zmian własnościowych i inwestycyjnych

RYNEK

- konieczne jest utrzymanie historycznej linii zabudowy rynku jako zabudowy pierzejowej (pn., pd., wsch.) i historycznego gabarytu obiektów
- należy dążyć do scalenia funkcjonalnego Placu Józefa Piłsudskiego (m.in. poprzez zmniejszenie rangi komunikacyjnej ul. Puławskiej i Warszawskiej)
- nowa zabudowa w otoczeniu rynku, ob. Placu Piłsudskiego (np. przy ul. Zgoda) nie powinna dominować nad zabudową historyczną rynku, która stanowi pierzeję rynku i pierwszy plan zabudowy

INNE WNIOSKI

- należy podjąć starania dotyczące wyeksponowania Kanału Piaseczyńskiego czyli Perełki
- ważne jest opracowanie wytycznych konserwatorskich dla całego obszaru historycznego centrum Piaseczna (z określeniem granic strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej strefy konserwatorskiej), które po uzgodnieniu z WUOZ będą brane pod uwagę przy procedowaniu i uchwalaniu Studium i MPZP (optymalne byłoby opracowanie nowego MPZP w ustalonych granicach historycznego centrum)
- w związku z współczesnymi wymogami odnoszącymi się między innymi do zmian klimatycznych, wspierane będą pomysły i projekty błękitno-zielonej infrastruktury

ZAGADNIENIA I OBSZARY PROBLEMOWE

Kwartał mieszkaniowy przy ul. Zgoda (od ul. Chyliczkowskiej do ul. Rynkowej)

- należy dążyć do uzupełnienia zabudowy przy ul. Zgoda
- zabudowa ul. Zgoda powinna być zabudową pierzejową
- należy uczytelnić w nowej zabudowie linie historycznych parcelacji (do uszczegółowienia na etapie projektowym; ew. możliwości uczytelnienia – odrębne budynki, podział na elewacji, zróżnicowanie materiałowe lub detalu, lekkie wycofanie części elewacji w odniesieniu do obowiązującej linii zabudowy)
- istnieje możliwość zabudowy wnętrza działek pomiędzy ul. Warszawską a ul. Zgoda; nowa zabudowa powinna szanować historyczne oficyny; szczegółowy zakres i możliwość pozostawienia oficyn do dalszych analiz i uzgodnień z WUOZ
- nowa zabudowa przy ul. Zgoda i wewnątrz działek (druga i trzecia linia zabudowy od strony ul. Warszawskiej i Placu Piłsudskiego) nie powinna dominować nad historyczną zabudową wschodniej pierzei rynku, ob. Placu Piłsudskiego (ul. Warszawska nr 3, 4, 5), która stanowi również historyczną zabudowę pierzejową ul. Warszawskiej (ul. Warszawska nr 2, 3, 4, 5); nowa zabudowa nie może dominować wysokościowo, formą, ani kolorystyką; wstępna analiza wysokościowa proponowanej zabudowy wykazała możliwość wprowadzenia zabudowy o 4 kondygnacjach w drugiej linii zabudowy (3 kondygnacje i poddasze - ok. 13m do kalenicy dachu) z dachem spadzistym oraz 4 kondygnacjach w trzeciej linii zabudowy - ok. 14,5m do kalenicy dachu - dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich. Istotne jest, aby podczas projektowania budynków kontrolować sylwetę zabudowy kwartału w dwóch widokach: ze środka rynku, jak również spod budynku kościoła (przykładowa analiza pokazana na stronie 18)
- pożądane jest wprowadzenie funkcji usługowych i handlowych we wszystkich parterach

Teatr Miejski i Ratusz

- ew. nowy gmach urzędu miejskiego powinien znaleźć miejsce na terenie śródmieścia ze względu na odniesienia historyczne, prestiż wiążący się z usytuowaniem i funkcjonowaniem Ratusza w śródmieściu, w miarę centralne zlokalizowanie na terenie gminy, dobrą obsługę komunikacyjną oraz możliwość współczesnego podejścia do funkcjonowania tego typu obiektów (urząd + inne usługi publiczne)

WNIOSKI I USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA

- wskazywane podczas warsztatów lokalizacje Teatru Miejskiego i Ratusza (na terenie objętym opracowaniem) nie budzą zastrzeżeń pod względem konserwatorskim (teren z obecnym budynkiem Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno, kwartał między ul. Zgoda, ul. Sierakowskiego, ul. Rynkową oraz Traktem nad Perełką lub obszar ze sklepem „Biedronka"); w wyniku analiz za optymalną lokalizację uznano kwartał pomiędzy ul. Zgoda, ul. Sierakowskiego, ul. Rynkową oraz traktem nad Perełką
- istnieje możliwość zabudowy d. placu Targowisko (pożądane byłoby przekazanie historii na temat tego miejsca w ramach nowego założenia)
- należy dążyć do uzupełnienia zabudowy przy ul. Zgoda i ul. Sierakowskiego; na odcinku pomiędzy ul. Rynkową a Traktem nad Perełką z możliwością rozczłonkowania zabudowy, z wytworzeniem pasaży, placów, skwerów
- historyczny budynek mykwy, ujęty w GEZ, powinien być zachowany
- należy upamiętnić miejsce po synagodze; ew. nowy budynek na jego miejscu powinien być obiektem wyodrębnionym
- należy wyeksponować budynek łaźni (wolna lub zielona przestrzeń po obu stronach elewacji frontowej od strony Skweru im. Stefana Kisielewskiego)
- historyczny budynek przy ul. Sierakowskiego 7, ujęty w GEZ, powinien być zachowany
- ze względu na trudności w wytworzeniu kontynuacji ul. Zgoda w kierunku południowym (nowa zabudowa na pd. od Perełki) można zastanowić się nad wprowadzeniem dominanty architektonicznej na zakończeniu ulicy na wysokości budynku łaźni, podkreślającej miejsce styku ważnych komponentów miejskiej tkanki (Park im. Książąt Mazowieckich, ul. Zgoda, Perełka i trakt nad Perełką prowadzący do ścisłego centrum Piaseczna); ponadto wskazuje się możliwość podwyższenia części budynku zgodnie z obowiązującym MPZP 17,5m na osi parku
- należy dążyć do wzmocnienia powiązania funkcjonalno-przestrzennego na osi zachód-wschód (pomiędzy Parkiem im. Książąt Mazowieckich, historycznym trzonem układu urbanistycznego ze Skwerem im. Stefana Kisielewskiego, a terenem wzdłuż Perełki); budynek łaźni z otoczeniem wraz z traktem nad Perełką powinien wytworzyć silniejsze połączenie Parku im. Książąt Mazowieckich ze Skwerem im. Stefana Kisielewskiego i dalej miastem
- istotne znaczenie ma wyeksponowanie Perełki
- ew. nowa zabudowa na miejscu obecnego Ratusza powinna wprowadzać funkcje usługowo-handlowe na poziomie parteru; linię zabudowy można przesunąć w stronę skweru, zakres przesunięcia powinien zostać ustalony na podstawie szczegółowych opracowań projektowych; nowa zabudowa powinna domykać kwartał zabudowy pomiędzy Pl. Piłsudskiego, ul. Sierakowskiego, ul. Kościuszki i Skwerem im. Stefana Kisielewskiego
- do analizy – możliwość zwiększenia udziału wody i zieleni w przestrzeni Skweru im. Stefana Kisielewskiego

Obszar przy ul. Nadarzyńskiej

- należy uwzględnić ekspozycję widokową wieży kościoła św. Anny z ul. Nadarzyńskiej (istotne są powiązania widokowe historycznych elementów założenia miejskiego)
- zabudowa ul. Nadarzyńskiej, na odcinku od ul. Kościuszki do ul. Czajewicza, powinna być zabudową pierzejową
- należy uczytelnić w nowej zabudowie linie historycznych parcelacji (do uszczegółowienia na etapie projektowym; ew. możliwości uczytelnienia – odrębne budynki, podział na elewacji, zróżnicowanie materiałowe lub detalu, lekkie wycofanie części elewacji w odniesieniu do obowiązującej linii zabudowy)
- przed budynkiem Sądu, przy ul. Kościuszki możliwe jest wprowadzenie nowej zabudowy podkreślającej historyczną, pierzejową zabudowę ul. Kościuszki, z zachowaniem wolnej od zabudowy strefy wejścia do budynku Sądu
- należy uwzględnić ekspozycję Perełki (wraz z terenem zalewowym) oraz zielenią (obszar publicznie dostępny)
- zmiany zagospodarowania na terenie stanowiska archeologicznego wymagają analiz, stosownych badań i decyzji administracyjnych WUOZ

Obszar przy ul. Kościelnej

- zabudowa po stronie zachodniej i południowej ul. Kościelnej, na odcinku od ul. Jana Pawła II do ul. Kościuszki, powinna być zabudową pierzejową
- historyczny budynek przy ul. Kościelnej 7, ujęty w GEZ, powinien być zachowany i wyeksponowany (wraz z przydomowym ogródkiem)

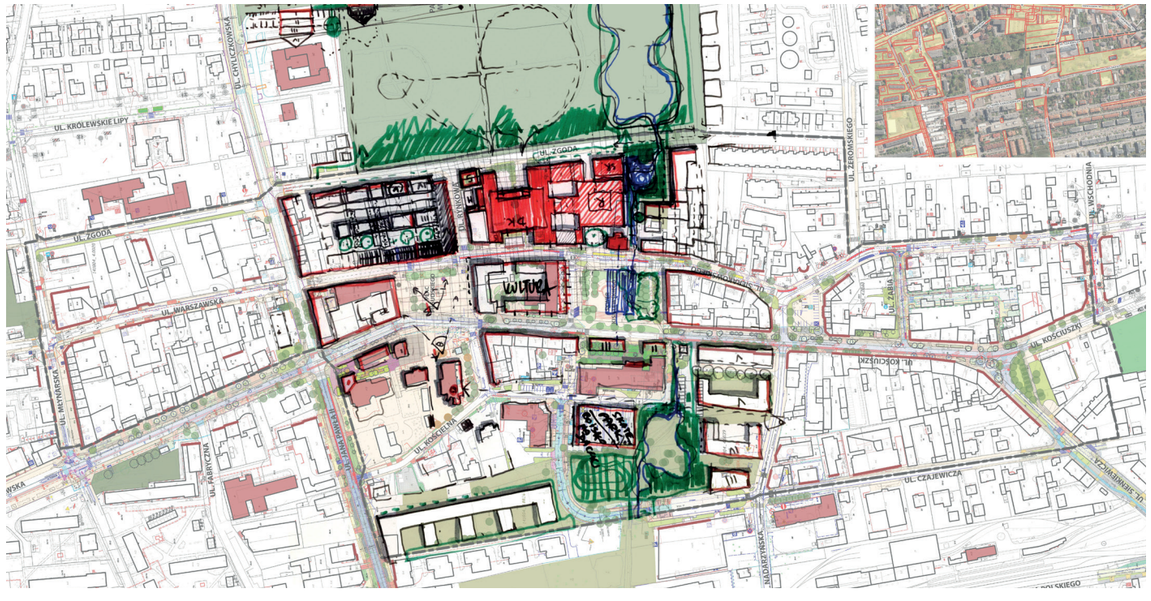
Rejon sklepu „Biedronka"

- istnieje możliwość wprowadzenia dominanty przestrzennej na miejscu sklepu „Biedronka" (wysokość, linia zabudowy, bryła itp. do określenia na poziomie projektowym)
- należy uwzględnić wyeksponowanie miejsca pamięci (drewniany krzyż i dwa głazy narzutowe z napisami upamiętniającymi odzyskanie niepodległości na placu przy skrzyżowaniu ulic Kościuszki i Sienkiewicza)

PRACA WARSZTATOWA Z PRZEDSTAWICIELAMI WUOZ PODCZAS SPOTKAŃ EKSPERCKICH

ROBOCZY SZKIC OPRACOWANY PODCZAS SPOTKANIA EKSPERCKIEGO Z PRZEDSTAWICIELAMI WUOZ

JEDEN Z FINALNYCH SZKICÓW WARSZTATOWYCH



KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

LEGENDA

- *OBSZAR OPRACOWANIA*
- *PROPONOWANE LOKALIZACJE NOWEJ ZABUDOWY*
- *GŁÓWNE PLACE I PRZESTRZENIE PUBLICZNE*
- *POZOSTAŁE PRZESTRZENIE PUBLICZNE*
- *WYTWORZENIE I UCZYTELNIENIE PIERZEI ZABUDOWY*
- *PROPOZYCJE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY - DO ROZWAŻENIA*
- *ISTNIEJĄCE BUDYNKI UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ*
- *POZOSTAŁE ISTNIEJĄCE BUDYNKI W OBSZARZE OPRACOWANIA*
- *BUDYNKI WSKAZANE DO POTENCJALNEGO USUNIĘCIA*
- *PROJEKTOWANY PARK*
- *ZIELEŃ W PRZESTRZENIACH PUBLICZNYCH (PLACE, ULICE, DOJŚCIA, ZIELEŃ TOWARZYSZĄCA BUDYNKOM) I W PROJEKTOWANYCH KWARTAŁACH*
- *POZOSTAŁA ZIELEŃ W KWARTAŁACH ZABUDOWY*
- *DRZEWA ISTNIEJĄCE*
- *DRZEWA PROJEKTOWANE*
- *WODA*
- *POMOSTY, KŁADKI, PRZEJŚCIA PRZEZ WODĘ*
- *PROPONOWANA KONTYNUACJA ŚCIEŻKI ROWEROWEJ*

Główne cele wizji rozwoju:

- Kształtowanie śródmieścia poprzez uzupełnienie pierzei i wytworzenie pełnowartościowych kwartałów zabudowy z uwzględnieniem i poszanowaniem historycznych i zabytkowych wartości śródmieścia.
- Znalezienie najlepszych funkcji dla działek należących do Urzędu Miasta i Gminy, w tym znalezienie odpowiedniej lokalizacji dla Teatru Miejskiego oraz ewentualnego nowego Ratusza.
- Przekształcenie śródmieścia w nowy „salon Piaseczna": ożywioną, atrakcyjną przestrzeń miasta, której bogata oferta usługowa, kulturalna, gastronomiczna przyciągnie i zatrzyma wszystkie grupy wiekowe, zarówno dzieci, dorosłych, jak i seniorów, zarówno w ciągu dnia, jak i w porze wieczornej.
- Zwiększenie intensywności zabudowy mieszkaniowej.
- Wzmocnienie roli zieleni w mieście, stworzenie nowych terenów zieleni, wprowadzenie rozwiązań małej retencji, w tym wydobycie wartościowej rzeki Perełki, co znacząco wpłynie na poprawę mikroklimatu w śródmieściu Piaseczna i lepiej przygotuje miasto na wyzwania klimatyczne (większe okresy suszy, nawalne deszcze, itp.).
- Przekształcenie przestrzeni publicznych, w tym uspokojenie ruchu, w sposób umożliwiający wytworzenie atrakcyjnej części miasta najwyższej jakości, która będzie służyła zarówno mieszkańcom, jak i osobom odwiedzającym miasto. Na szczególną uwagę zasługują przedsiębiorcy i ich klienci, dla których dzięki polityce parkingowej poprawiać powinna się dostępność miejsc postojowych.

Szczegółowe wytyczne dla poszczególnych obszarów znajdują się na kolejnych stronach.

SCHEMAT NAJWAŻNIEJSZYCH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

LEGENDA

- OBSZAR OPRACOWANIA
- PLACE, NAJWAŻNIEJSZE PRZESTRZENIE PUBLICZNE
- GŁÓWNA PRZESTRZEŃ PUBLICZNA - UL. KOŚCIUSZKI
- INNE WAŻNE PRZESTRZENIE PUBLICZNE
- NOWE OSIE WIDOKOWE
- NOWE DOMINANTY
- PROPONOWANE LOKALIZACJE NOWEJ ZABUDOWY
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZIELEŃ URZĄDZONA POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- DRZEWA ISTNIEJĄCE
- DRZEWA PROJEKTOWANE
- WODA

Schemat przedstawia najważniejsze przestrzenie publiczne w śródmieściu Piaseczna zgrupowane wokół dwóch ciągów: ulicy Kościuszki oraz połączeń zieleni wzdłuż doliny Perełki.

Ulica Kościuszki łączy ze sobą cztery place i to na jej ciągu znajdują się kluczowe funkcje w śródmieściu, zarówno publiczne, jak i komercyjne.

Połączenia zieleni biegnące w śladzie rzeki Perełki łączą ze sobą Park im. Książąt Mazowieckich z terenami zieleni po wschodniej stronie obszaru opracowania poprzez Skwer Kisielewskiego. Ciąg ten został wzmocniony poprzez proponowany nowy park oraz odkrycie rzeki Perełki i zaproponowane połączenie zielone od ul. Sierakowskiego w stronę istniejącego parku.

Skrzyżowaniem tych dwóch ciągów przestrzeni publicznych jest Skwer Kisielewskiego, którego główne pierzeje wytwarzają nowe budynki wzdłuż Sądu, budynek Teatru Miejskiego z możliwością budowy dodatkowego budynku o funkcji publicznej, np. nowego Ratusza. W przypadku podjęcia decyzji o przeniesieniu funkcji Ratusza, możliwa jest realizacja nowego budynku w jego miejscu.

Na schemacie przedstawiono kilka na nowo wytyczonych osi widokowych, które zostały podkreślone w założeniach koncepcji: oś od ul. Nadarzyńskiej w kierunku kościoła, osie widokowe na proponowane nowe dominanty na zakończeniu ul. Zgoda oraz w miejscu budynku obecnej Biedronki. Kolejna oś łączy skwer Kisielewskiego z jeziorem w Parku im. Książąt Mazowieckich.

WIZUALIZACJA AKWARELOWA Z LOTU PTAKA

PARK PRZY PEREŁCE
EW. GARAŻ WIELOPOZIOMOWY
NOWA ZABUDOWA MIESZKANIOWA
NOWY BUDYNEK USŁUGOWO-SPOŁECZNY
NOWA ZABUDOWA MIESZKANIOWA

NOWA ZABUDOWA MIESZKANIOWA PRZY UL. NADARZYŃSKIEJ
NOWE BUDYNKI PRZED SĄDEM
ZBIORNIK WODNY, ODKRYCIE PEREŁKI
POTENCJALNE MIEJSCE DLA NOWEGO RATUSZA
TEATR MIEJSKI

WIZUALIZACJA AKWARELOWA Z LOTU PTAKA

NOWY BUDYNEK USŁUGOWY Z DOMINANTĄ

UL. KOŚCIUSZKI

ZAZIELENIENIE PLACU PIŁSUDSKIEGO

POWIĄZANIA ZIELENI W DOLINIE PEREŁKI

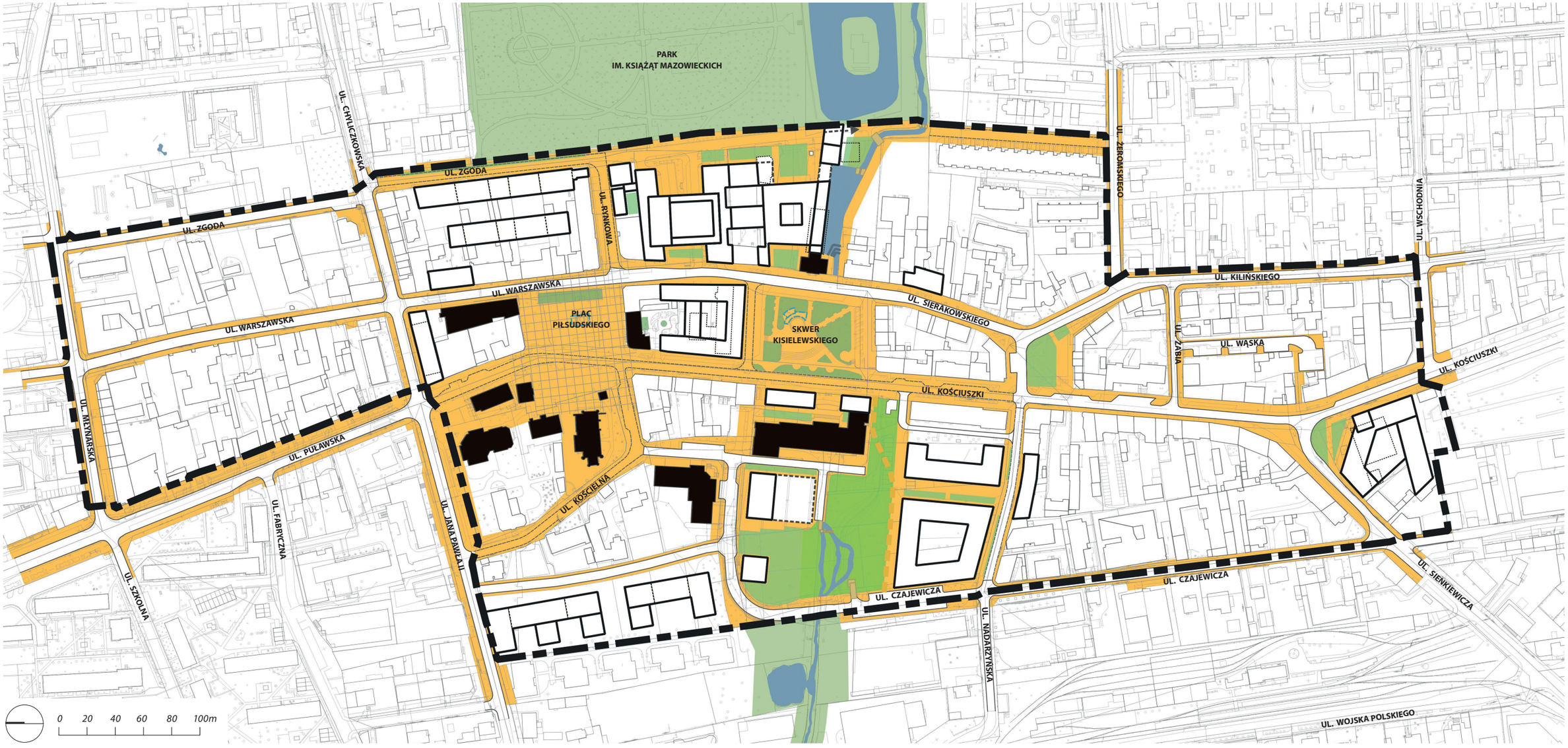
DOMINANTA NA ZAKOŃCZENIU UL. ZGODY

UL. ZGODA JAKO STREFA ZAMIESZKANIA

ODRESTAURowane KAMIENICE PRZY UL. WARSZAWSKIEJ

NOWY BUDYNEK MIESZKANIOWO-USŁUGOWY

SCHEMAT KOMUNIKACJI PIESZEJ



LEGENDA

- *OBSZAR OPRACOWANIA*
- *PRZESTRZENIE DOSTĘPNE DLA PIESZYCH*
- *TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ*
- *ISTNIEJĄCE BUDYNKI UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ*
- *PROPONOWANE LOKALIZACJE NOWEJ ZABUDOWY*

Należy dążyć do ograniczania i uspokojenia ruchu kołowego celem wzmocnienia ruchu pieszego. W niektórych ulicach można rozważyć przekształcenie ich w strefy zamieszkania. Zauważalny potencjał do takich przekształceń mają ul. Kościelna pomiędzy pl. Piłsudskiego a Komendą Powiatową Policji, ul. Rynkowa, ul. Zgoda i ul. Nadarzyńska. Zaleca się również przekształcenie w strefę zamieszkania ul. Kościuszki od ul. Chyliczkowskiej do ul. Nadarzyńskiej oraz ul. Warszawską i Sierakowskiego przy realizacji budynków Teatru Miejskiego i Ratusza.

W przypadku stworzenia nowej ulicy równoległej do ul. Kościelnej po stronie zachodniej, przekształceniu w strefę zamieszkania może także ulec ul. Kościelna pomiędzy ul. Jana Pawła II a Komendą Powiatową Policji. Realizacja skrzyżowania z ul. Jana Pawła II (klasa zbiorcza) nie jest zgodna z obowiązującymi przepisami *warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.* W przypadku realizacji proponowanej drogi, wymagane jest uzyskanie odstępstwa od obowiązujących przepisów (do dalszej weryfikacji).

Ponadto wszystkie chodniki w obszarze śródmieścia powinny mieć szerokość co najmniej 2m wolną od barier architektonicznych (schody, przewężenia) i przeszkód (słupy, parkujące samochody). Zaleca się minimalną szerokość chodnika - 3m, jeśli pozwala na to szerokość w liniach rozgraniczających ulicę.

PARKOWANIE W ŚRÓDMIEŚCIU

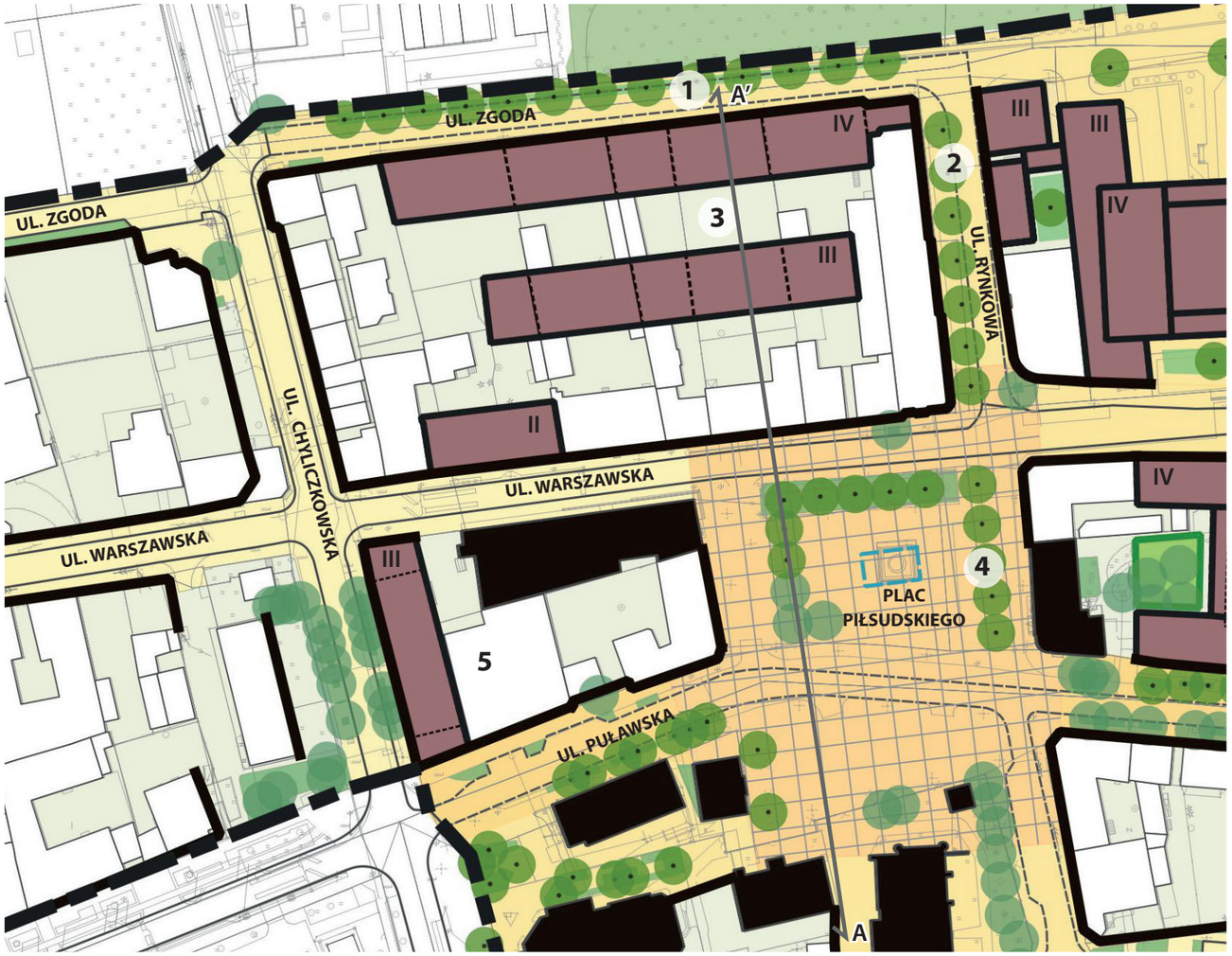
LEGENDA

- *OBSZAR OPRACOWANIA*
- *PROJEKTOWANY OGÓLNODOSTĘPNY PARKING PODZIEMNY*
- *ZAKRES PROJEKTU PRZEBUDOWY UL. KOŚCIUSZKI*
- *MOŻLIWA REALIZACJA GARAŻU WIELOPOZIOMOWEGO*
- *PROPOZYCJA BUDOWY GARAŻU PODZIEMNEGO Z CZĘŚCIĄ MIEJSC OGÓLNODOSTĘPNYCH W KWARTALE MIESZKAŃ NA WYNAJEM*

Schemat przedstawia główne zagadnienia dotyczące parkowania w śródmieściu:

1. Budowa parkingu publicznego ogólnodostępnego pod projektowanym budynkiem Teatru Miejskiego o liczbie miejsc postojowych min. takiej jak obecnie (min. 120mp).
2. Opracowano projekt przebudowy ul. Kościuszki, na którym wskazane są projektowane miejsca postojowe (ok. 33 mp mniej w stosunku do stanu obecnego, uwzględniając miejsca dostaw) - więcej na stronach nr 40-42.
3. Opracowano projekt nowej ul. Wąskiej, gdzie zaprojektowano dodatkowo 28 miejsc postojowych.
4. Obecnie na parkingu na budynkiem Sądu jest ok. 125 miejsc postojowych. Dopuszcza się ewentualną budowę ogólnodostępnego publicznego garażu wielopoziomowego, jeśli pojawi się taka potrzeba.
5. Projekty przebudowy pozostałych ulic są w trakcie opracowania, założenia w opracowywanych projektach mogą ulec zmianie.
6. Proponuje się przekształcenie parkingu przy skrzyżowaniu ul. Sierakowskiego, Kościuszki i Nadarzyńskiej jako parkingu z dużym udziałem zieleni.
7. Proponuje się budowę przy ul. Nadarzyńskiej, budynków z mieszkaniami na wynajem z parkingiem podziemnym, który częściowo będzie posiadał miejsca ogólnodostępne.
8. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej musi wiązać się z realizacją parkingów podziemnych, zaspakajając potrzeby nowych mieszkańców i użytkowników wprowadzanych obiektów. Dla budynków usług publicznych i częściowo komercyjnych rekomenduje się wyznaczenie wskaźnika mp na poziomie 0 (np. proponowane budynki przed Sądem).

KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA - KWARTAŁ MIESZKANIOWY PRZY UL. ZGODA



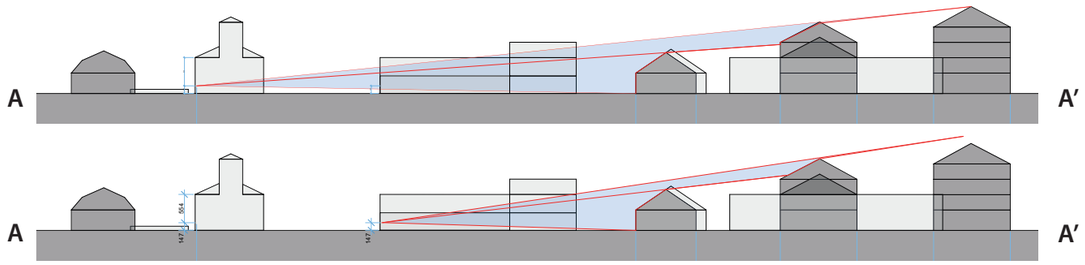
LEGENDA

- *OBSZAR OPRACOWANIA*
- *PROPONOWANE LOKALIZACJE NOWEJ ZABUDOWY*
- *GŁÓWNE PLACE I PRZESTRZENIE PUBLICZNE*
- *POZOSTAŁE PRZESTRZENIE PUBLICZNE*
- *WYTWORZENIE I UCZYTELNIENIE PIERZEI ZABUDOWY*
- *ISTNIEJĄCE BUDYNKI UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ*
- *POZOSTAŁE ISTNIEJĄCE BUDYNKI W OBSZARZE OPRACOWANIA*
- *BUDYNKI WSKAZANE DO POTENCJALNEGO USUNIĘCIA*
- *ZIELEŃ W PRZESTRZENIACH PUBLICZNYCH (PLACE, ULICE, DOJŚCIA, ZIELEŃ TOWARZYSZĄCA BUDYNKOM) I W PROJEKTOWANYCH KWARTAŁACH*
- *POZOSTAŁA ZIELEŃ W KWARTAŁACH ZABUDOWY*
- *DRZEWA ISTNIEJĄCE*
- *DRZEWA PROJEKTOWANE*
- *WODA*

0 10 20 30 40 50m

1. Propozycja uspokojenia ul. Zgoda i przekształcenia jej na strefę zamieszkania, tzw. woonerf, z możliwością wprowadzenia zieleni w formie szpaleru drzew (do rozważenia zmiana na ul. jednokierunkową).
2. Propozycja przekształcenia ul. Rynkowej na woonerf ze wskazaniem możliwości realizacji szpaleru drzew - należy uwzględnić infrastrukturę podziemną.
3. Możliwość realizacji drugiej i trzeciej linii zabudowy od strony ul. Zgoda w sposób nie dominujący nad zabytkową zabudową w pierzei rynku. Wytyczne dla kształtowania zabudowy umieszczono na str. 10-11 .
4. Propozycja wprowadzenia nasadzeń zieleni na rynku - należy uwzględnić infrastrukturę podziemną.
5. Wskazanie możliwości realizacji zabudowy uzupełniającej kwartały wzdłuż ulic Chyliczkowskiej, Zgoda i Warszawskiej.

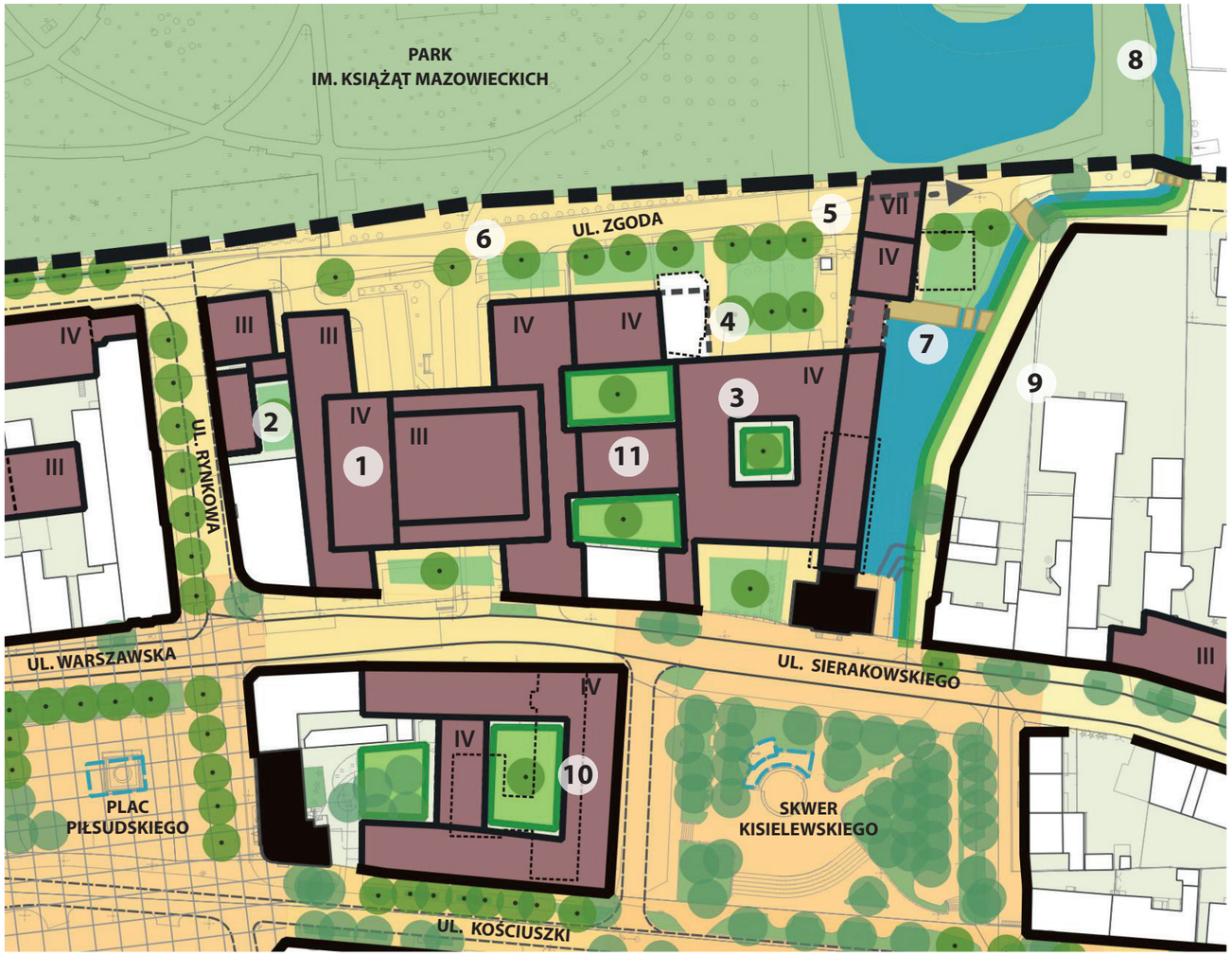
WSTĘPNA ANALIZA WYSOKOŚCIOWA PROPONOWANEJ ZABUDOWY



ZABUDOWA NA SCHEMATYCZNYM MODELU 3D

Wstępna analiza wysokościowa proponowanej zabudowy pokazująca przekrój przez zabudowę oraz widoki wpisane w zdjęcia. Analiza pokazuje, iż zabudowa drugiej i trzeciej linii zabudowy nie dominuje nad zabudową zlokalizowaną wzdłuż pierzei rynku. Wytyczne dotyczące konieczności wykonania analiz sylwety podczas projektowania budynku oraz wytyczne dotyczące wysokości zawarte na stronie nr 10-11 .

KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA - TEATR MIEJSKI I RATUSZ



LEGENDA

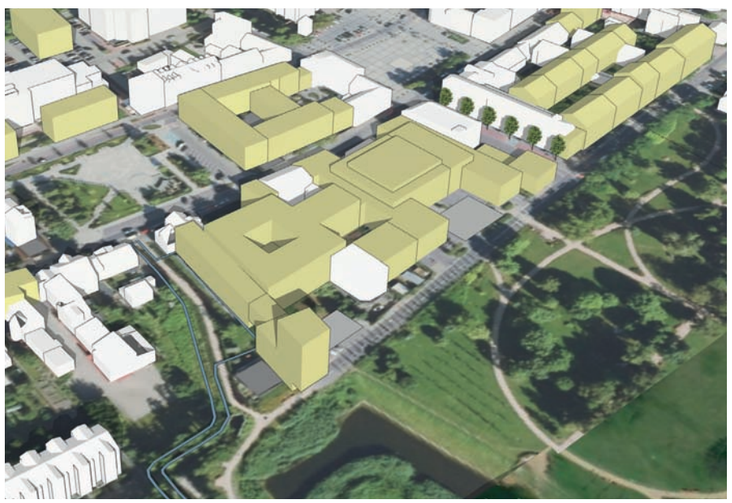
- *OBSZAR OPRACOWANIA*
- *PROPONOWANE LOKALIZACJE NOWEJ ZABUDOWY*
- *GŁÓWNE PLACE I PRZESTRZENIE PUBLICZNE*
- *POZOSTAŁE PRZESTRZENIE PUBLICZNE*
- *WYTWORZENIE I UCZYTELNIENIE PIERZEI ZABUDOWY*
- *ISTNIEJĄCE BUDYNKI UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ*
- *POZOSTAŁE ISTNIEJĄCE BUDYNKI W OBSZARZE OPRACOWANIA*
- *BUDYNKI WSKAZANE DO POTENCJALNEGO USUNIĘCIA*
- *ZIELEŃ W PRZESTRZENIACH PUBLICZNYCH (PLACE, ULICE, DOJŚCIA, ZIELEŃ TOWARZYSZĄCA BUDYNKOM) I W PROJEKTOWANYCH KWARTAŁACH*
- *POZOSTAŁA ZIELEŃ W KWARTAŁACH ZABUDOWY*
- *DRZEWA ISTNIEJĄCE*
- *DRZEWA PROJEKTOWANE*
- *WODA*
- *POMOSTY, KŁADKI, PRZEJŚCIA PRZEZ WODĘ*

0 10 20 30 40 50m

1. Lokalizacja Teatru Miejskiego z ogólnodostępnym parkingiem podziemnym.
2. Pozostawienie budynku mykwy, który wpisany jest do GEZ, z możliwością jego wpisania w nowopowstały budynek Teatru Miejskiego.
3. Lokalizacja budynku usług publicznych np. dla nowego Ratusza, z wyeksponowaniem bryły i zlokalizowaniem jej nad wodą przy jednoczesnym podkreśleniu zabytkowego budynku łaźni.
4. Możliwość rozbudowy budynku w momencie zmiany własności - wykupienia działek przez Urząd Miasta.
5. Lokalizacja dominanty architektonicznej zamykającej widok ul. Zgoda z przejściem w parterze budynku.
6. Uspokojenie ul. Zgoda i kształtowanie jej od ul. Rynkowej jako deptaku pieszego z możliwością dojazdu ograniczoną do samochodów dostawczych czy służb miejskich.
7. Odkrycie rzeki Perełki i stworzenie zbiornika wodnego z połączeniami w postaci kładek - więcej o zagospodarowaniu Perełki na str. 28.
8. Meandryzacja rzeki na terenie obecnego parku im. Książąt Mazowieckich - więcej na stronie 29.
9. Lokalizacja zabudowy wytwarzającej pierzeję z drugiej strony rzeki Perełki.
10. Lokalizacja budynku o nowej funkcji, zastępującego budynek Ratusza, bliżej Skweru Kisielewskiego (może odbyć się po realizacji nowego budynku Ratusza). Zakłada się konieczność realizacji usług w parterach nowopowstałego budynku, aby ożywić przestrzeń placu.
11. Przy realizacji całego założenia pożądane jest wykupienie działki nr 60, obręb 0020. Jest możliwa natomiast etapowa realizacja inwestycji.

Pożądana jest organizacja konkursu urbanistyczno-architektonicznego zarówno dla budynku Teatru Miejskiego jak i Ratusza.

ZABUDOWA NA SCHEMATYCZNYM MODELU 3D

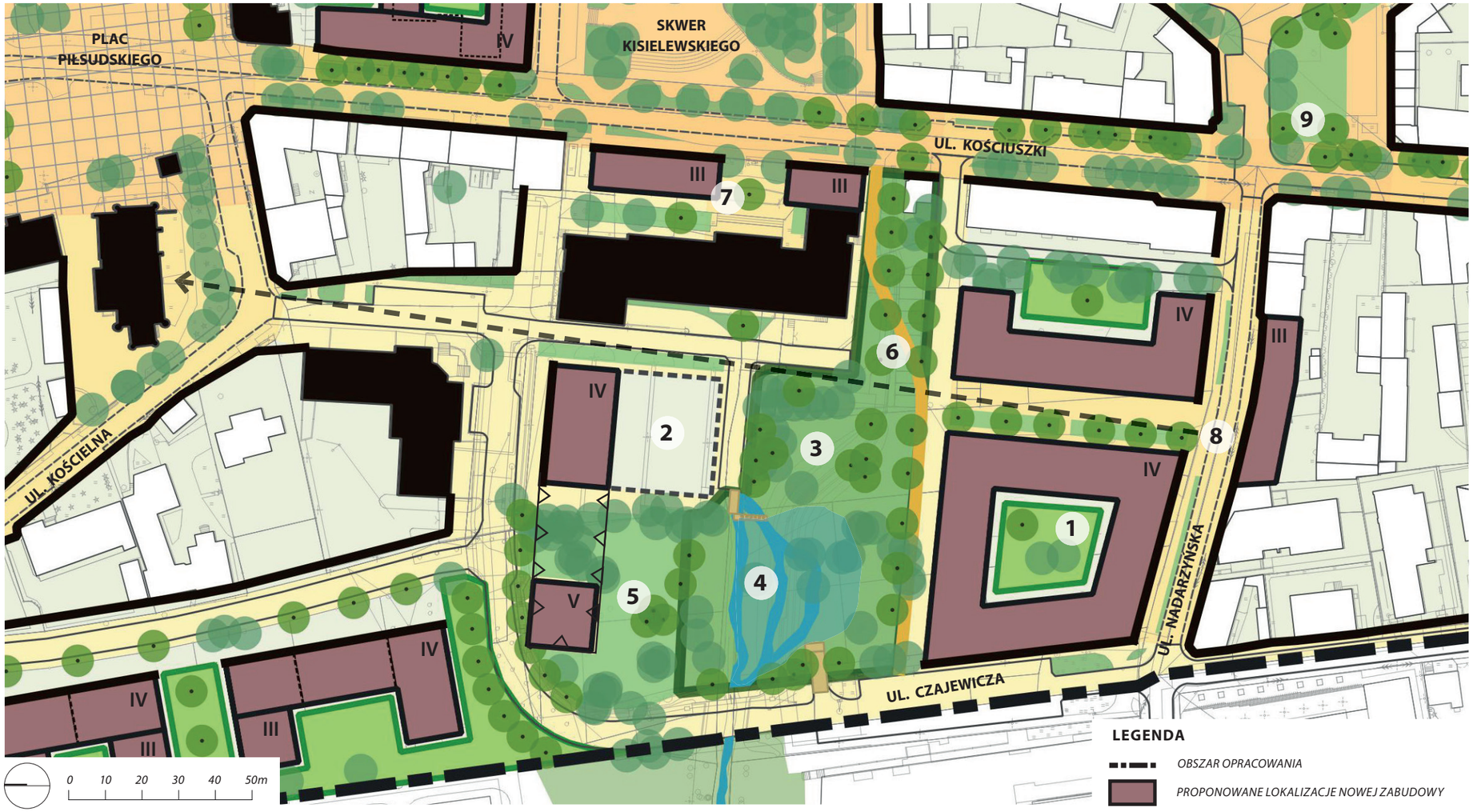


INSPIRACJE DLA BUDYNKU RATUSZA NAD WODĄ

Ratusz z Hilversum, Holandia

Filharmonia Świętokrzyska w Kielcach, Polska

KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA - OBSZAR PRZY UL. NADARZYŃSKIEJ



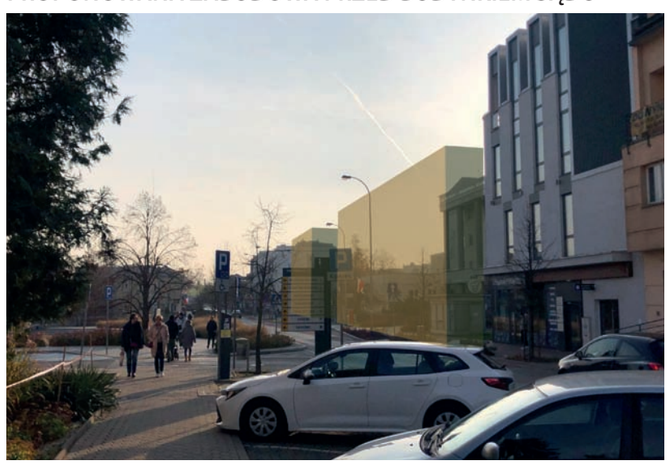
1. Kwartały zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach z wytworzeniem pierzei ul. Nadarzyńskiej. Koncepcja zakłada przerwanie pierzei i podkreślenie wartościowego widoku na wieżę kościoła. Na etapie sporządzania projektu budynków konieczne jest uczytelnienie w budynkach podziałów historycznej parcelacji.
2. Możliwość realizacji przyszłej zabudowy usługowej, bądź garażu wielopoziomowego.
3. Nowy Park przy Perełce, który będzie służył użytkownikom śródmieścia - więcej na stronie nr 28. Na rysunku umieszczono również schematyczny przebieg przyszłej ścieżki rowerowej.
4. Renaturyzacja rzeki Perełki z zapewnieniem możliwości jej wylewania wzbogacając tę część nowego parku - więcej na stronie 28.
5. Wskazuje się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dużą ilością zieleni. Dopuszcza się realizację zabudowy w ostrej granicy działki w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wraz z budynkiem parkingu wielopoziomowego, zaprojektowanych np. w ramach konkursu urbanistyczno-architektonicznego przy jednoczesnej weryfikacji drzewostanu. Możliwe jest włączenie omawianego terenu do terenu zieleni urządzonej.
6. Realizacja nowej zabudowy i terenu zieleni urządzonej wymaga wykupu istniejących działek, na których znajdują się indywidualne garaże - szczegóły na str. 34.
7. Nowe pierzeje ul. Kościuszki w formie dwóch budynków zlokalizowanych przed budynkiem Sądu z zielonym placykiem przy przystanku autobusowym podkreślającym wejście do obiektu.
8. Uspokojenie ul. Nadarzyńskiej w formie tzw. woonerfu. Pożądane jest m.in. utworzenie pierzei usługowych po obu stronach ulicy.
9. W przyszłości możliwość wytworzenia zielonego skweru z możliwością zachowania miejsc postojowych w formie zielonego parkingu.

LEGENDA

- OBSZAR OPRACOWANIA
- PROPONOWANE LOKALIZACJE NOWEJ ZABUDOWY
- GŁÓWNE PLACE I PRZESTRZENIE PUBLICZNE
- POZOSTAŁE PRZESTRZENIE PUBLICZNE
- WYTWORZENIE I UCZYTELNIENIE PIERZEI ZABUDOWY
- PROPOZYCJE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY - DO ROZWAŻENIA
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ
- POZOSTAŁE ISTNIEJĄCE BUDYNKI W OBSZARZE OPRACOWANIA
- BUDYNKI WSKAZANE DO POTENCJALNEGO USUNIĘCIA
- PROJEKTOWANY PARK
- ZIELEŃ W PRZESTRZENIACH PUBLICZNYCH (PLACE, ULICE, DOJŚCIA, ZIELEŃ TOWARZYSZĄCA BUDYNKOM) I W PROJEKTOWANYCH KWARTAŁACH
- DRZEWA ISTNIEJĄCE
- DRZEWA PROJEKTOWANE
- WODA
- POMOSTY, KŁADKI, PRZEJŚCIA PRZEZ WODĘ
- PROPONOWANA KONTYNUACJA ŚCIEŻKI ROWEROWEJ

ZABUDOWA NA SCHEMATYCZNYM MODELU 3D

PROPONOWANA ZABUDOWA PRZED BUDYNKIEM SĄDU



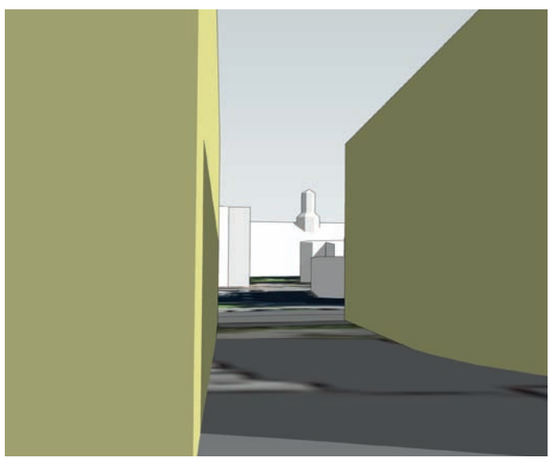
KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA - OBSZAR PRZY UL. KOŚCIELNEJ

1. Wytyczenie nowej ulicy publicznej w ramach wydzielonej działki ewidencyjnej, co umożliwi zamianę ul. Kościelnej w uspokojoną uliczkę pieszą z zapewnieniem możliwości dojazdu jedynie do posesji prywatnych.
2. Propozycja uspokojenia ul. Kościelnej i zaprojektowanie jej jako woonerfu.
3. Propozycja realizacji kwartałów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią urządzoną wzdłuż nowoprojektowanej drogi publicznej.
4. Możliwość realizacji przyszłej zabudowy usługowej, bądź garażu wielopoziomowego.
5. Zachowanie osi widokowej na wieżę kościoła w widoku od ul. Nadarzyńskiej.

LEGENDA

- *OBSZAR OPRACOWANIA*
- *PROPONOWANE LOKALIZACJE NOWEJ ZABUDOWY*
- *GŁÓWNE PLACE I PRZESTRZENIE PUBLICZNE*
- *POZOSTAŁE PRZESTRZENIE PUBLICZNE*
- *WYTWORZENIE I UCZYTELNIENIE PIERZEI ZABUDOWY*
- *PROPOZYCJE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY - DO ROZWAŻENIA*
- *ISTNIEJĄCE BUDYNKI UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ*
- *POZOSTAŁE ISTNIEJĄCE BUDYNKI W OBSZARZE OPRACOWANIA*
- *BUDYNKI WSKAZANE DO POTENCJALNEGO USUNIĘCIA*
- *PROJEKTOWANY PARK*
- *ZIELEŃ W PRZESTRZENIACH PUBLICZNYCH (PLACE, ULICE, DOJŚCIA, ZIELEŃ TOWARZYSZĄCA BUDYNKOM) I W PROJEKTOWANYCH KWARTAŁACH*
- *DRZEWA ISTNIEJĄCE*
- *DRZEWA PROJEKTOWANE*
- *WODA*
- *POMOSTY, KŁADKI, PRZEJŚCIA PRZEZ WODĘ*
- *PROPONOWANA KONTYNUACJA ŚCIEŻKI ROWEROWEJ*

WIDOK NA KOŚCIÓŁ OD UL. NADARZYŃSKIEJ

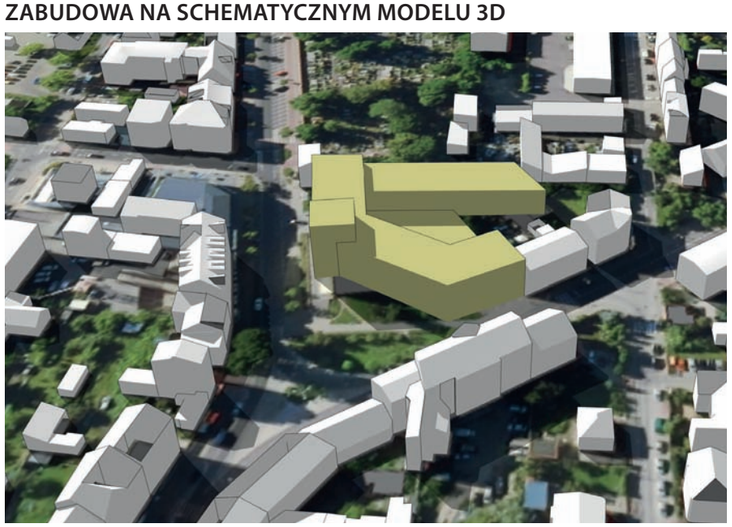


ZABUDOWA NA SCHEMATYCZNYM MODELU 3D

KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA - OBSZAR W REJONIE „BIEDRONKI”

1. Nowy obiekt usługowy z możliwością realizacji dużego sklepu spożywczego w parterze obiektu. Możliwa jest realizacja dominanty domykającej widok na osi ul. Kościuszki.
2. Przebudowa skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Kościuszki, która umożliwi realizację zielonego placu przed nowym obiektem usługowym.
3. Zmiana organizacji ruchu przy ul. Żabiej tak, aby zapewnić dostęp od ul. Kościuszki do 28 nowych miejsc postojowych w ul. Wąskiej - więcej o projekcie przebudowy na str. 40-42.
4. Ulica Wąska z 28 miejscami postojowymi, zgodnie z projektem otrzymanym od Zamawiającego.

ZABUDOWA NA SCHEMATYCZNYM MODELU 3D



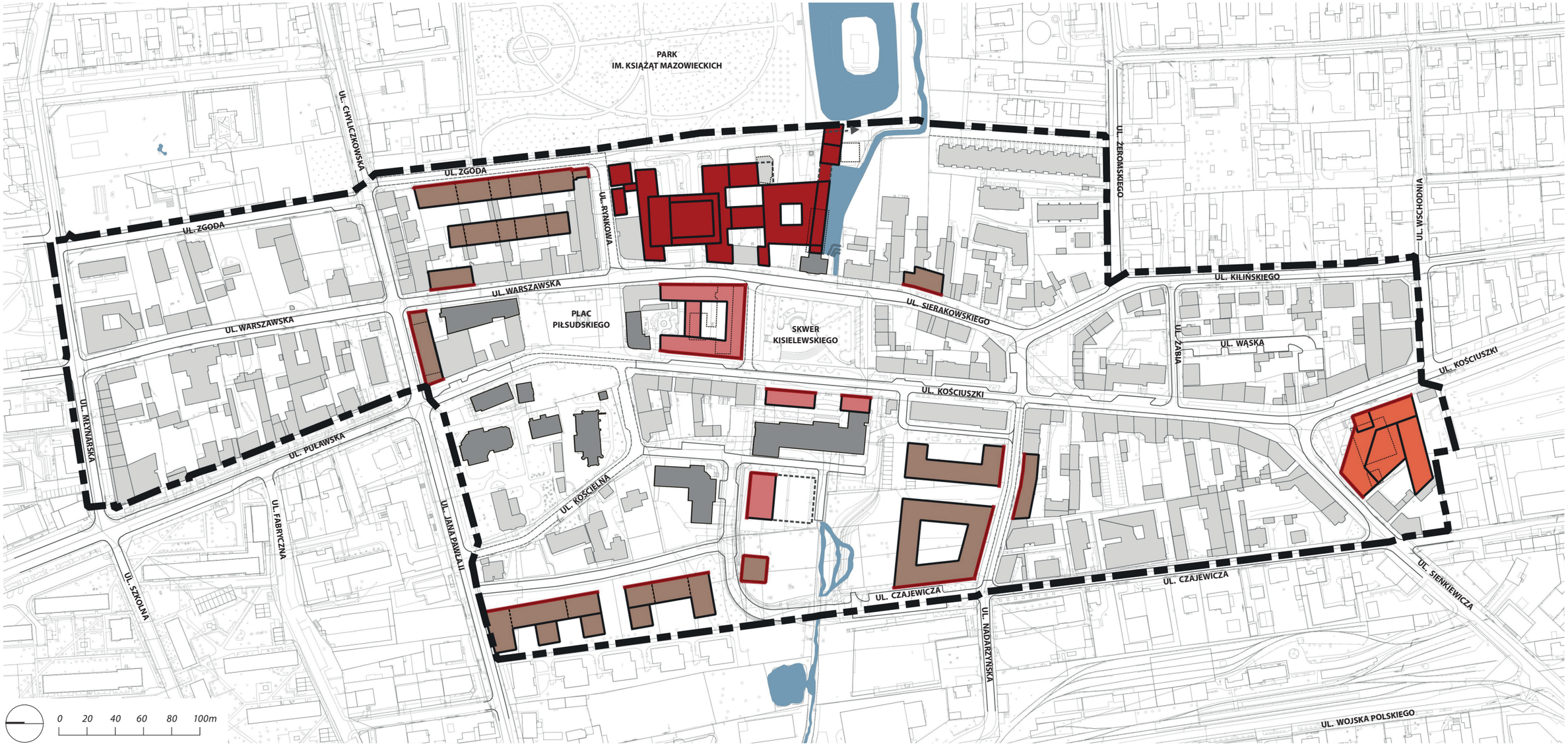
WIZUALIZACJA PRZEBUDOWY UL. KOŚCIUSZKI

Źródło: Urząd Miasta i Gminy Piaseczno

LEGENDA

- *OBSZAR OPRACOWANIA*
- *PROPONOWANE LOKALIZACJE NOWEJ ZABUDOWY*
- *GŁÓWNE PLACE I PRZESTRZENIE PUBLICZNE*
- *POZOSTAŁE PRZESTRZENIE PUBLICZNE*
- *WYTWORZENIE I UCZYTELNIENIE PIERZEI ZABUDOWY*
- *POZOSTAŁE ISTNIEJĄCE BUDYNKI W OBSZARZE OPRACOWANIA*
- *BUDYNKI WSKAZANE DO POTENCJALNEGO USUNIĘCIA*
- *PROJEKTOWANY PARK*
- *ZIELEŃ W PRZESTRZENIACH PUBLICZNYCH (PLACE, ULICE, DOJŚCIA, ZIELEŃ TOWARZYSZĄCA BUDYNKOM) I W PROJEKTOWANYCH KWARTAŁACH*
- *DRZEWA ISTNIEJĄCE*
- *DRZEWA PROJEKTOWANE*

SCHEMAT FUNKCJONALNY



LEGENDA

- *OBSZAR OPRACOWANIA*
- *BUDYNKI UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ: TEATR MIEJSKI I NP. RATUSZ*
- *BUDYNKI POZOSTAJĄCE WE WŁADANIU URZĘDU MIASTA O FUNKCJI USŁUGOWEJ DO DOPRECYZOWANIA, Z ZAKRESU NP. USŁUGI SPOŁECZNE, KOMERCYJNE, ADMINISTRACYJNE, BIUROWE, ITP.*
- *BUDYNKI USŁUGOWE - KOMERCYJNE*
- *ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA*
- *PROJEKTOWANE PIERZEJE USŁUGOWE*
- *PROPOZYCJE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY - DO ROZWAŻENIA*
- *ISTNIEJĄC BUDYNKI I UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ*
- *POZOSTAŁE ISTNIEJĄCE BUDYNKI W OBSZARZE OPRACOWANIA*

Schemat przedstawia propozycje funkcji dla poszczególnych proponowanych nowych budynków dzieląc je na:

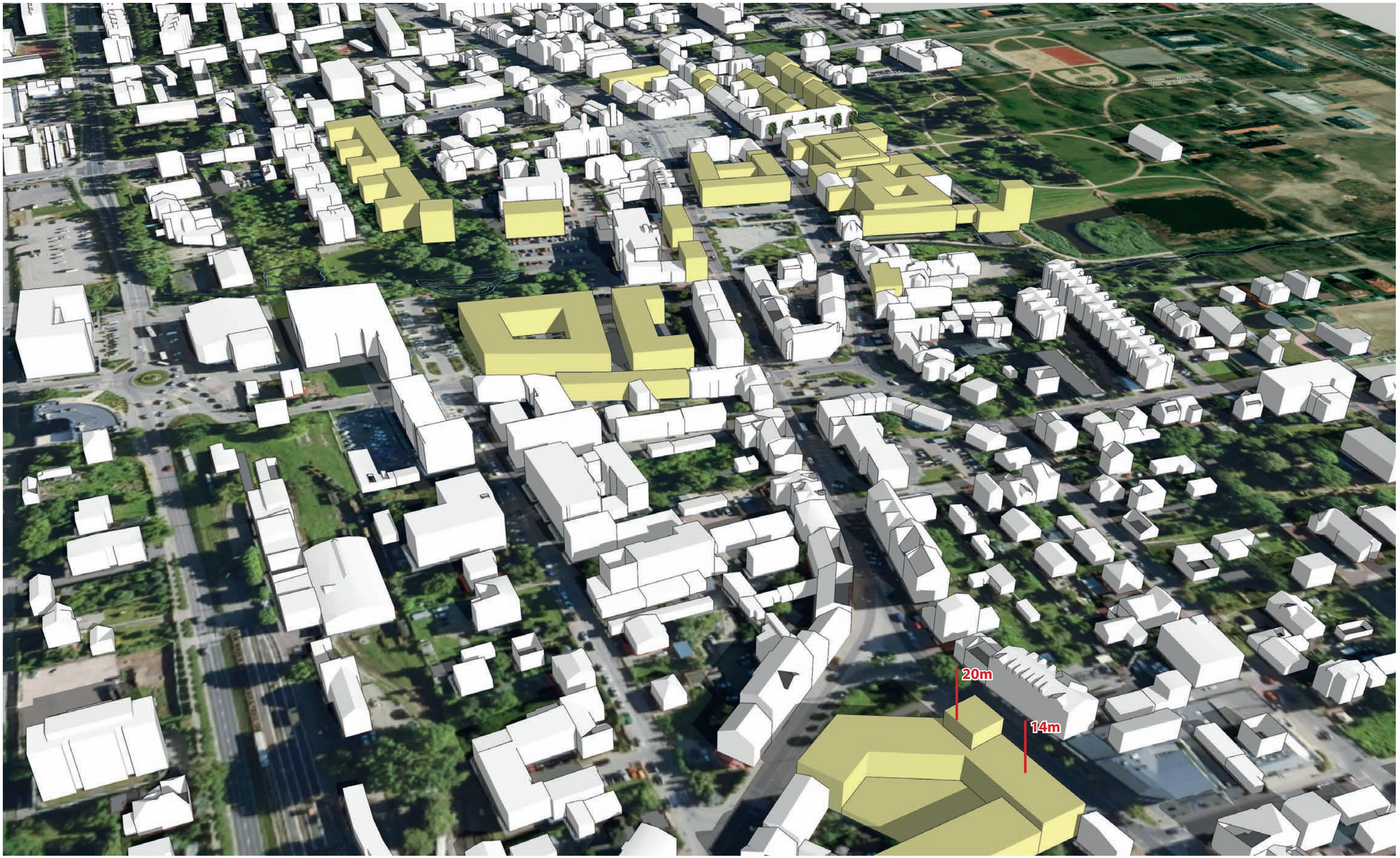
- Budynki użyteczności publicznej zlokalizowane w kwartale pomiędzy ulicami Zgoda, Sierakowskiego i Rynkową z przeznaczeniem na Teatr Miejski i potencjalny nowy budynek usług publicznych, np. Ratusz, wraz z towarzyszącymi usługami komercyjnymi.
- Budynki pozostające we władaniu Urzędu Miasta, o funkcji szczegółowej do doprecyzowania, np. usługi społeczne, komercyjne, administracyjne, biurowe, itp.
- Budynki usług komercyjnych (nowy kwartał zabudowy przy skrzyżowaniu ulic Sienkiewicza i Kościuszki z możliwością realizacji handlu wielkopowierzchniowego w parterze nowego budynku oraz pawilon usługowy w przestrzeni parkowej)
- Budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach.

Ponadto dopuszcza się realizację garażu wielopoziomowego w kwartale za budynkiem Sądu.

MAU
MYCIELSKI Architecture & Urbanism

SCHEMAT KLUCZOWYCH WYSOKOŚCI PROPONOWANYCH BUDYNKÓW

SCHEMAT KLUCZOWYCH WYSOKOŚCI PROPONOWANYCH BUDYNKÓW



SCHEMAT ZIELENI

LEGENDA

- *PARK*
- *ZIELEŃ W KWARTAŁACH*
- *ZIELEŃ W PRZESTRZENIACH PUBLICZNYCH (PLACE, ULICE, DOJŚCIA, ZIELEŃ TOWARZYSZĄCA BUDYNKOM)*
- *TERENY ZIELENI ISTNIEJĄCEJ*
- *DRZEWA ISTNIEJĄCE*
- *DRZEWA PROJEKTOWANE*

ZIELEŃ WZDŁUŻ RZEKI PEREŁKI
1. Park nad Perełką
2. Zielony ciąg pieszy nad Perełką
3. Perełka w Parku im. Książąt Mazowieckich

ZIELEŃ NA PLACACH
4. Plac Piłsudskiego
5. Plac i skwer przy Teatrze Miejskim

ZIELEŃ W ULICACH – STREFACH ZAMIESZKANIA
6. Ul. Zgoda
7. Ul. Rynkowa
8. Ul. Nadarzyńska

ZIELEŃ WE WNĘTRZACH KWARTAŁÓW
9. Ul. Nadarzyńska – ul. Czajewicza

ZIELEŃ NA PARKINGACH
10. Ul. Kościuszki – ul. Kilińskiego

Koncepcja zakłada zachowanie istniejących terenów zieleni publicznej, jak również włączenie terenów zieleni nieformalnej związanej z rzeką Perełką w system zieleni miejskiej, które stanowią trzon dla dalszego rozwoju błękitno – zielonej infrastruktury śródmieścia Piaseczna.

Dla poszczególnych przestrzeni nowoprojektowanych oraz istniejących wymagających interwencji projektowych zaproponowane zostały główne założenia koncepcyjne oraz rekomendowane kierunki przekształceń wraz z inspiracjami.

GŁÓWNE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE:

- Spójne połączenie funkcjonalno-przestrzenne terenów zieleni
- Wzmocnienie funkcji przyrodniczo - środowiskowej i klimatycznej na terenie śródmieścia – budowanie klimatycznej odporności miasta (błękitno –zielona infrastruktura)
- Uzupełnienie i ochrona ciągłości przyrodniczej o zasięgu i skali wykraczającej poza obszar opracowania – dolina Perełki
- Zachowanie istniejących terenów zieleni (publicznej i półpublicznej) oraz zieleni nieurządzonej „dzikiej”, w szczególności zwartych zadrzewień wierzbowych powiązanych z rzeką Perełką
- Wzmacnianie struktury ważnych przestrzeni publicznych, stref woonerf i pieszych, zieleni na terenach komunikacji oraz we wnętrzach kwartałów
- Powiązanie funkcjonalno-przestrzenne obszaru śródmieścia z parkiem miejskim
- Poprawa dostępności terenów zieleni dla osób z niepełnosprawnościami, seniorów, dzieci
- Zwiększenie bezpieczeństwa i dostępności w rejonie wejść do parku
- Podkreślenie wejścia do parku na przedłużeniu głównej osi kompozycyjnej
- Wprowadzenie zieleni na Rynku w nawiązaniu do historycznego układu (przed Ratuszem) oraz wzdłuż pierzei północnej oraz południowej w formie mobilnej lub trwałej

GŁÓWNE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE

- Scalenie przestrzenne oraz funkcjonalne terenów zieleni położonych wzdłuż rzeki Perełki
- Ochrona drzewostanu o szczególnych walorach przyrodniczych
- Zwiększenie bioróżnorodności poprzez wprowadzanie gatunków rodzimych.
- Postrzeganie rzeki Perełki jako przyrodniczej i społecznej osi rozwoju przestrzeni miejskiej Piaseczna, atutu miasta w kreowaniu jego atrakcyjności i budowaniu adaptacji do zmian klimatu,
- Stworzenie ciągu przyrodniczo-społecznego w dolinie rzeki, z minimalnymi inwestycjami infrastrukturalnymi, a maksymalnym odtworzeniem środowiskowych warunków funkcjonowania rzeki i doliny (błękitno-zielona infrastruktura),
- Zachowanie i odtwarzanie ciągłości rzeki Perełki poprzez jej wydobycie na powierzchnię. W miejscach, gdzie nie jest to możliwe - zachowanie ciągłości poprzez szlaki komunikacji pieszej i zieleni,
- Postrzeganie doliny rzeki jako przestrzeni wielofunkcyjnej, umożliwiającej realizację celów przyrodniczych, adaptacyjnych i społecznych, np. retencję nadmiaru wód opadowych, samooczyszczanie wody, stworzenie przestrzeni spacerowej, rekreacyjnej, edukacyjnej, wsparcie różnorodności biologicznej,
- Odtworzenie lub utworzenie w korycie rzeki form morfologicznych przypominających formy naturalne, takie jak meandry, układ bystrzy i plos, odsypy, zróżnicowane podłoże i roślinność wodno-błotna, wzmacniających atrakcyjność, estetykę i funkcjonalność biologiczną rzeki,
- Utworzenie w dolinie rzeki form morfologicznych przypominających naturalne formy dolinne, takie jak starorzecza, tereny okresowo zalewane, tereny podmokłe, które zwiększą pojemność retencyjną doliny,
- Zachowanie zieleni w dolinie rzeki w formie jak najbardziej naturalnej (zieleń „dzika", „nieformalna", nieurządzona, z gatunkami rodzimymi, podtrzymująca bioróżnorodność i odporność systemu społeczno-ekologicznego na zmiany klimatu),
- Zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego poprzez dolinę Perełki w skali wykraczającej poza obszar opracowania (tereny podmiejskie),
- Poprawa jakości wody przez zastosowanie rozwiązań naturalnych (roślinności, samooczyszczania) i rozwiązań hybrydowych (technicznych i naturalnych).

1 PARK NAD PEREŁKĄ

Teren o powierzchni 0,55 ha zlokalizowany w dolinie rzeki Perełki stanowi dzisiaj obszar zieleni nieurządzonej, o swobodnym, spontanicznym charakterze. Niewątpliwe walory zieleni, w tym dojrzałego drzewostanu wierzbowego należy zachować i utrzymać, a wprowadzane zagospodarowanie powinno uwzględniać istniejące uwarunkowania i wpisywać się w naturalny, „dziki" charakter przestrzeni. Dobór roślinności powinien opierać się o rodzime gatunki, dopasowane do siedliska.

Teren stwarza możliwości zwiększania pojemności retencyjnej doliny rzeki i wzmocnienia rozwoju zieleni spontanicznej. Rekomenduje się pozostawienie terenu w formie w jak największym stopniu niezmienionej. Zwiększenie pojemności retencyjnej powinno obejmować głównie prace ziemne związane z profilowaniem terenu w sposób umożliwiający czasowe przechwytywanie nadmiaru wód opadowych prowadzonych rzeką w tzw. „zbiornikach suchych", o kształtach jak najbardziej przypominających naturalne formy morfologiczne dolin rzecznych (np. „starorzecza"). Teren z założenia powinien być przez większość czasu suchy, podtapiany jedynie w okresie intensywnych opadów. Rekomenduje się wprowadzenie małej architektury typu kładki nad terenem czy pomosty na jego obrzeżu, umożliwiających obserwację terenu bez naruszania jego integralności przyrodniczej.

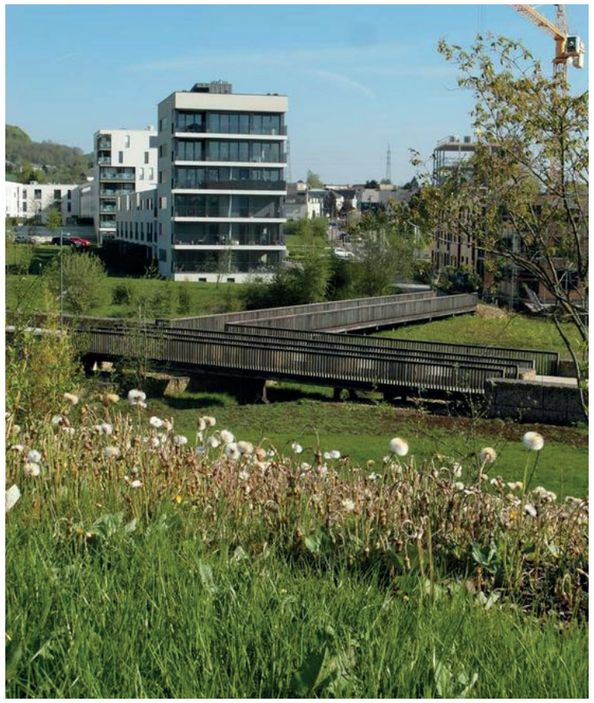
RYSUNEK KONCEPCJI

Institute of Technology Campus, Szwecja

Les Mureaux, Francja

INSPIRACJE

Les Mureaux, Francja



Wetland Park, Hong Kong

2 PEREŁKA PRZY RATUSZU I TEATRZE MIEJSKIM

Aktualnie teren ten stanowi ważny ciąg pieszy wprowadzający do parku. Rekomenduje się wprowadzenie zieleni niskiej, nasadzeń krzewów, roślinności w tym przywodnej małej architektury, w tym pomostów i kładek.

Projekt zakłada odkrycie koryta rzeki Perełki na odcinku pomiędzy Skwerem Kisielewskiego a parkiem im. Książąt Mazowieckich oraz funkcjonalne połączenie z kwartałem obejmującym Teatr Miejski. Proponowane do rozważenia są dwie możliwości aranżacji terenu:

2.A. BUDOWA PŁYTKIEGO ZBIORNIKA PRZED POTENCJALNYM RATUSZEM MIEJSKIM

Zbiornik stanowiłby element podkreślający znaczenie miejsca i charakter architektury Ratusza, odbijając go w tafli wody. Realizacja tego wariantu wymaga rozpoznania uwarunkowań związanych z jakością wody, ponieważ płytki zbiornik o długim czasie retencji wody stwarza ryzyko występowania zakwitów sinic, pojawu glonów lub innych uciążliwości związanych z wyglądem lub zapachem wody. Konieczne może być zastosowanie na dopływie do zbiornika dodatkowych separatorów i rozwiązań typu sekwencyjny system sedymentacyjno-biofiltracyjny ze zróżnicowaną roślinnością, co może stanowić również atrakcyjny element zbiornika. Możliwe jest również zastosowanie dodatkowych systemów mieszania i filtrowania wody w zbiorniku (np. fontanna).

2.B. BUDOWA SZTUCZNEJ DOLINY RZEKI

Wariant polegałby na budowie szerokiego koryta wyznaczającego „dolinę" rzeki w sposób architektoniczny, pozostawiając przestrzeń dla swobodnego przebiegu koryta wewnątrz tej „doliny", w sposób naśladujący przebieg naturalny (meandrujący). Przestrzeń miedzy ścianami „doliny" pozostawałaby „błękitno-zielonym ogrodem" utworzonym z roślinności zbiorowisk wodnych, podmokłych i częściowo lądowych, opartych o gatunki rodzime, z możliwością wprowadzenia innych elementów np. kamieni, karp, głazów. Dodatkowym atutem tego rozwiązania jest możliwość takiego zaprojektowania, aby stanowił on dodatkową objętość retencyjną, umożliwiającą przechwycenie nadmiaru wody w razie wystąpienia opadów nawalnych.

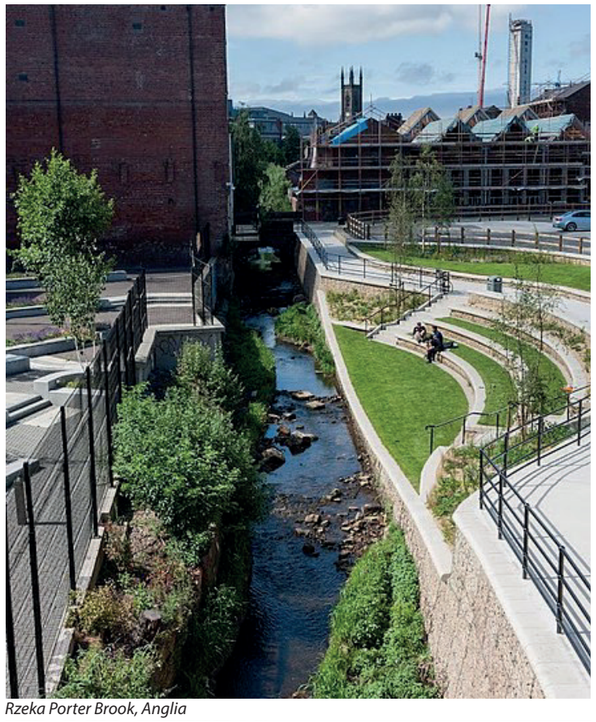
WARIANT A

WARIANT B

INSPIRACJE

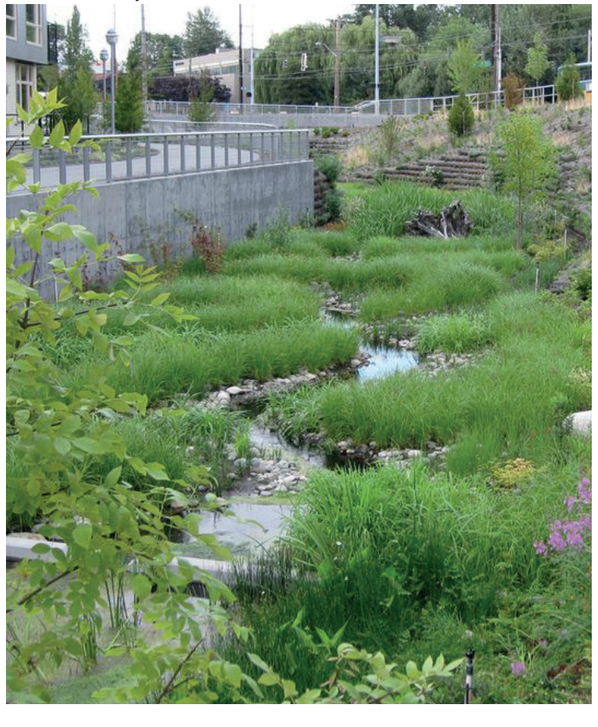
Ratusz z Hilversum, Holandia

Les Mureaux, Francja



Rzeka Porter Brook, Anglia

Västra Hamnen, Malmö, Szwecja



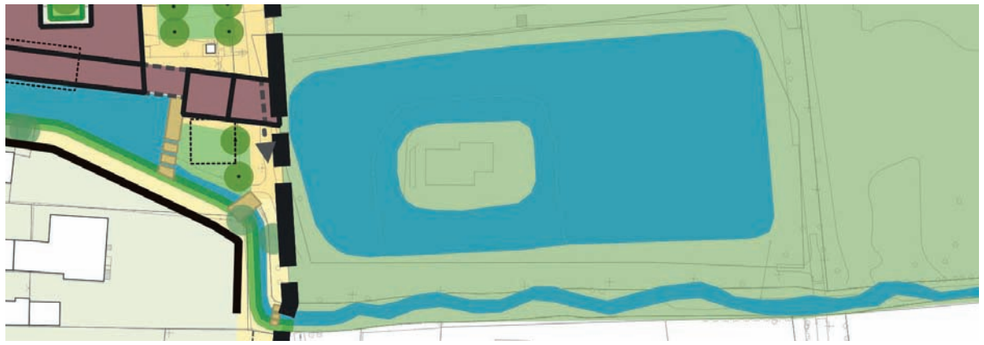
Zbiorniki w Arturówku, Łódź

Les Mureaux, Francja

3 PEREŁKA PRZY PARKU IM. KSIĄŻĄT MAZOWIECKICH

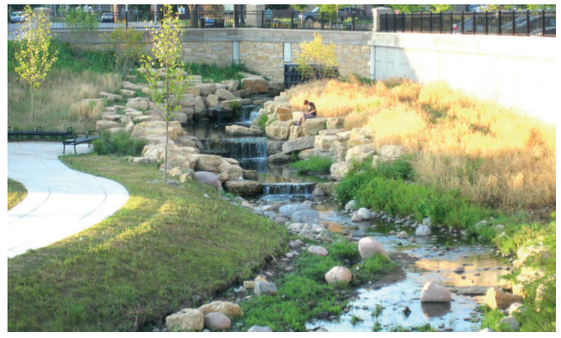
Na tym odcinku należy przede wszystkim rozważyć zwiększenie „naturalności" rzeki polegające na jej meandryzacji i poprawie łączności koryta z doliną. Meandryzacja polega na zwiększeniu krętości koryta, zróżnicowaniu nachylenia jego skarp (odejścia od przekroju trapezowego 1:3), częściowym wypłycaniu i poszerzaniu rzeki w odpowiednich jej sekcjach, utworzeniu sekwencji bystrzy i plos w korycie, wprowadzaniu zróżnicowanego podłoża i rodzimej roślinności wodnej i wodno-błotnej. Poprawa łączności rzeki z doliną polega na zwiększeniu możliwości kontrolowanego przepływu wody pomiędzy korytem a doliną i jej czasowej retencji. Poza opisanymi wyżej czynnościami można ją zwiększać poprzez tworzenie dodatkowych przestrzeni retencyjnych (obniżeń terenu zasadniczo suchych, wypełniających się tylko przy wysokich przepływach). Wprowadzenie działań związanych z maendryzacją rzeki powinno zostać poprzedzone wykonaniem modelu hydrologicznego funkcjonowania zlewni i kanalizacji deszczowej ze szczególnym uwzględnieniem rzędnej odpływów z kanalizacji deszczowej do kanału Perełki i ilości odprowadzanej wody, oraz wykonaniem koncepcji i projektu technicznego rehabilitacji rzeki i doliny.

RYSUNEK KONCEPCJI



PRZYKŁAD PROCESU

PRZED REMEANDRYZACJĄ



PO REMEANDRYZACJI

Boone Creek, Jimmy Smith Park, Stany Zjednoczone

W CZASIE WYSOKIEJ WODY

Rzeka Mleczna, Radom

rzeka Lochbach, Ensdorf, Niemcy

INSPIRACJE

Nantes, Loire Atlantique, Francja

Sydney Park, Australia

WYTYCZNE W ZAKRESIE ZIELENI - ZIELEŃ NA PLACACH I W ULICACH

4 PLAC PIŁSUDSKIEGO

W wyniku ustaleń warsztatowych zagospodarowanie Placu Piłsudskiego zielenią należy uzupełnić w układzie geometrycznym, podkreślając pierzeje północną, południową oraz wschodnią placu szpalerem wysokich drzew. Należy przy tym uwzględnić podziemną infrastrukturę techniczną oraz konieczność stosowania systemów antykompresyjnych w strefach korzeniowych drzew. Ponadto nasadzenia zieleni wysokiej można uzupełnić w formie mobilnej wprowadzając parklety czy donice.

Gatunkiem rekomendowanym drzew są odmiany lipy srebrzystej, dobrze znoszącej warunki miejskie, odporne na szkodniki.

Poniżej umieszczono koncepcję zazielenienia Placu Piłsudskiego przekazaną przez Urząd Miasta i Gminy w Piasecznie, skierowaną do projektowania i późniejszej realizacji.

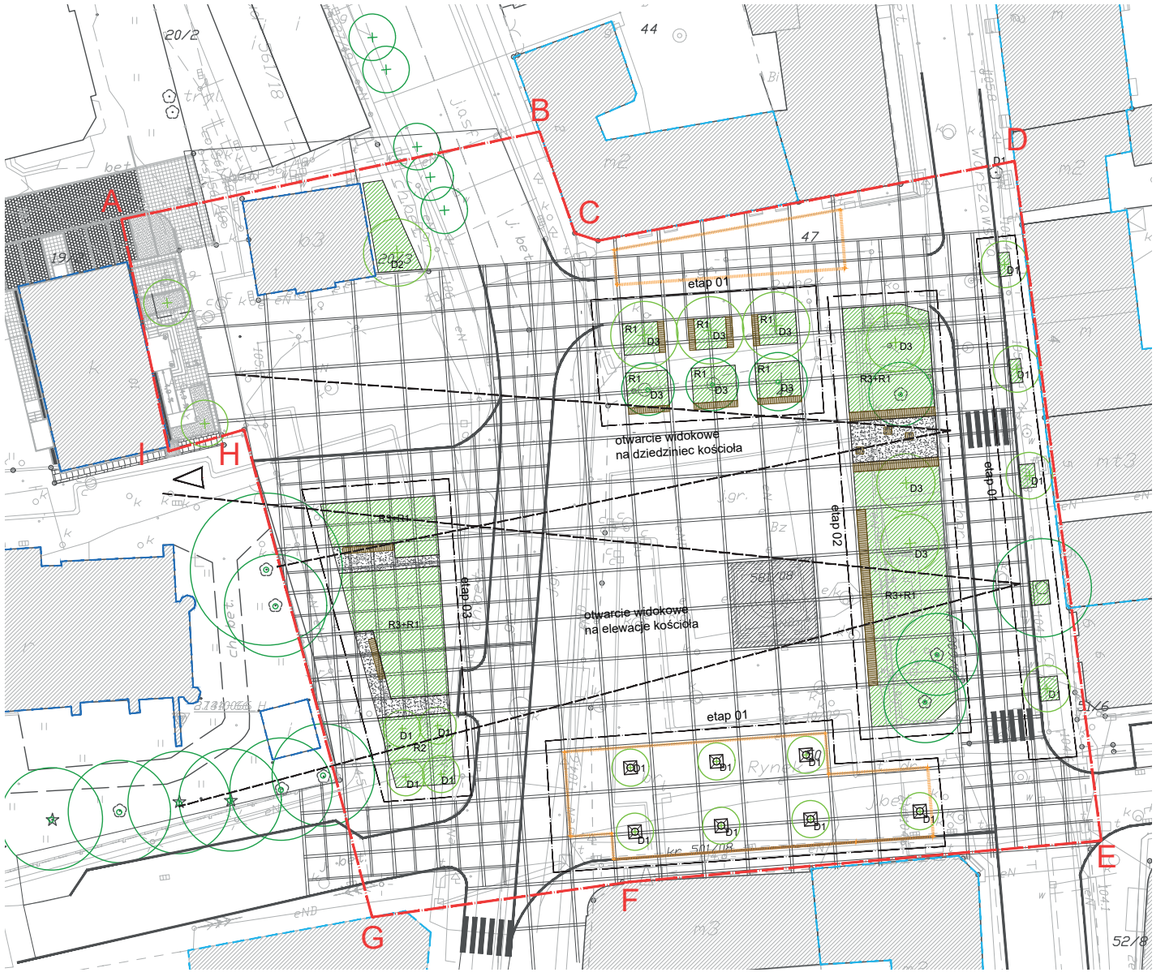
5 PLAC I SKWER PRZY TEATRZE MIEJSKIM

Zaproponowany plac oraz ciąg pieszy pomiędzy Parkiem im. Książąt Mazowieckich a Teatrem Miejskim stanowi ważną przestrzeń publiczną. Ogromny potencjał wynikający z bezpośredniego sąsiedztwa historycznego parku umożliwia wykreowanie przestrzeni odpowiadającej na zróżnicowane potrzeby społeczne, podobnie jak skwer zlokalizowany przy bibliotece oraz Centrum Edukacyjno-Multimedialnym przy ul. Jana Pawła II w Piasecznie z placem zabaw i dużym udziałem zieleni.

6 UL. ZGODA

Na odcinku od ul. Chyliczkowskiej do parku zaproponowano wprowadzenie w ul. Zgoda strefy zamieszkania. Ewentualna zmiana organizacji ruchu (wprowadzenie ruchu jednokierunkowego) umożliwiłaby wydzielenie pasa zieleni od strony parku. Rekomenduje się zastosowanie nasadzeń w układzie szpalerowym, jednakże z uwagi na gęstą sieć infrastruktury podziemnej wymaga to szczegółowej analizy.

KONCEPCJA ZAZIELENIENIA PLACU PIŁSUDSKIEGO



Źródło: Urząd Miasta i Gminy Piaseczno

INSPIRACJE

Skwer przed budynkiem Biblioteki, Piaseczno, Polska

Skwer przed budynkiem Biblioteki, Piaseczno, Polska

Skwer przed budynkiem Biblioteki, Piaseczno, Polska

Boisseron, Francja

Boisseron, Francja

Boisseron, Francja

WYTYCZNE W ZAKRESIE ZIELENI - ZIELEŃ W ULICACH I WEWNĄTRZ KWARTAŁÓW

7 UL. RYNKOWA

Ul. Rynkowa stanowi ważny łącznik pomiędzy Placem Piłsudskiego a parkiem miejskim, dlatego zaproponowano rozwiązania mające na celu uspokojenie ruchu poprzez wprowadzenie strefy zamieszkania. Dodatkowo rekomenduje się wprowadzenie od strony północnej ulicy szpaleru drzew w kratownicach oraz małej architektury.

8 UL. NADARZYŃSKA Z CIĄGIEM PIESZYM WEWNĄTRZ KWARTAŁU

Na odcinku pomiędzy ul. Czajewicza a ul. Kościuszki zaproponowano uspokojenie ruchu i wprowadzenie strefy zamieszkania. Gęsta sieć infrastruktury podziemnej może uniemożliwić wprowadzenie zieleni wysokiej, rekomenduje się zatem zastosowanie zieleni niskiej w formie nasadzeń krzewów i bylin, jak również stosowanie niewielkich drzew w donicach. Projektowana droga wewnętrzna, prostopadła do ul. Nadarzyńskiej powinna uwzględniać w swoim przekroju nasadzenia zieleni wysokiej, należy jednak zwrócić uwagę na oś widokową w kierunku kościoła św. Anny. Rekomenduje się stosowanie gatunków drzew o foremnym, kolumnowym pokroju.

9 WNĘTRZA KWARTAŁÓW

Projektowana zabudowa mieszkaniowa obejmuje obszary o dużym udziale zieleni wysokiej. Rekomenduje się zachowanie cennego drzewostanu we wnętrzach kwartałów, stosowanie rozwiązań zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego dostosowanych do potrzeb wszystkich grup wiekowych, sprzyjających integracji społecznej.

10 ZIELONY PARKING POMIĘDZY ULICAMI KOŚCIUSZKI I KILIŃSKIEGO

Przebudowa placu i projekt miejsc postojowych powinien uwzględnić wprowadzenie zieleni wysokiej oraz niskiej odpowiednio zabezpieczonej przed najeżdżaniem przez samochody. Do rozważenia pozostaje przyszłe przekształcenie parkingu w zielony skwer czy plac.

INSPIRACJE

Bad Salzuflen, Niemcy

Londyn, Wielka Brytania

Marante ZAC, Colombes, Francja

Budynek mieszkalny Garphyttana, przestrzeń społeczna, Sztokholm

Marante ZAC, Colombes, Francja

St. John's Hill, Burridge Gardens, Wielka Brytania

Berlin, Niemcy

GŁÓWNE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE:

- Odejście od zagospodarowania wód opadowych wyłącznie przez infrastrukturę kanalizacyjną i zastępowanie lub wspomaganie kanalizacji deszczowej przez zagospodarowanie wód opadowych w miejscu wystąpienia opadu, w tym z wykorzystaniem błękitno-zielonej infrastruktury (BZI),
- BZI w mieście obejmuje szereg działań na różnych poziomach – od działań planistycznych, zapewniających łączność terenów zieleni i wysoki udział terenów biologicznie czynnych, po działania infrastrukturalne, miejscowo wspierające retencję, infiltrację i ewapotranspirację wody z wykorzystaniem roślinności,`
- BZI w mieście może zastępować kanalizację deszczową (w nowopowstających inwestycjach) lub wspierać istniejącą kanalizację deszczową w terenach już zainwestowanych,
- Dla całościowej realizacji tego zadania proponuje się podjęcie następujących działań:
  - wykonanie inwentaryzacji sieci kanalizacji deszczowej wraz z modelem jej funkcjonowania,
  - stworzenie spójnej strategii zagospodarowania wód opadowych obejmującej zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury (BZI),
  - integrację strategii zagospodarowania wód opadowych z rozwojem terenów zieleni w mieście i doliny rzeki Perełki - zielonego korytarza społeczno-ekologicznego ważnego z punktu widzenia adaptacji miasta do zmian klimatu.

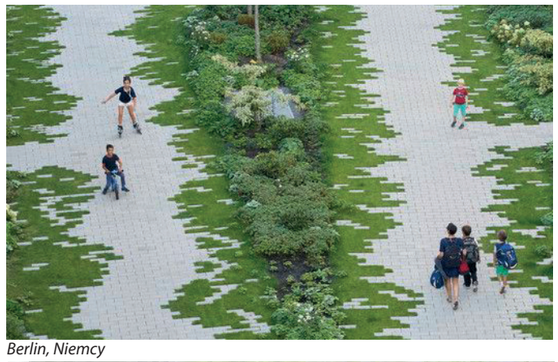
PROPONOWANE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA WÓD OPADOWYCH:

1. Zagospodarowanie wód opadowych przy wykorzystaniu krajobrazu – obejmuje takie działania jak: zachowanie tam gdzie to możliwe w stanie możliwie naturalnym zróżnicowanej, rodzimej roślinności i wód powierzchniowych; wykorzystanie terenów zieleni, naturalnych zagłębień i ukształtowania terenu do miejscowej retencji wód opadowych; zachowanie w stanie możliwie naturalnym i renaturyzacja sieci cieków odbierających wody opadowe,
2. Zachowanie zróżnicowania terenu w procesie inwestycyjnym umożliwiające kontrolowane gromadzenie się wody w miejscach do tego przeznaczonych, zarówno w nowopowstałych jak i już istniejących inwestycjach,
3. Ograniczanie uszczelniania powierzchni, rozszczelnienie powierzchni już uszczelnionej i zachowanie możliwie dużego udziału terenów biologicznie czynnych,
4. Wprowadzanie zieleni w przestrzeni publicznej, w tym zieleni wysokiej, również na placach miejskich (np. Skwer Kisielewskiego, Plac Piłsudskiego).

INSPIRACJE

Piaseczno, Polska

Kopenhaga, Dania

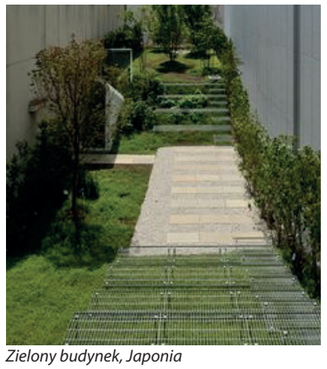

Berlin, Niemcy

Dolina Sokołówki, Łódź

Park Rataje, Poznań - pora sucha

Piaseczno, Polska

Park Rataje, Poznań - po deszczu


Zielony budynek, Japonia

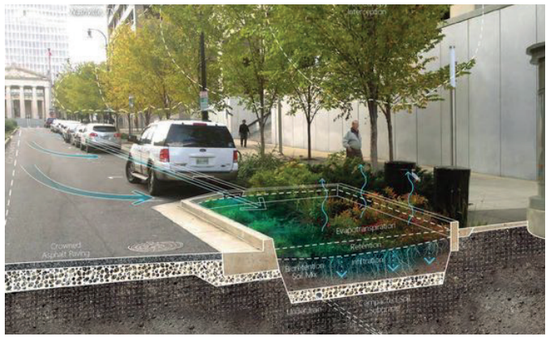
PROPONOWANE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA WÓD OPADOWYCH:

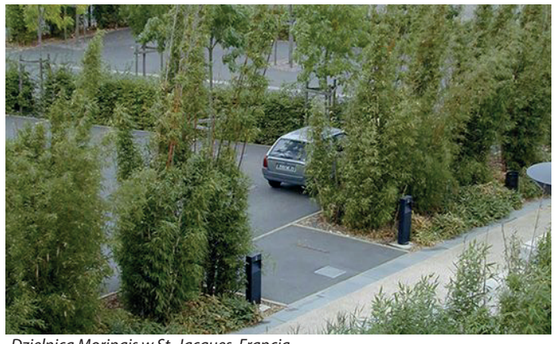
5. Projektowanie dróg w sposób umożliwiający odpływ i miejscowe gromadzenie wód opadowych w systemach zieleni przyulicznej oraz tworzenie woonerfów – zazielenionych przestrzeni wielofunkcyjnych z retencją wód opadowych (np. ul. Zgody, ul. Kościelna),
6. Zazielenianie i rozszczelnianie parkingów (np. parking przed Sądem, plac przed kościołem przy pl. Piłsudskiego)
7. Ograniczanie odpływu wody z dachów (np. dachy żwirowe, zielone) i/lub gromadzenie wody opadowej odpływającej z powierzchni dachowych,
8. Stosowanie innych, kreatywnych rozwiązań technicznych i krajobrazowych wspomagających miejscową retencję i infiltrację wód z wykorzystaniem roślinności oraz technicznych systemów retencji i rozsączania.
9. Promocja zagospodarowania wód opadowych na prywatnych posesjach.

INSPIRACJE

Seattle, Washington, Stany Zjednoczone

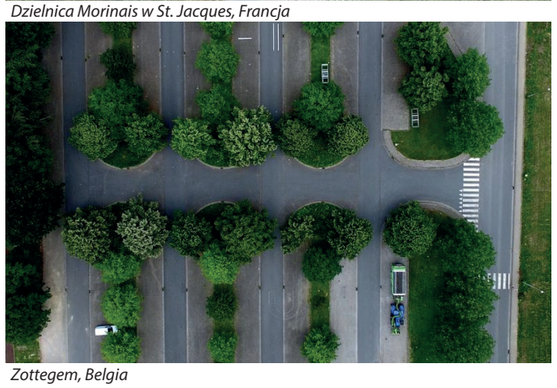
Warszawa, Polska




Dzielnica Morinais w St. Jacques, Francja

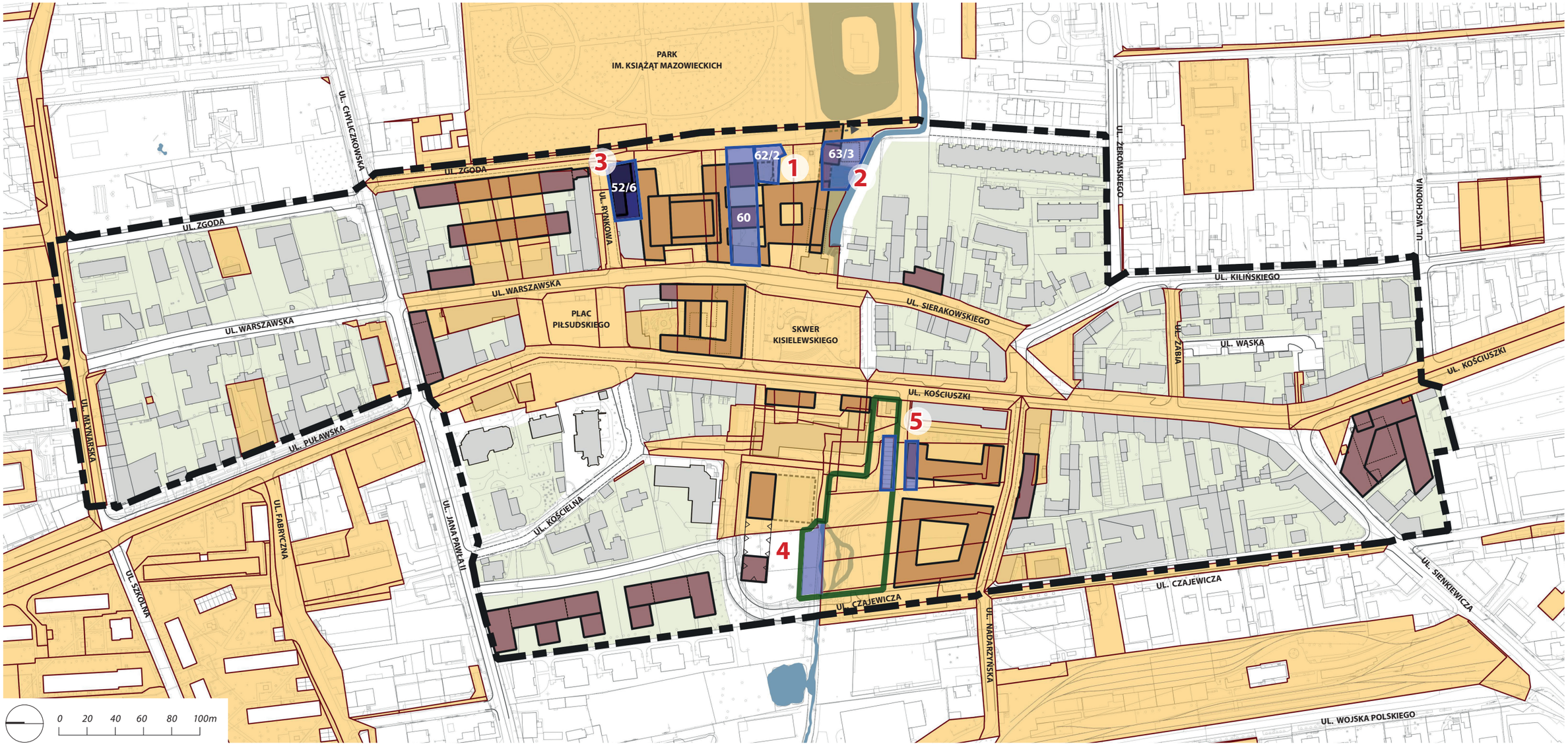
Aarhus, Dania

21st Street in Paso Robles, Stany Zjednoczone


Zottegem, Belgia

Piaseczno, Polska

KONTEKST WŁASNOŚCIOWY



LEGENDA

- *OBSZAR OPRACOWANIA*
- *PROPONOWANE LOKALIZACJE NOWEJ ZABUDOWY*
- *DZIAŁKI STANOWIĄCE MIENIE GMINNE*
- *PROPONOWANA GRANICA PARKU*
- *KLUCZOWE MIEJSCA WYMAGAJĄCE WYKUPU/WYMIANY DZIAŁEK*

Schemat przedstawia lokalizację proponowanej nowej zabudowy z nałożoną warstwą działek stanowiących mienie gminne. Na schemacie wskazano kilka kluczowych interwencji (wykup, wymiana gruntów) w przypadku realizacji poszczególnych inwestycji przez Urząd Miasta:

1. W przypadku chęci realizacji całościowego proponowanego obiektu nowego Teatru Miejskiego i Ratusza pożądany jest zakup działek ewidencyjnych nr. 60, 62/2, obręb 0020. Budynki te można realizować etapowo.
2. W przypadku realizacji Ratusza i odkrycia Perełki wraz z realizacją zbiornika wodnego, niezbędny jest zakup działki ewidencyjnej nr 63/3, obręb 0020.
3. W ramach realizacji Teatru Miejskiego pożądany jest zakup działki ewidencyjnej nr 52/6.
4. Z racji istniejącego drzewostanu i powiększenia terenów zieleni w mieście, zasadne jest pozyskanie jak największego terenu, aby teren zieleni ogólnodostępnej mógł być jak największy.
5. W przypadku realizacji nowej zabudowy przy ul. Nadarzyńskiej i realizacji parku konieczne jest pozyskanie działek pod garażami indywidualnymi.

SCHEMAT KATEGORII DRÓG

W zakresie sieci dróg publicznych proponuje się dekategoryzację części ulic (kolor ziemnozielony). Jest to logiczna kontynuacja zmian po przeprowadzonej w 2013 r. dekategoryzacji ul. Jana Pawła II na odcinku od skrzyżowania z Jarząbka i ul. Dworcową do ul. Puławskiej, z kategorii wojewódzkiej (dawna DW709) do gminnej. Dekategoryzacją z kategorii powiatowej do gminnej powinny być objęte ulice: Wojska Polskiego na odcinku od ul. Okulickiego do ul. Jana Pawła II oraz ul. Chyliczkowska na odcinku od ul. Puławskiej do ul. Armii Krajowej. Docelowo, po wybudowaniu połączenia ul. Sienkiewicza z nowym przebiegiem DW721 w śladzie ul. Reymonta, ul. Orężnej, ul. Przez Górkę i ul. Kolejowej, dekategoryzacją z kategorii powiatowej do gminnej powinna być objęta ul. Jana Pawła II na odcinku od Orężnej do skrzyżowania z ul. Jarząbka i ul. Dworcową. Połączenie ul. Sienkiewicza z nowym przebiegiem DW721 powinno mieć kategorię co najmniej powiatową (kolor fioletowy).

LEGENDA

PROPOZYCJA ZMIAN KATEGORII DRÓG

- *ZMIANA KATEGORII NA DROGĘ POWIATOWĄ*
- *ZMIANA KATEGORII NA DROGĘ GMINNĄ*
- *OBSZAR OPRACOWANIA*
- *GRANICE MIASTA I GMINY PIASECZNO*

KATEGORIA DRÓG

- *KRAJOWA*
- *WOJEWÓDZKA*
- *POWIATOWA*
- *GMINNA*

0 100 200 300 400 500m

SCHEMAT KLAS DRÓG

W obszarze ograniczonym DW721 (ul. Nowa, ul. Okulickiego), DK79 (ul. Armii Krajowej) oraz linią kolejową nr 8 wszystkie ulice klasy zbiorczej mają nieograniczoną dostępność, w szczególności odległości między skrzyżowaniami niezgodne z przepisami. Teoretycznie część z nich powinna być objęta deklasyfikacją, natomiast z punktu widzenia spójności sieci deklasyfikacją z klasy zbiorczej do lokalnej powinny być objęte: ul. Puławska na odcinku od ul. Armii Krajowej do skrzyżowania ul. Jana Pawła II z ul. Chyliczkowską oraz ewentualnie, w przypadku podjęcia decyzji o utworzeniu strefy zamieszkania, ulice Nadarzyńska i Żeromskiego (kolor ciemnozielony). Pozostałe ulice klasy zbiorczej powinny być objęte uspokojeniem ruchu, przede wszystkim celem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego.

W obszarze ograniczonym DW721 (ul. Nowa, ul. Okulickiego), DK79 (ul. Armii Krajowej) oraz linią kolejową nr 8 wszystkie ulice powinny być objęte uspokojeniem ruchu (strefa Tempo 30), przede wszystkim celem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego. Wyjątkiem mogą być pojedyncze ulice, które po szczegółowej analizie zostaną objęte strefą zamieszkania (np. ul. Zgoda, ul. Elizy Orzeszkowej, ul. Niecała, ul. Nowa, ul. Korczaka, ul. Zagajnikowa). DW721 i DK79 oraz docelowo połączenie ul. Sienkiewicza z nowym przebiegiem DW721 powinny być objęte ograniczeniem prędkości do 50 km/h.

LEGENDA

PROPOZYCJA ZMIAN KLAS DRÓG

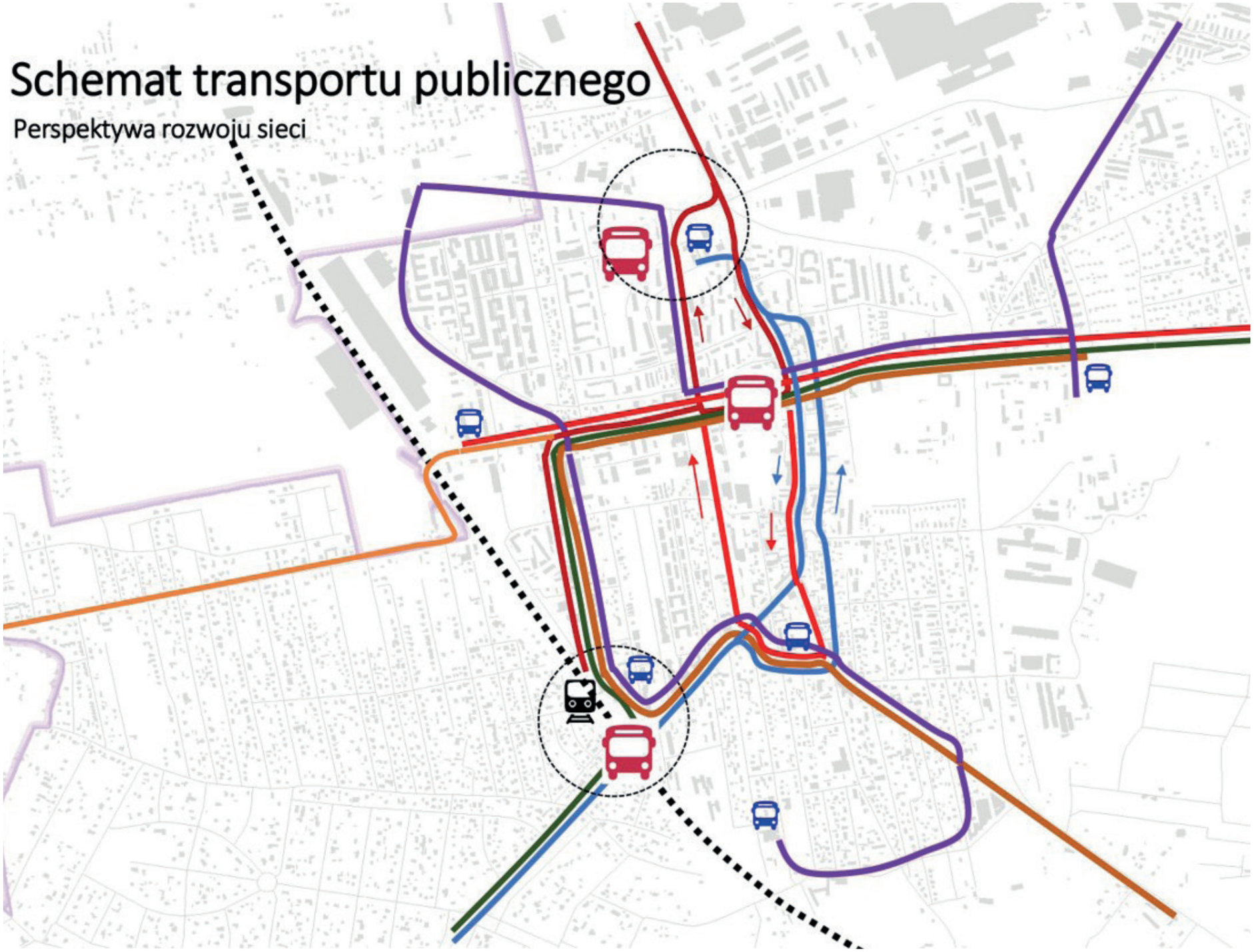
- *ZMIANA KLASY DROGI NA LOKALNĄ*
- *OBSZAR OPRACOWANIA*
- *GRANICE MIASTA I GMINY PIASECZNO*

KLASY DRÓG

- *GŁÓWNA*
- *ZBIORCZA*
- *LOKALNA*
- *POZOSTAŁE*

0 100 200 300 400 500m

SCHEMAT TRANSPORTU PUBLICZNEGO



W ramach przekształceń śródmieścia Piaseczna należy dążyć do wzmocnienia obsługi transportem publicznym, zarówno poprzez modyfikację istniejących tras, przede wszystkim celem powiązania źródeł i celów podróży, jak i zwiększanie częstotliwości kursowania autobusów oraz zagęszczenie lokalizacji przystanków, szczególnie w ścisłym centrum miasta. W układzie północ-południe może to nastąpić zarówno w ciągu ul. Księcia Janusza I Starego na odc. ul. Gerbera - rondo na skrzyżowaniu ul. 1 Maja / ul. Przedwiośnia, jak i w ciągu ul. Sienkiewicza i dalej w kierunku zachodnim ul. Pomorską, np. poprzez przedłużenie linii autobusowej nr 724. W układzie wschód-zachód może to być wzmocnienie obsługi w ciągu ul. Julianowskiej, ul. Chyliczkowskiej i dalej do ul. Sienkiewicza, przez rejon dworca PKP i w kierunku zachodnim, do ul. Orężnej, np. poprzez przedłużenie linii autobusowej nr 739.

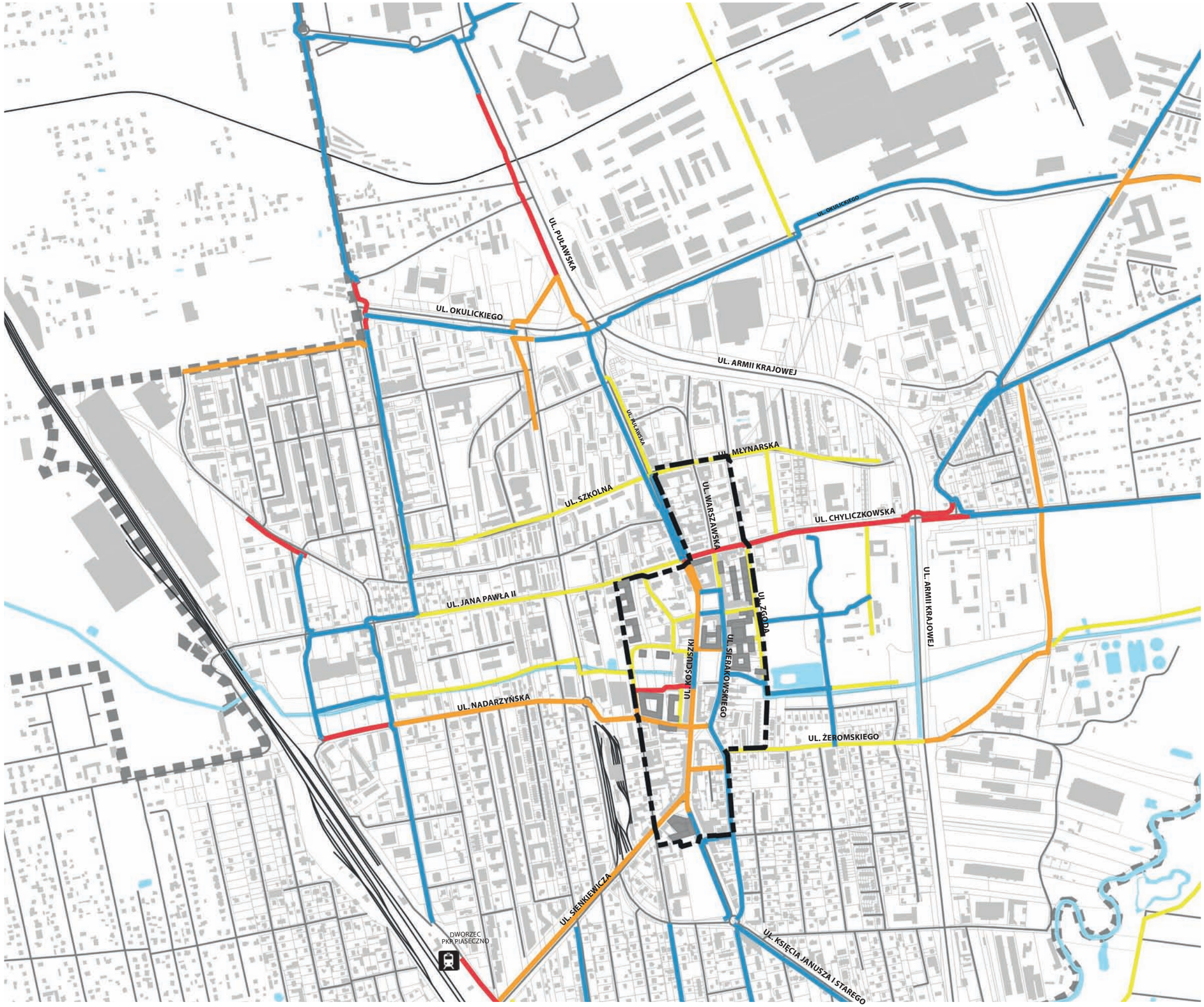
LEGENDA

- *MIEJSCA PRZESIADKOWE*
- *PRZYSTANKI KOŃCOWE POWIĄZANE Z OGÓLNODOSTĘPNYMI PARKINGAMI* DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
- *PKP I SKM*
- *KOMUNIKACYJNE HUBY*

0 100 200 300 400 500 600 700m

Źródło: Urząd Miasta i Gminy Piaseczno

SCHEMAT PRZEBIEGU INFRASTRUKTURY ROWEROWEJ - ISTNIEJĄCEJ I PROJEKTOWANEJ



Należy dążyć do realizacji sieci infrastruktury rowerowej. W pierwszej kolejności powinno się to odbywać poprzez najmniej kosztowne zabiegi zmiany organizacji ruchu: wprowadzanie ruchu jednokierunkowego dla samochodów, wytyczanie pasów i kontrapasów rowerowych oraz uspokojenie ruchu (strefy Tempo 30, strefy zamieszkania). W drugiej kolejności zasadna jest budowa twardej infrastruktury, odseparowanej od ruchu pozostałych pojazdów: dróg dla rowerów, dróg pieszo-rowerowych. Tworzona sieć powinna być spójna i zapewniać możliwość osiągnięcia jak największej liczby źródeł i celów podróży.

Na obszarze śródmieścia i poza nim powinna powstać rozproszona sieć stojaków rowerowych. W najistotniejszych źródłach i celach podróży (np. urzędy, dworzec PKP) powinny powstać zadaszone parkingi rowerowe, oferujące możliwość pozostawienia roweru na dłuższy okres czasu.

LEGENDA

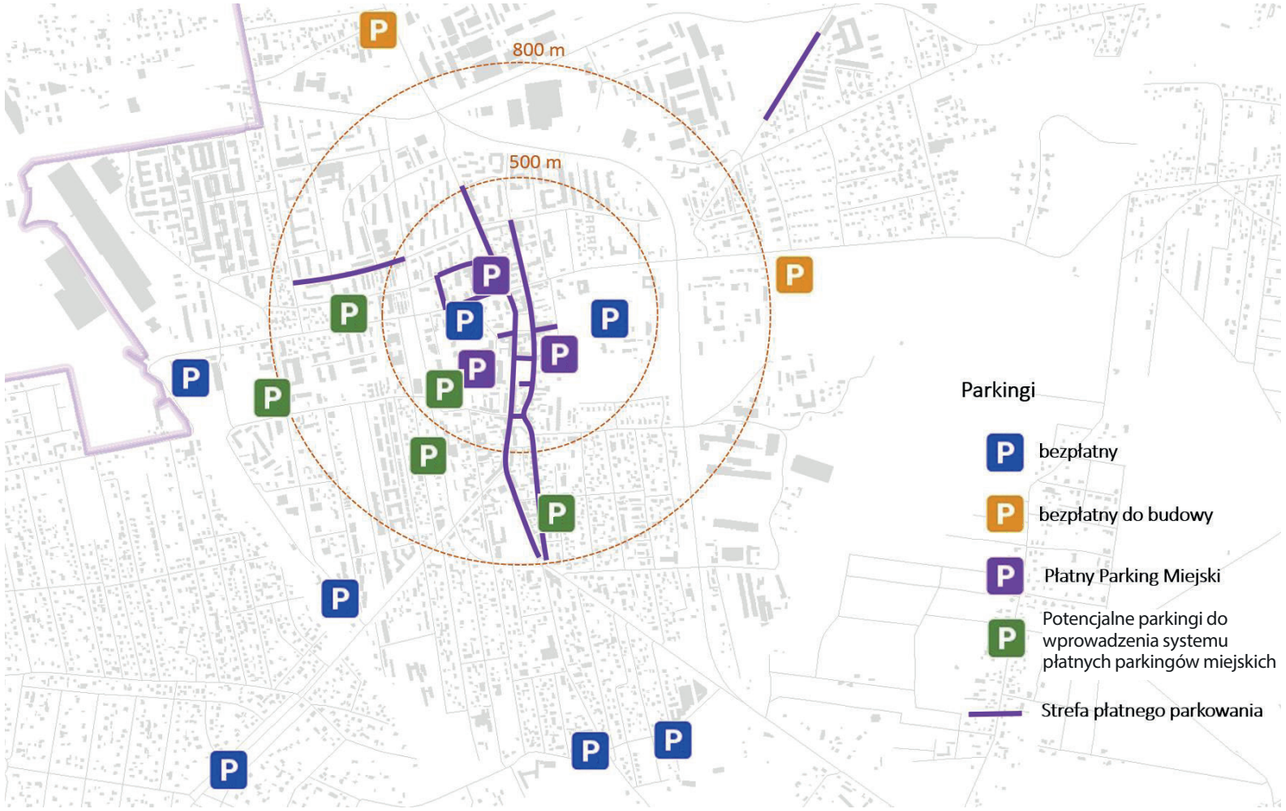
- *OBSZAR OPRACOWANIA*
- *GRANICE MIASTA I GMINY PIASECZNO*

INFRASTRUKTURA ROWEROWA

- *ISTNIEJĄCA*
- *W BUDOWIE*
- *W PROJEKTOWANIU*
- *PLANOWANA*

0 100 200 300 400 500m

POLITYKA PARKINGOWA W KONTEKŚCIE MIASTA I GMINY PIASECZNO



PARKING PRZY UL. SIERAKOWSKIEGO
PRZED WPROWADZENIEM STREFY PŁATNEGO PARKOWANIA (90-100% ZAJĘTOŚCI)

PO WPROWADZENIU STREFY PŁATNEGO PARKOWANIA (50-60% ZAJĘTOŚCI)

Źródło: Urząd Miasta i Gminy Piaseczno

Porządkowanie infrastruktury parkingowej powinno polegać na miękkich działaniach, takich jak rozszerzenie strefy płatnego parkowania i regulacja stawek za parkowanie celem zwiększenia rotacji, a także działaniach twardych, jak tworzenie parkingów buforowych na zewnątrz śródmieścia.

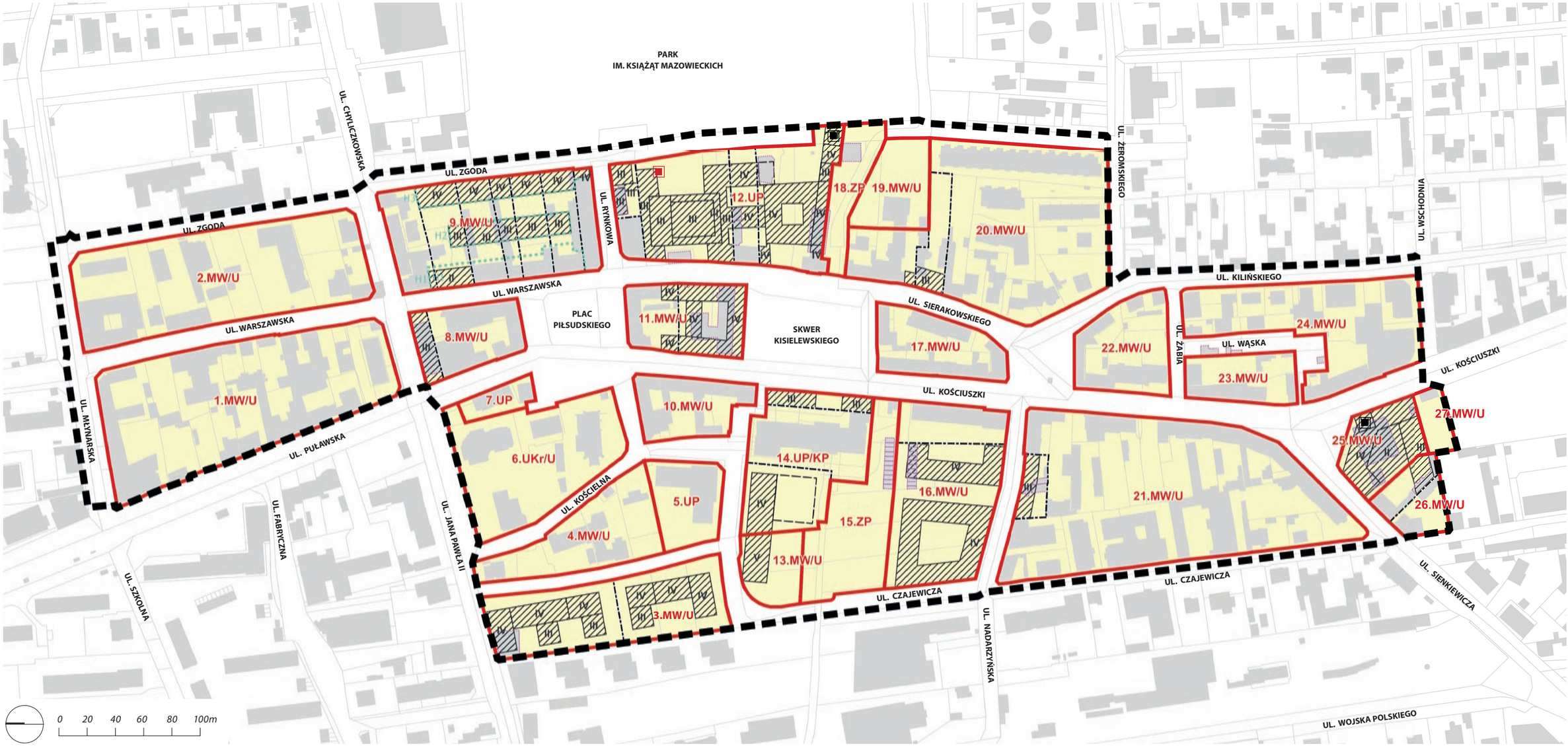
Prowadzona polityka parkingowa wpłynęła korzystnie na zwiększenie rotacji samochodów w śródmieściu (zdjęcia obok przedstawiają parking przy ul. Sierakowskiego przed i po wprowadzeniu strefy płatnego parkowania), co umożliwia optymalne ich wykorzystanie i gwarantuje miejsca postojowe dla osób, które ich potrzebują.

Przeniesienie niektórych parkingów na zewnątrz śródmieścia (np. z terenu przy ul. Nadarzyńskiej) jest szczególnie pożądane ze względu na możliwość wprowadzenia nowej zabudowy, zwiększającej potencjał funkcjonalny obszaru.

Dodatkowo należy dalej rozwijać system informacji parkingowej poprzez dalsze montowanie tablic dynamicznej informacji parkingowej, a także uruchomienie aplikacji, przekazujących w czasie rzeczywistym informacje o dostępności miejsc postojowych.

Aktualizowaną na bieżąco mapę rozmieszczenia parkingów i liczby miejsc postojowych można znaleźć na stronie https://mapy.piaseczno.eu/mobilnosc/ w zakładce parkingi.

GŁÓWNE WYTYCZNE DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO - SCHEMAT



LEGENDA

- *OBSZAR OPRACOWANIA*
- *PROPOZYCJE TERENÓW DO MPZP - DO WERYFIKACJI NA ETAPIE PROCEDURY PLANISTYCZNEJ*
- *PODZIAŁ NA ANALIZOWANE DZIAŁKI UJĘTE W BILANSIE*
- *PROPONOWANE BUDYNKI*
- *NOWE DOMINANTY*
- *DOMINANTA WSKAZANA W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP NA OSI PARKU (17,5M)*

KWARTAŁ	POW. TERENU (M2)	POW. ZAB. (M2)	POW. CAŁK. (M2)
3.MW/U	7 836	3 250	12 320
8.MW/U	3 346	640	1 930
9.MW/U	10 733	3 420	11 590
11.MW/U	4 005	1 980	7 900
12.UP	12 271	6 480	20 925
13.MW/U	2 116	600	3 000
14.UP/KP	7 284	2 160	8 140
16.MW/U	9 081	3 780	15 160
20.MW/U	16 800	360	1 080
21.MW/U	21 591	480	1 440
25.MW/U	2 868	2 510	8 585
26.MW/U	2 103	320	950
SUMA		25 980	93 020

Schemat przedstawia wstępne wytyczne do projektu MPZP, które uszczegółowione zostały w poszczególnych częściach raportu.

Na stronie nr 44 umieszczono bilans wraz z wyliczeniem wstępnych wskaźników urbanistycznych dla nowej zabudowy wraz z ogólnymi wytycznymi i rekomendacjami do projektu MPZP na stronie nr 45.

Ponadto obok przedstawiono zestawienie powierzchni całkowitych proponowanych budynków.

MAU
MYCIELSKI Architecture & Urbanism

GŁÓWNE WYTYCZNE DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO - BILANS

BILANS TERENÓW I WSKAŹNIKÓW DO MPZP

KWARTAŁ	POW. TERENU (M2)	POW. ZAB. ISTN. do pozostawienia (M2)	POW. CAŁK. ISTN. do pozostawienia (M2)	KONCEPCJA (powierzchnie budynków dot. tylko budynków projektownych, wsk. %PZ oraz INT liczony do pow. działki)						WYTYCZNE DO PROJEKTU MPZP dla nowej zabudowy					DODATKOWE WYTYCZNE
				POW. DZIAŁKI BUDOWLANEJ/ TERENU (M2)	POW. ZAB. (M2)	POW. ZAB. (%)	LICZBA KOND.	POW. CAŁK. (M2)	INT. NADZ.	max. POW. ZABUDOWY (%)*	min. POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA (%)*	max. WYSOKOŚĆ*	max. INT. NADZ.*	max. INT. PODZ*	
1.MW/U	16 136		-	-	-	-	-	-	-	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
2.MW/U	13 698	-	-	-	-	-	-	-	-	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
3.MW/U	7 836	0	0	7 836	3 250	41,5	III-IV	12 320	1,6	50	20	14m	2	1	
4.MW/U	5 058	-	-	-	-	-	-	-	-	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
5.UP	2 781	-	-	-	-	-	-	-	-	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
6.Ukr/U	8 405	-	-	-	-	-	-	-	-	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
7.UP	971	-	-	-	-	-	-	-	-	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
8.MW/U	3 346	-	-	642	640	100,0	III	1 930	3,0	100	0	14m	3	1	
9.MW/U	10 733	4 057	8 874	900 - 2 000	3 420	56,0 - 90,0	II-IV	11 590	1,5 - 2,8	80	10	h1: zgodnie z wys. sąsiednich budynków h2 - 13m h3 - 14,5m	3	2	1. Obowiązująca linia zabudowy od ulicy Zgoda, przy czym dopuszcza się wysunięcia/ cofnięcia w elewacji na szerokości odpowiadającej szerokości parceli zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi dla kształtowania zabudowy na stronach 10-11 i 18 2. Wskaźnik miejsc postojowych dla mieszkań 0.5/1.0:1
10.MW/U	3 051	-	-	-	-	-	-	-	-	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
11.MW/U	4 005	680	1 690	4 005	1 980	63,0 - 73,5	IV	7 900	1,7 - 2,9	80	0	14m	3	2	
12.UP	12 271	1 442	4 595	690 - 4 845	6 480	50,0 - 100,0	II/III-VII	20 925	1,6 - 2,8	75	10	16m/25m (d)**	3	2	1. Nieprzekraczalna linia zabudowy po obrysie całego kwartału 2. Realizacja parkingu podziemnego ogólnodostępnego pod budynkiem teatru miejskiego - minimum 120 mp (tyle ile obecnie jest na parkingu naziemnym) 3. Do zachowania ustalona w obowiazującym MPZP dominanta na osi parku o wysokości 17,5m 4. Dopuszcza się realizację usług komercyjnych
13.MW/U	2 116	0	0	2 116	600	28,5	V	3 000	1,4	30	40	18m	1,5	0,7	1. Możliwość realizacji zabudowy w ostrej granicy terenu od strony terenu 14.UP/KP 2. Wskaźnik miejsc postojowych 0,7mp/1 mieszkanie
14.UP/KP	7 284	1 680	6 724	835 - 2730	500 - 1660	60,5 - 62	III-IV	1 500 - 6 640	1,8 - 2,5	100	0	18m/14m	3	0	1. Dla usług proponowanych przed budynkiem sądu od ulicy Kościuszki (w przypadku wydzielenia pod nie odrębnej działki budowlanej) proponuje się wskaźnik miejsc postojowych 0mp lub możliwość ich bilansowania w proponowanym budynku parkingu ogólnodostępnego za sądem 2. Wysokość 18m dla projektowanej zabudowy zgodnie z obowiązujacym MPZP. Dla zabudowy projektowanej od ulicy Kościszki max. wysokość zabudowy 14m. 3. Możliwość realizacji zabudowy w ostrej granicy działki 4. Dopuszcza się realizację usług komercyjnych
15.ZP	5 469	-	-	-	0	0,0	0	0	0,0	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
16.MW/U	9 081	870	4 350	7 020	3 780	54,0	IV	15 160	2,2	60	10	14m	2,5	1	1. Obowiązująca linia zabudowy od ulicy Nadarzyńskiej, przy czym dopuszcza się wysunięcia/ cofnięcia w elewacji na szerokości odpowiadającej szerokości parceli; 2. Wskaźnik miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1mp/1 mieszkanie 3. Możliwość realizacji parkingu podziemnego częściowo ogólnodostępnego 4. Dopuszczenie realizacji mieszkań na najem z obniżoną liczbą miejsc postojowych bilansowanych w stosunku do liczby tych mieszkań np. 0,5mp/1 mieszkanie
17.MW/U	3 674	-	-	-	-	-	-	-	-	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
18.ZP	2 310	-	-	-	0	0,0	0	0	0,0	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
19.MW/U	2 888	-	-	-	-	-	-	-	-	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
20.MW/U	16 800	276	438	1 413	360	44,9	III	1 080	1,1	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
21.MW/U	21 591	0	0	838	480	57,4	III	1 440	1,7	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
22.MW/U	4 043	-	-	-	-	-	-	-	-	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
23.MW/U	2 612	-	-	-	-	-	-	-	-	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
24.MW/U	8 512	-	-	-	-	-	-	-	-	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
25.MW/U	2 868	0	0	2 869	2 510	87,6	II-VI	8 585	3,0	100	0	14m/20m (d)**	3	2	Obowiązująca linia zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcia/ cofnięcia w elewacji na szerokości do ustalenia na etapie procedury plansitycznej
26.MW/U	2 103	271	690	1 061	320	55,3	III	950	1,5	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					
27.MW/U	919	-	-	-	-	-	-	-	-	wskaźniki do ustalenia na etapie procedury planistycznej					

** Wszystkie wskaźniki urbanistyczne zostały wyznaczone dla nowej potencjalnej zabudowy zgodnej z koncepcją. Wartości tych wskaźników umożliwiają realizację budynków na odrębnych działkach w ramach jednego kwartału w projekcie MPZP (np. odrębną realizację budynku Teatru Miejskiego, Ratusza i późniejszej rozbudowy po uzyskaniu działki prywatnej).*

*** Wysokość wskazana dla dominant*

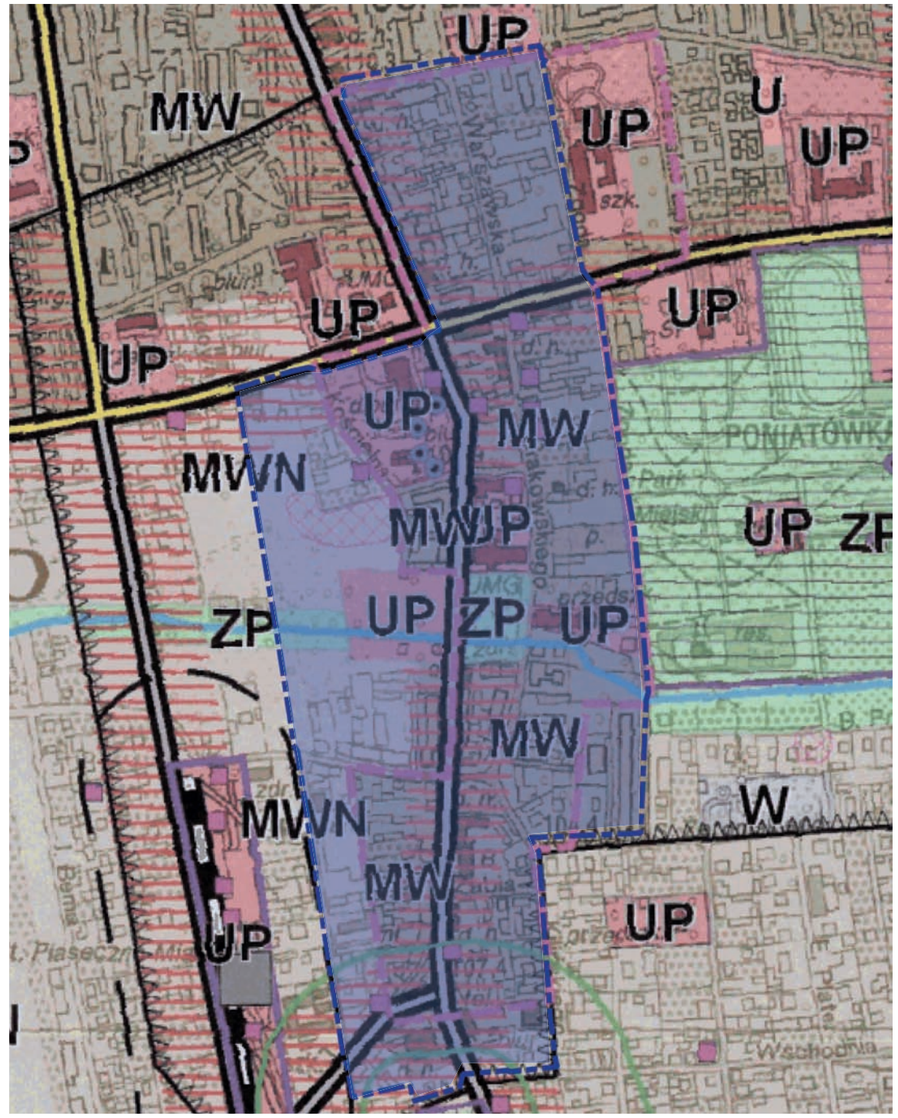
Powyższy bilans przedstawia zestawienie wstępnych wskaźników do projektu MPZP wyznaczonych dla nowej proponowanej zabudowy do weryfikacji na etapie procedury planistycznej. Oznaczenia w tabeli odnoszą się do schematu na str. 43.

Główne wytyczne do projektu MPZP umieszczono na str. 45.

GŁÓWNE WYTYCZNE DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Poniżej umieszczono główne wstępne wytyczne do projektu MPZP, które uszczegółowione zostały w poszczególnych częściach raportu:

1. Dla terenów w Studium określono „zasady ich kształtowania", które rekomendujemy poddać pod weryfikację i doprecyzować w ramach projektu planu miejscowego i ustalić wskaźniki urbanistyczne na poziomie wyznaczonym na podstawie budynków już istniejących w śródmieściu. W ramach całego obszaru opracowania należy wyznaczyć obszar zabudowy śródmiejskiej i określić dla niego specjalne wskaźniki urbanistyczne, które umożliwią realizację zabudowy i utrzymać śródmiejski charakter zabudowy tej kluczowej części miasta. Wskaźniki urbanistyczne dot. m.in. wysokości zabudowy i PBC wskazane w Studium jako zasady, a nie ustalenia, wymagają doprecyzowania ich w projekcie MPZP.
2. Na obszarze zabudowy śródmiejskiej należy wskazać dopuszczenie realizacji zabudowy w ostrej granicy działki (w szczególności jeśli chodzi o uzupełnienie pierzei, etapową realizację Teatru Miejskiego czy Ratusza, bądź realizację zabudowy w formie kamienic).
3. Linie zabudowy dla fragmentów terenów 9MW/U, 16MW/U, 25MW/U ustala się jako obowiązujące z możliwością wysunięcia bądź wycofania części elewacji – np. w celu zaakcentowania dominanty czy architektonicznego wyznaczenia historycznych parceli w budynkach.
4. Dla kwartału nr 12UP w obrysie jego całości wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, aby umożliwić elastyczne kształtowanie kubatury np. na etapie pożądanego konkursu urbanistyczno-architektonicznego zarówno dla Teatru Miejskiego i Ratusza.
5. Wskaźnik wysokości zabudowy wskazuje się na poziomie 14-14,5m w większości obszarów w śródmieściu, jednakże w nawiązaniu do punktu nr 1 – proponuje się wskazanie dwóch dominant wysokościowych o wysokości 25 m i 20m oraz wyznaczenie w kwartale oznaczonym nr 12UP wskaźnika wysokości zabudowy na poziomie 16m (+ zwyżka 17,5m na wysokości osi parku zgodnie z obowiązującym MPZP), aby umożliwić realizację budynku Teatru Miejskiego.
6. Dla zabudowy mieszkaniowej przy ul. Zgoda ustala się wysokość dla drugiej linii zabudowy od strony Rynku wysokość 13m (4 kondygnacje (3 kondygnacje + poddasze) o skośnym dachu, a dla trzeciej linii zabudowy – 14,5m (4 kondygnacje, dopuszcza się dachy płaskie). W tym kwartale podczas wykonywania projektu budynków należy kontrolować sylwetę zabudowy z dwóch punktów rynku (centrum rynku oraz spod kościoła) – więcej o wytycznych konserwatorskich i analizie sylwety zabudowy na stronach nr 10-11 i 18 .
7. Dla zabudowy usług publicznych i w niektórych przypadkach usług komercyjnych w ramach śródmieścia Piaseczna, dopuszcza się ustalenie wskaźnika liczby miejsc postojowych na poziomie 0mp (np. budynki przed Sądem) – do ustalenia i doprecyzowania w ramach procedury planistycznej. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskaźnik mp proponuje się na poziomie nie wyższym niż 1mp/1 mieszkanie.
8. Wskaźnik intensywności zabudowy w tabeli rozbito na wskaźnik intensywności nadziemnej i podziemnej.
9. Wszystkie wskaźniki urbanistyczne zostały wyznaczone dla nowej potencjalnej zabudowy zgodnej z koncepcją. Wartości tych wskaźników umożliwiają realizację budynków na odrębnych działkach w ramach jednego kwartału w projekcie MPZP (np. odrębną realizację budynku Teatru Miejskiego, potencjalnego Ratusza i późniejszej rozbudowy po wykupieniu działki prywatnej).
10. Aby umożliwić realizację zabudowy w formie kamienic (np. przy ul. Zgody) czy uzupełnić pierzeje placów (np. budynki usługowe przed Sądem) należy dopuścić możliwość zastosowania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0% – na podstawie specjalnych zasad/wskaźników dla śródmieścia wg. pkt. 1.
11. Wytyczne z zakresu zieleni i wody wskazane zostały na schemacie zieleni na stronie nr. 26-33.
12. Wytyczne z zakresu dziedzictwa kulturowego i konieczności określenia niektórych zapisów w projekcie MPZP z zakresu realizacji zabudowy na obszarze wpisu urbanistycznego, umieszczono na stronie nr 9-11.
13. Wytyczne z zakresu funkcji proponowanych budynków zostały umieszczone na schemacie na stronie nr 23.
14. Wytyczne dla pozostałych terenów, dla których nie określono wskaźników pozostają do określenia na podstawie analiz w ramach procedury planistycznej – ważne jest wprowadzenie takich zapisów, które umożliwiają uzupełnienie pierzei w wyznaczonych kwartałach, co przekłada się zapewne na zwiększenie wskaźników powierzchni zabudowy i intensywności w śródmieściu.



Konieczność wyznaczenia specjalnego obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach obszaru opracowania i wyznaczenia specjalnych wskaźników kształtowania zabudowy umożliwiających utrzymanie charakteru zabudowy śródmiejskiej (ustalenie nowych zasad kształtowania zabudowy – do precyzowanie zapisów Studium).

REKOMENDACJE I PROPOZYCJE PRZEPROWADZENIA PROCESU Z LOKALNĄ SPOŁECZNOŚCIĄ

W projektowaniu i wdrażaniu zmian w śródmieściu istotne są dwa typy komunikacji społecznej: komunikacja bieżąca i komunikacja związana z udziałem mieszkańców w podejmowaniu decyzji.

W ramach komunikacji bieżącej (ciągłej) warto położyć nacisk na następujące elementy:

- Prezentowanie wizji (dalekosiężnych planów) oraz bieżących działań jako elementu jej realizacji – pokazywanie powiązań między stanem obecnym a docelowym, informowanie o już zrealizowanych zmianach;
- Kotwiczenie zmian w dobrych praktykach innych miast – pokazanie zamierzeń jako ambitnych zmian, na które decydują się miasta np. za granicą, które mogą być wzorem do naśladowania;
- Przygotowanie mieszkańców na niedogodności (prewencja) towarzyszące zmianie i pokazywanie możliwości ich zmniejszenia – ogólne uprzedzanie mieszkańców, że żadna zmiana nie obywa się bez pewnych trudności, informowanie o uciążliwościach spodziewanych w najbliższym czasie i przypominanie, jak można ich uniknąć bądź zmniejszyć je (np. dostępne objazdy, nie korzystanie z określonych przestrzeni, itd.)
- Przypominanie o niedogodnościach i dostępnych alternatywach – bieżące przypominanie, że trwa etap, w którym uciążliwości będą odczuwalne, przeproszenie za niedogodności.

Do rozważenia jest sposób włączenia mieszkańców w podejmowanie decyzji na temat koncepcji rozwoju śródmieścia. Wydaje się, że najbardziej zasadne będą konsultacje społeczne koncepcji wariantowych, np. w formie punktów konsultacyjnych lub warsztatów.

Przykładem konsultacji społecznych mogą być również warsztaty przeprowadzone w listopadzie z przedsiębiorcami. Podczas dwóch 3-godzinnych warsztatów omówiono, jakie elementy należałoby wprowadzać w projekcie przebudowy ul. Kościuszki. Wyniki tych prac można znaleźć na str 40-42.

MATERIAŁY I DOKUMENTY BAZOWE - DOT. TEMATYKI OCHRONY ZABYTKÓW (WYBÓR)

- *Ewa i Włodzimierz Bagieńscy, Szkice z dziejów miasta Piaseczna, Piaseczno 2004*
- *Ewa i Włodzimierz Bagieńscy, Piaseczno. Zabytki architektury, Piaseczno 2006*
- *Ewa i Włodzimierz Bagieńscy, Rynek w Piasecznie, Piaseczno 2009*
- *Agnieszka Cubała, Piaseczno 44. Miasto i ludzie, Piaseczno 2019*
- *Izabella Galicka, Katalog zabytków Sztuki w Polsce, t. X, woj. warszawskie, z. 14, pow. piaseczyński, Warszawa 1962, s. 22-25*
- *Joachim Nałęcz Ginalski, Sumariusz praw przywilejów i potwierdzeń od Najjaśniejszych Książąt Mazowieckich i od Najjaśniejszych Królów Polskich miastu Piaseczno i cechowi szewskiemu nadanych, Piaseczno*
- *mgr inż. Piotr Maksym Kalbarczyk, Piaseczno w początkach XXI wieku. Zagadnienia konserwatorskie i współczesne kształtowanie krajobrazu miasta na przykładzie rynku i centrum miasta Piaseczna, Piaseczno 2020 (praca dyplomowa udostępniona przez autora)*
- *Małgorzata Kawka, Mieszkańcy wspominają. Łapmy stare Piaseczno, cz. 1, Piaseczno*
- *Małgorzata Kawka-Piotrowska, Mieszkańcy wspominają. Łapmy stare Piaseczno, cz. 2, Piaseczno 2017*
- *Małgorzata Kawka-Piotrowska, Mieszkańcy wspominają. Łapmy stare Piaseczno, cz. 3, Piaseczno 2018*
- *Kazimierz Litwiński, O monografii Piaseczna, Warszawa 1934*
- *Michał Ochnio, Piaseczno, (w:) „Architektura i budownictwo", nr 1, r. XIV, Warszawa 1938, s. 12-14*
- *Piaseczno – strefa konserwatorska, Paweł Pieniężny, 2020, Gmina i miasto Piaseczno przy współudziale Warszawskiego Oddziału SARP*
- *Studia i materiały do dziejów Piaseczna i powiatu piaseczyńskiego, red. Jerzy Antoniewicz, Warszawa 1973*
- *Tadeusz Zagrodzki, Piaseczno. Studium historyczno-konserwatorskie, Warszawa 1983 (maszynopis, archiwum WUOZ w Warszawie)Tadeusz Jan Żmudziński, Piaseczno. Miasto królewskie i narodowe, 1429-1918, cz. 1, 1918-1933 cz. 2, Warszawa 1934*
- *https://piaseczno.eu/*
- *https://www.przegladpiaseczynski.pl/*
- *http://studnia.org/*
- *http://jerzy-dusza.blogspot.com/*

SPIS ŹRÓDEŁ DO RYSUNKÓW

Poniżej przedstawiono skrócone linki do źródeł internetowych - hiperłącza dostępne w elektronicznej wersji raportu, dostęp do hiperłączy dn. 10.01.2022 roku:

Ilustracja na str. 1: rysunki- MAU; zdjęcia - MAU;

Ilustracja na str. 4-5: schemat - MAU, dane wyjściowe: warstwy otrzymane od UMiG w Piasecznie, m.in. mapa zasadnicza, BDOT10k, OSM;

Ilustracja na str. 6: MAU, na podstawie ortofotomapy przekazanej przez UMiG w Piasecznie;

Ilustracje na str. 7: zdjęcia - MAU;

Ilustracje na str. 8: Plan miasta Piaseczna z 1780 r. - (w zbiorach Archiwum Państwowego m. st. Warszawy, Oddział w Grodzisku Mazowieckim, Akta Miasta Piaseczna – kartografia; za: Ewa i Włodzimierz Bagieńscy, Szkice z dziejów miasta Piaseczna, Piaseczno 2004, s. 11 za: Ewa i Włodzimierz Bagieńscy, Szkice z dziejów miasta Piaseczna, Piaseczno 2004, s. 11); Plan miasta Piaseczna z 1825, w kopii zatwierdzonej w roku 1828, z zatwierdzeniem regulacji w roku 1829 (w zbiorach AGAD, Zb. Kartograficzny, PL_1_402_046-22; za: http://agadd2.home.net.pl); Ogólny plan zabudowania m. Piaseczna, inż. arch. Michał Ochnio, 1938 (plan zamieszczony w czasopiśmie „Architektura i Budownictwo", nr 1, r. XIV, Warszawa 1938; za: https://bcpw.bg.pw.edu.pl); Fragment planu zagospodarowania z roku 1971 (za: https://piaseczno.e-mapa.net/);

Ilustracja na str. 9: Status ochrony konserwatorskiej - MAU; Strefy ochrony konserwatorskiej MPZP - MAU na podstawie materiałów udostępnionych przez UMiG w Piasecznie;

Ilustracje na str. 11: zdjęcia i szkice - MAU;

Ilustracje na str. 12-13: koncepcja funkcjonalno -przestrzenna, schemat najważniejszych przestrzeni publicznych - MAU, dane wektorowe wejściowe: mapa zasadnicza, BDOT10k, OSM;

Ilustracje na str. 14-15: wizualizacje akwarelowe - MAU, podkład: model 3d otoczenia i ortofotomapa - https://www.geoportal.gov.pl/ ;

Ilustracje na str. 16-17: schematy - MAU, dane wektorowe wejściowe: mapa zasadnicza, BDOT10k, OSM;

Ilustracje na str. 18: koncepcja - MAU, dane wektorowe wejściowe: mapa zasadnicza, BDOT10k, OSM; model 3d - MAU, model 3d otoczenia i ortofotomapa - https://www.geoportal.gov.pl/; analiza wysokościowa - MAU;

Ilustracje na str. 19: koncepcja - MAU, dane wektorowe wejściowe: mapa zasadnicza, BDOT10k, OSM; model 3d - MAU, model 3d otoczenia i ortofotomapa - https://www.geoportal.gov.pl/; Inspiracje: Ratusz Holandia - http://www.hollandluchtfoto.nl; Filharmonia Świętokrzyska - https://archifunblog.wordpress.com/ ;

Ilustracje na str. 20: koncepcja - MAU, dane wektorowe wejściowe: mapa zasadnicza, BDOT10k, OSM; model 3d - MAU, model 3d otoczenia i ortofotomapa - https://www.geoportal.gov.pl/; widok z poziomu ulicy - MAU;

Ilustracje na str. 21: koncepcja - MAU, dane wektorowe wejściowe: mapa zasadnicza, BDOT10k, OSM; model 3d - MAU, model 3d otoczenia i ortofotomapa - https://www.geoportal.gov.pl/;

Ilustracje na str. 22: koncepcja - MAU, dane wektorowe wejściowe: mapa zasadnicza, BDOT10k, OSM; model 3d - MAU, model 3d otoczenia i ortofotomapa - https://www.geoportal.gov.pl/; wizualizacja ul. Kościuszki - UMiG w Piasecznie;

Ilustracja na str. 23: schemat - MAU, dane wektorowe wejściowe: mapa zasadnicza, BDOT10k, OSM;

Ilustracje na str. 24, 25: model 3d - MAU, model 3d otoczenia i ortofotomapa - https://www.geoportal.gov.pl/;

Ilustracja na str. 26: schemat - MAU, dane wektorowe wejściowe: mapa zasadnicza, BDOT10k, OSM;

Ilustracje na str. 27: koncepcja - MAU; Inspiracje: pierwsza kolumna po lewej: Institute of Technology Campus, Szwecja - https://worldlandscapearchitect.com/ ; Les Mureaux, Francja - https://www.villesetpaysages.fr ; druga kolumna od lewej: Wetland Park, Hong Kong - https://pl.pinterest.com; https://pl.pinterest.com/; https://twitter.com/designandnature/status/;

Ilustracje na str. 28: koncepcja - MAU; Inspiracje: pierwsza kolumna po lewej: Ratusz Holandia - http://www.hollandluchtfoto.nl; Västra Hamnen, Malmö, Szwecja - https://smoglab.pl/miasto-przyszlosci-bo01-w-szwecji/ ; Zbiorniki w Arturówku, Łódź, Projekt EH-REK. Uniwerystet Łódzki, fot. T. Jurczak; druga kolumna od lewej: Les Mureaux, Francja - https://www.villesetpaysages.fr; https://pl.pinterest.com; pierwsze kolumna od prawej: The Porter Brook, UK - https://www.wikiwand.com/en/Porter_Brook; Les Mureaux, Francja - https://www.villesetpaysages.fr;

Ilustracje na str. 29: koncepcja - MAU; Inspiracje: kolumna pierwsza od lewej: Rzeka Mleczna, Radom, Projekt LIFE_RADOMKLIMA_PL, http://life.radom.pl/pl/ ; druga kolumna od lewej: https://pl.pinterest.com/; Boone Creek, Jimmy Smith Park, Stany Zjednoczone - https://pl.pinterest.com/pin; rzeka Lochbach, Ensdorf, Niemcy - https://pl.pinterest.com/; pierwsza kolumna od prawej: https://pl.pinterest.com/; Sydney Park, Australia - https://pl.pinterest.com/;

Ilustracje na str. 30: pierwsza kolumna od lewej: koncepcja - Urząd Miasta i Gminy Piaseczno; Inspiracje: druga kolumna od lewej: Skwer przed budynkiem Biblioteki, Piaseczno - MAU; druga kolumna od prawej: Boisseron, Francja - https://www.ateliersites.fr;

Ilustracje na str. 31: Inspiracje: pierwsza kolumna od lewej: Bad Salzuflen, Niemcy - https://landezine.com/; https://www.lighting.philips.com; druga kolumna od lewej: Londyn, Wielka Brytania - https://landezine.com/; St. John's Hill, Burridge Gardens, Wielka Brytania - http://landezine-award.com; druga kolumna od prawej: Budynek mieszkalny Garphyttana, przestrzeń społeczna, Sztokholm - http://www.aj-landskap.se; Berlin, Niemcy - https://landezine.com/; pierwsza kolumna od prawej: https://pl.pinterest.com/; Marante ZAC, Colombes, Francja - http://www.compagniedupaysage.com;

Ilustracje na str. 32: Inspiracje: pierwsza kolumna od lewej: Piaseczno, Dolina Sokołówki, Łódź, fot. Iwona Wagner; druga kolumna od lewej: Kopenhaga, Dania, fot. Magdalena Ziółkowska; https://portalkomunalny.pl/; pierwsza kolumna od prawej: Berlin, Niemcy - https://pl.pinterest.com/; https://pl.pinterest.com/; Zielony budynek, Japonia - https://pl.pinterest.com/;

Ilustracje na str. 33: Inspiracja: pierwsza kolumna od lewej: Seattle, Washington, Stany Zjednoczone - https://www.pinterest.se/; https://pl.pinterest.com/; https://www.entech.nyc/; druga kolumna od lewej: https://pl.pinterest.com/; Dzielnica Morinais w St. Jacques, Francja - https://pl.pinterest.com/; Zottegem, Belgia - https://pl.pinterest.com/; druga kolumna od prawej: https://i.pinimg.com/; CLIMAPOND (R) - Aarhus, Denmark. zdjęcie i realizacja: Amphi International Denmark, FPP Enviro Sp zoo, Poland; Piaseczno - MAU;pierwsza kolumna od prawej: Warszawa, Polska - MAU; 21st Street in Paso Robles, Stany Zjednoczone - https://pl.pinterest.com/; https://pl.pinterest.com/;

Ilustracje na str. 34-36: schematy - MAU, dane wektorowe wejściowe: mapa zasadnicza, BDOT10k, OSM, warstwy otrzymane od UMiG w Piasecznie;

Ilustracja na str. 37: schemat transportu publicznego - Urząd Miasta i Gminy w Piasecznie;

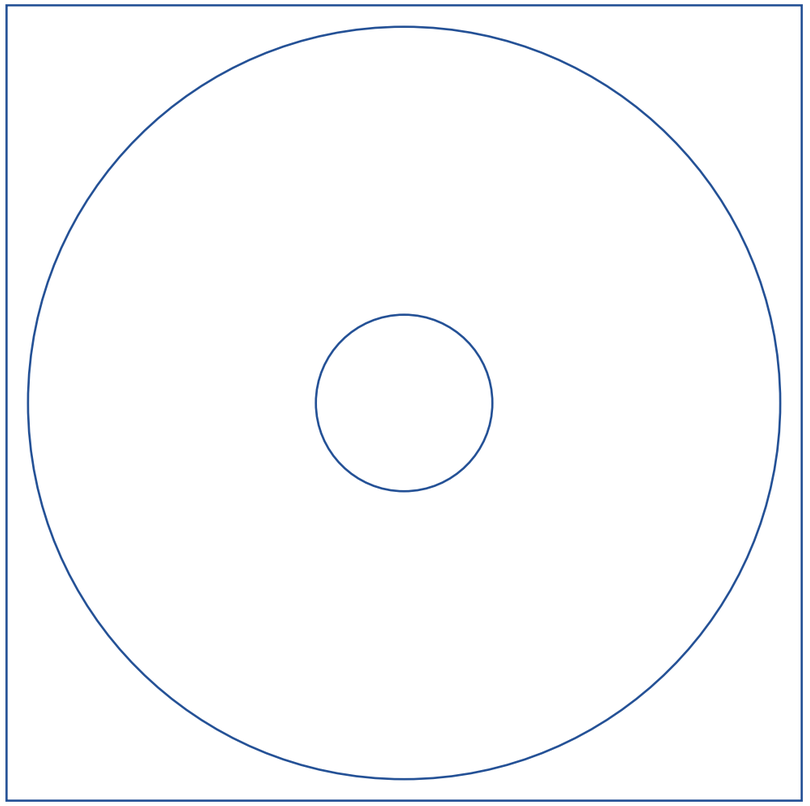
Ilustracja na str. 38: schemat - MAU, dane wektorowe wejściowe: mapa zasadnicza, BDOT10k, OSM, warstwy otrzymane od UMiG w Piasecznie;

Ilustracja na str. 39: schemat i zdjęcia - Urząd Miasta i Gminy w Piasecznie;

Ilustracje na str. 40-42: projekt przebudowy ul. Kościuszki - UMiG w Piasecznie

Ilustracja na str. 43: schemat - MAU, dane wektorowe wejściowe: mapa zasadnicza, BDOT10k, OSM;

Ilustracja na str. 45: schemat - MAU, mapa podkładowa: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta i Gminy Piaseczno, https://bip.piaseczno.eu.



WERSJA ELEKTRONICZNA RAPORTU