

WP 3 Urban Development

Koncepcja Zintegrowanego Rozwoju Urbanistycznego dla części obszaru A1MWU ujętego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Piaseczna, ograniczonego ulicami Kusocińskiego, Wojska Polskiego, Fabryczną, Puławską

30 czerwca 2010



NARODOWA AGENCJA POSZANOWANIA
ENERGII S.A.

Firma istnieje od 1994 r.
ul. Świętokrzyska 20, 00-002
Warszawa
tel. 22 50 54 661, fax 22 825 86 70
www.nape.pl, nape@nape.pl



Piaseczno



Part-financed by the European Union (European
Regional Development Fund and European
Neighbourhood and Partnership Instrument).

Spis treści

Cel i zawartość opracowania	3
Przedmiot opracowania	3
Granice obszaru opracowania	5
Analiza	5
Narzędzia rozwoju przestrzennego	5
Rozpoznanie problemów	6
Lokalny Program Rewitalizacji	6
Badania terenu i wyodrębnienie problemów	7
Analiza SWOT (Mocne strony, Słabości, Szanse i Zagrożenia)	11
Streszczenie ustaleń analizy SWOT	11
Mocne strony	11
Słabości	12
Szanse	12
Zagrożenia	12
Granice obszaru analizy	15
Powiązania Globalne	15
Powiązania regionalne	16
Powiązania w granicach miasta	17
Wnioski z analizy	17
Analiza efektywności energetycznej	18
Analiza socjologiczna	18
Najważniejsze wyniki	19
Podsumowanie badania ilościowego	20
Proponowane rozwiązania	21
Wytyczne w zakresie powiązań regionalnych	21
Wytyczne w zakresie powiązań lokalnych	21
Rozwiązania społeczne	21
Rozwiązania projektowe w Obszarze Docelowym	23
Najważniejsze kierunki działań	23
Zalecenia odnośnie efektywności zaopatrzenia w energię i media	24
Zalecenia ukierunkowania procesu inwestycyjnego	24
Zadania w trakcie realizacji przez Zarząd Gminy	24
Rekomendacje dotyczące dokumentacji Obszaru Docelowego	25
Załączniki	25
Streszczenie	25
Autorzy	26
Zamawiający	26

Cel i zawartość opracowania

Koncepcja została opracowana w ramach umowy z dnia 15.09.2009 zawartej z Gminą Piaseczno na sporządzenie „Koncepcji efektywnej energetycznie modernizacji budynków znajdujących się na obszarze A1MWU ograniczonym ulicami Kusocińskiego, Wojska Polskiego, Fabryczną, Puławską w Piasecznie” dla potrzeb realizacji przez Gminę Piaseczno projektu Urb.Energy współfinansowanego przez Unię Europejską ze środków Programu Operacyjnego „Baltic Sea Region Programme 2007-2013 (CCI No. 2007CB163PO020)”

Raport jest sporządzony zgodnie z regułami sztuki planowania urbanistycznego i jest przeznaczony do wykorzystania jako materiał pomocniczy w procesie decyzyjnym przez Radę Miejską w Piasecznie.

Struktura raportu została podzielona na części, odpowiadające logicznemu procesowi badania, opracowania i rozwiązania problemów nęających społeczność żyjącą na terenie Obszaru Docelowego.

Rekomendacje zaproponowane w niniejszym raporcie uwzględniają złożoną strukturę własnościową obszaru, interesy poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz subiektywne opinie mieszkańców.

Przedmiot opracowania

Przedmiotem zamówienia jest: opracowanie w ramach projektu Urb. Energy, współfinansowanego przez Unię Europejską ze środków Programu Operacyjnego „Baltic Sea Region Programme 2007-2013 (CCI No. 2007CB163PO020)”:

Koncepcji Zintegrowanego Rozwoju Urbanistycznego dla części obszaru A1MWU ujętego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Piaseczna, ograniczonego ulicami Kusocińskiego, Wojska Polskiego, Fabryczną, Puławską”.

Zakres opracowania obejmuje:

1. ANALIZA

Zagadnienia tego zadania zostały przedstawione w rozdziale „Analiza” niniejszego raportu oraz w załącznikach: Analiza SWOT, Analiza socjologiczna, Rysunek 1 - Analiza Obszaru Docelowego.

a) Źródła energii

- ogrzewanie i ciepła woda
- energia elektryczna dla budynków
- oświetlenie terenu
- pozyskanie terenu do wytwarzania energii

b) Optymalizacja zużycia energii

- a) transport lokalny
- b) transport wewnętrzny

c) Woda i kanalizacja

- źródła wody
- jakość wody
- zużycie wody w budynkach

- nawadnianie zieleni osiedlowej
- gospodarka wodą deszczową

- d) Odpady
 - segregacja miejscowa
 - segregacja miejska

- e) Rekultywacja i zmiana gruntu

- f) Oświetlenie światłem dziennym
 - analiza nasłonecznienia
 - analiza oświetlenia światłem dziennym

- g) Oświetlenie światłem sztucznym
- h) optymalizacja ścieżek komunikacji
 - bezpieczeństwo w nocy

- i) Funkcje terenu:
- j) optymalizacja wykorzystania terenu w cyklu 24h
 - konflikty w zagospodarowaniu terenu
 - brakujące funkcje terenu osiedla

- k) Analiza socjologiczna, demograficzna i społeczno-ekonomiczna przeprowadzona metodą badania ankietowego wśród mieszkańców obszaru, obejmująca:
 - strukturę demograficzną
 - miejsca pracy
 - aktywizacja zawodowa
 - problemy społeczne
 - związki sąsiedzkie i rodzinne
 - preferencje kulturalne
 - struktura wolnego czasu
 - poczucie bezpieczeństwa
 - percepcja przestrzeni
 - skłonność do podjęcia aktywności poza domem
 - ocenę własnego środowiska zamieszkania
 - pomiar satysfakcji mieszkańców

- l) Znaczenie miasta:
 - powiązania funkcjonalne obszaru A1MWU z miastem Piaseczno
 - powiązania symboliczne tego obszaru z miastem Piaseczno

- m) Postawy obywatelskie
 - poczucie wpływu na jakość swojego miasta, dzielnicy, osiedla, domu.
 - postulaty i propozycje
 - preferowany styl życia i przeszkody w jego osiągnięciu
 - wytypowanie aktorów rozwoju

- Analiza lokalnych uwarunkowań na tle strategii planistycznej gminy

2. Diagnoza:

Zagadnienia te zostały przedstawione w rozdziale Proponowane Rozwiązania niniejszego opracowania oraz na Rysunku Nr 2 „Przykładowa koncepcja projektowa”

- a) Wytyczne dla gminy odnośnie powiązań regionalnych
- b) Wytyczne dla gminy odnośnie powiązań lokalnych
- c) Wytyczne dla terenu osiedla

3. Synteza

Zagadnienia te zostały przedstawione w w rozdziale Proponowane Rozwiązania niniejszego opracowania oraz na Rysunku Nr 2 „Przykładowa koncepcja projektowa” Analiza SWOT została sporządzona jako odrębne opracowanie.

- a) Analiza SWOT powiązań regionalnych
- b) Analiza SWOT powiązań lokalnych
- c) Wyznaczenie kierunków rozwoju:
- d) Inwestycje korzystne dla zmniejszenia zużycia energii
- e) Inwestycje przynoszące korzyść z powiązań regionalnych
- f) Inwestycje przynoszące korzyść z optymalizacji struktury miasta
Inwestycje korzystne dla obszaru

Granice obszaru opracowania

Obszar opracowania zwany Obszarem Docelowym jest położony pomiędzy ulicami: Kusocińskiego, Wojska Polskiego, Fabryczną i Puławską.

Opracowanie bierze pod uwagę powiązania Obszaru Docelowego ze strukturą miasta i powiązania miasta z metropolią, a także znaczenie ponadregionalne w sieci miast Środkowej Europy i regionu Morza Bałtyckiego.

Analiza

Narzędzia rozwoju przestrzennego

Najważniejszym zagadnieniem dzisiejszej polityki lokalnej i globalnej jest zapewnienie niezbędnego komfortu osobom, które zdecydowały się mieszkać w danym miejscu. O satysfakcji z miejsca zamieszkania decyduje szereg czynników, wśród których na pierwsze miejsce w ocenie mieszkańców wysuwa się jakość przestrzeni rozumiana w pierwszym rzędzie jako:

- bezpieczeństwo
- komfort w spędzaniu czasu wolnego na codzien

Znamienny w gminie Piaseczno jest brak niezadowolenia z ofert pracy, bo bezrobocie nie dotyka w sposób znaczący jej mieszkańców. Badanie opinii publicznej wykazało, że mieszkańcy narzekają na wizerunek i funkcjonowanie swojego osiedla. W opinii lokalnych liderów mieszkańcy są skłonni zrezygnować ze swoich garaży na rzecz centrum życia społecznego. Należy to rozumieć jako oczekiwanie na podniesienie statusu miasta przez

wprowadzenie usług wyższego rzędu, takich jak teatr, kawiarnia internetowa, na terenach wykorzystywanych na garaże lub podstawowe usługi.

Potencjał ten należy wspierać, jednak nie jest on wolny od problemów, które należy uregulować.

Rozpoznanie problemów

Lokalny Program Rewitalizacji

Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2006-2007-2013 z sierpnia 2006r. sporządzony dla gminy Piaseczno zakładał realizację 19 zadań, w których kluczową rolę miały według autorów opracowania odgrywać umowy o ich realizację pomiędzy Gminą a partnerami zewnętrznymi:

projekt	główny wykonawca
1. Program poprawy bezpieczeństwa mieszkańców miasta	Gmina Piaseczno
2. Piaseczno - miasto wąskotorowe	Stowarzyszenie
3. Piaseczyńska kolej wąskotorowa - modernizacja szlaku kolejowego	Stowarzyszenie
4. Sala widowiskowa dla 400 widzów	MGOK*
(* Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury)	
5. Politechnika Wąskotorowa Europejski Ośrodek Szkoleń i Certyfikacji	Brak
6. Muzeum kolei wąskotorowej	Stowarzyszenie
7. Centrum informacji turystycznej	PTTK, LOT
8. Rewitalizacja dworca PKP w Piasecznie	Gmina
9. Park miejski	Gmina
10. Międzyszkolny ośrodek rekreacji i sportu MORS	Gmina
11. Budowa amfiteatru - scena letnia	Gmina
12. Rynek miejski	Gmina
13. Modernizacja ulicy Kościelnej	Gmina
14. Skwer Jana Pawła II	Gmina
15. Modernizacja ulicy Kościuszki	Gmina
16. Ulica Zgoda - parking	Gmina

17. Ulica Szkolna

Gmina**

** ulica przebiegająca przez Obszar Docelowy UrbEnergy

18. Ulica Niecała

Gmina

19. Ulica Nadarzyńska

Gmina

Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2006-2007-2013 jest stopniowo realizowany bez udziału partnerów zewnętrznych przez Miasto Piaseczno. Wśród 19 zadań LPR nie uwzględniono kwestii rozwoju osiedli mieszkaniowych, która została zakwalifikowana jako istotna przez Wspólnotę Europejską i zyskała na wadze w ramach projektów BEEN i UrbEnergy, jest wdrażana z wykorzystaniem środków Gminy i dofinansowania z Unii Europejskiej.

Badania terenu i wyodrębnienie problemów

Dokonano szczegółowej, bezpośredniej analizy terenu i wywiadów z mieszkańcami oraz z ich przedstawicielami. Sprawozdanie z tej analizy było przedmiotem konsultacji zarówno z przedstawicielami lokalnej społeczności, tj. organów gminy, oddolnych przedstawicieli mieszkańców, zarządców nieruchomości i operatorów infrastruktury.

Analiza terenu jest przedstawiona w zagregowanej formie na ilustracji - [Ilustracja 1.]

1. Klienci sklepu spożywczego konsumują zakupiony w nim alkohol na terenie osiedla, prowadząc życie towarzyskie w jego sąsiedztwie stanowiące konflikt z innymi sposobami użytkowania osiedlowej przestrzeni publicznej. Istnieją doniesienia o aktach agresji, które wymagały interwencji straży miejskiej i policji.
2. Altana śmietnikowa jest wykorzystywana przez spożywających alkohol jako toaleta, co stwarza konflikt sposobów wykorzystania osiedlowej infrastruktury.
3. Teren w granicach określonych projektem posiada miejsca nadające się do zabaw młodzieży szkolnej, jednak aktywność sportowa jest tłumiona przez zarządców.
4. W tym rejonie działa modelowo zagospodarowany plac zabaw dla małych dzieci, cieszący się dużą popularnością przez cały dzień.
5. Osiedle jest zagospodarowane w modernistycznym stylu z atrakcyjną zielenią. Dbłość mieszkańców o zieleni skutkuje niekontrolowanymi nasadzeniami drzew, które mogą kolidować z liniami infrastruktury podziemnej. W toku dyskusji wskazano, że spontaniczna działalność ogrodnicza powinna zostać uregulowana. Dodatkowo gospodarowanie zielenią utrudniają przepisy nakładające wysokie opłaty za wycinkę drzew. Źle ulokowane drzewa stanowią przeszkodę w prowadzeniu skutecznej akcji przeciwpożarowej i naruszają przepisy prawa budowlanego dotyczące ochrony przeciwpożarowej budynków.
6. Obszar intensywnej działalności ogrodniczej obejmuje ogródki, o które zwyczajowo dbają mieszkańcy parterów budynków. Teren ten jest własnością Gminy. Panuje ogólna zgoda, że działalność tę należy wspierać, lecz uporządkować w sposób eliminujący jej niepożądane skutki. Postuluje się czytelne rozdzielanie tras urządzeń podziemnych od

zieleni wysokiej.

7. Lokalna społeczność posiada znaczny potencjał organizacyjny. Termomodernizacja jednego z budynków w ramach projektu BEEN wyłoniła lokalnych liderów oraz uwidoczniała gospodarność mieszkańców. Przy okazji termomodernizacji dostosowano wejścia do budynku dla potrzeb osób poruszających się na wózkach.
8. W piwnicach budynków istnieją niewykorzystane pomieszczenia, początkowo zaprojektowane jako pralnie. Ich stan techniczny jest niewystarczający, ale można je zmodernizować na funkcje socjalne lub komercyjne. W toku konsultacji z zarządami nieruchomości uzgodniono, że zostanie przebadana możliwość ich wykorzystania w cyklu całego roku w porozumieniu z mieszkańcami. W piwnicy jednego z budynków tymczasowo zlokalizowano siedziby stowarzyszeń, które mogą do końca roku 2010 zostać przeniesione do nowego budynku centrum kulturalnego wzniesionego przez gminę, uwalniając przestrzeń dla działalności komercyjnej lub społecznej, w szczególności obejmującej ludzi starszych i młodzież, np. uniwersytety trzeciego wieku, lub sale klubowe.
9. Na terenie osiedla istnieją zespoły indywidualnych garaży dla samochodów osobowych, które wymagają przekształcenia na bardziej efektywny ekonomicznie sposób zagospodarowania terenu. W opinii lokalnych liderów właściciele garaży zgodzą się na ich likwidację w zamian za budowę osiedlowego ośrodka kulturalnego.
10. Osiedle nie jest przystosowane do rosnącej liczby samochodów osobowych. Parkownie odbywa się zatem na terenach do tego nieprzeznaczonych i przewiduje się, że będzie narastać wraz ze zmianą pokoleniową na osiedlu. zamieszkanym głównie przez osoby nie posiadające własnych samochodów. Należy rozważyć optymalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla zachęcenia potencjalnych mieszkańców do osiedlania się, mając na uwadze przyszły trend do rezygnacji z samochodów na rzecz masowego transportu publicznego. Wśród 95 ankietowanych 58% deklaruje że posiada samochód, co po ekstrapolacji pozwala oszacować obecną liczbę pojazdów na ok.400. Obecnie mieszkańcy mają do dyspozycji 63 miejsca parkingowe w garażach. 30 procent kierowców deklaruje, że ma trudności ze znalezieniem miejsca postojowego, przy czym połowa z nich parkuje na chodnikach (lub trawnikach) przed swoimi domami.
11. Na terenie osiedla altany śmietnikowe są wspólne dla kilku budynków naraz, zaś każdy z zarządców nieruchomości jest związany odrębną umową o wywóz śmieci z odrębną firmą wywozującą śmieci. Z tego powodu następuje współużytkowanie śmietników, przy czym jedynym rozróżnieniem dla wyrzucającego śmieci jest oznaczenie pojemnika znakiem firmowym przedsiębiorstwa usuwającego śmieci. Nie można zatem w sposób przejrzysty dokonywać rozliczeń z przedsiębiorstwami usuwającymi śmieci. Brak przejrzystości skutkuje regularnym przepiętniem śmietników.
12. Eksponowany funkcjonalnie i krajobrazowo teren, na którego obszarze istnieje gminny budynek wielofunkcyjny Szkolna 9 nie spełniający standardów technicznych wymaganych prawem budowlanym. Należy rozważyć jego rozbiórkę i zastąpienie go nowym, oraz przeniesienie jego funkcji częściowo do nowobudowanego miejskiego ośrodka kulturalnego, częściowo do nowoprojektowanego budynku przy ul.Szkolnej 10.

13. Stara, wyłączona z ruchu kotłownia zajmuje eksponowaną lokalizację w centrum miasta. Teren nieruchomości ma znaczne rozmiary i znaczny potencjał inwestycyjny. Rozważnie zaplanowana inwestycja na tym terenie może być inwestycją progową decydującą o dalszym rozwoju Obszaru Docelowego, jak również samego miasta. Należy podkreślić, że teren ten sąsiaduje przez ul. Wojska Polskiego z rozwojowym kwartałem handlowo-usługowym. Nieruchomość jest własnością prywatną. Jej stan aktualny należy sklasyfikować jako teren zdegradowany.
14. Istniejące 26 budynków mieszkalnych na Obszarze Docelowym powstało w latach 1961-1974 i, poza 8, w których przeprowadzono pewne przedsięwzięcia termo modernizacyjne, wymagają istotnej poprawy w zakresie izolacji termicznych, modernizacji instalacji ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania. Proces termomodernizacji tych budynków rozpoczął się w ramach projektu BEEN Interreg IIIB, a jego kontynuacja wymaga współpracy pomiędzy interesariuszami działającymi w Obszarze Docelowym, tzn. Właścicielami budynków, przedsiębiorstwem ciepłowniczym i gmina Piaseczno, na podstawie koncepcji. będącej przedmiotem m.in. niniejszego opracowania.

Punkty 1, 2, 5, 6 , 10, 13, 14 stanowią podstawę do kwalifikacji obszaru jako problemowego w rozumieniu programów prowadzonych przez agencje Komisji Europejskiej.

Ilustracja 1: Analiza problemów - badanie terenowe



Obszar Docelowy

Ilustracja 1: Analiza problemów - badanie terenowe

Analiza SWOT (Mocne strony, Słabości, Szanse i Zagrożenia)

Streszczenie ustaleń analizy SWOT

Obszar Docelowy jest dobrze obsłużony przez układ drogowo-komunikacyjny, dostatecznie obsłużony przez sieć handlową, jednak z powodu struktury własnościowej i demograficznej odbiega swoim tempem rozwoju od nowych dzielnic Piaseczna. Pomimo możliwości, mieszkańcy nie korzystają z bogatych zasobów przestrzeni publicznej. Dzieje się tak dlatego, że w przestrzeni publicznej Obszaru Docelowego rozwinął się konflikt pomiędzy pokoleniem dorastającym, a starzejącymi się mieszkańcami osiedla.

Skrajny wyraz konfliktu przybiera w okolicach sklepu przy ul. Szkolnej 8B. Prowadzona tam sprzedaż alkoholu skupia ludzi, którzy nękają przechodniów, a nawet stanowią siłę zdolną stawić opór patrołowi policji. W odpowiedzi podjęto doraźne środki zaradcze - likwidację ławek na osiedlu. Wniosek mieszkańców o zainstalowanie (na koszt gminy) kamer połączonych z miejskim systemem monitoringu nie został przyjęty do realizacji przez Radę Miejską Piaseczna. Z inicjatywy Wspólnoty Mieszkaniowej budynek Szkolna 10 został wyposażony w tańsze kamery należące do Wspólnoty, które swoją skutecznością nie ustępują w poczuciu mieszkańców bardziej zaawansowanym rozwiązaniom. W ocenie mieszkańców osiedla likwidacja ławek stanowi stratę jego walorów, natomiast kamery spotkały się z zadowoleniem.

Strategia Gminy jest skupiona na nowych inwestycjach takich jak opisane na ilustracji - *Ilustracja 4 Strategiczne działania Gminy*, konsekwentnie wypełnianymi Lokalny Program Rewitalizacji. Niemniej jednak działania te nie są doceniane przez mieszkańców Obszaru Docelowego. Woleliby oni móc spędzać wolny czas i mieć atrakcyjne otoczenie w swoim osiedlu, niż w rejonach poza jego granicami, z którymi się nie identyfikują. Istnieje rozbieżność interesów ludności napływowej i zakorzenionej w Piasecznie. Większość nowych mieszkańców traktuje Piaseczno jako rezydencję, podczas gdy swoje plany zatrudnienia lub wyższej edukacji wiążą z Warszawą. Warszawa w toku przekształceń gospodarczych ostatnich 20 lat wykształciła znaczące powiązania w globalnej gospodarce, lecz nie zdołała wdrożyć strategii rozwoju obszaru metropolitalnego. Mieszkańcy dłużej związani z miastem Piaseczno pragną wzmocnienia jego kulturalnej i usługowo-komercyjnej roli na tyle, żeby odgrywało rolę równorzędną do obrzeżnych dzielnic Warszawy.

Mocne strony

- Znaczący, dodatni przyrost rzeczywistej ludności w mieście - nie dotyczy Obszaru Docelowego.
- Dobrej jakości zieleń na Obszarze Docelowym
- Obszar Docelowy jest przyjazny dla ruchu pieszego.

Słabości

- Struktura wiekowa mieszkańców - przewaga ludzi starszych.
- Konflikt wokół codziennego korzystania z przestrzeni publicznej.
- Nieodpowiednie zarządzanie usługami publicznymi na Obszarze Docelowym
- Obszar Docelowy nie stanowi atrakcji dla deweloperów nieruchomości z dwóch powodów:
 1. brak odpowiedniego przygotowania terenów możliwych do inwestowania w Obszarze Docelowym (stara kotłownia, Szkolna 9).
 - a) brak decyzji w sprawie strategii zaopatrzenia w ciepło i ciepłą wodę.
 - b) brak strategii w zakresie parkowania samochodów osobowych
 - c) brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego aktualne potrzeby.
 2. bliskość terenów o niższych walorach, ale łatwiej dostępnych pod względem formalnoprawnym.
 - a) dla dewelopera pierwszorzędne znaczenie ma popyt na powierzchnię mieszkalną
 - b) negatywne skutki łatwiejszych lokalizacji deweloper pozostawia do rozwiązania Radzie Miejskiej.
- Niedostateczna informacja o usługach i sieci wzajemnej pomocy sąsiedzkiej
- Budynki mieszkalne znajdujące się na Obszarze Docelowym charakteryzują się niskim standardem energetycznym

Szanse

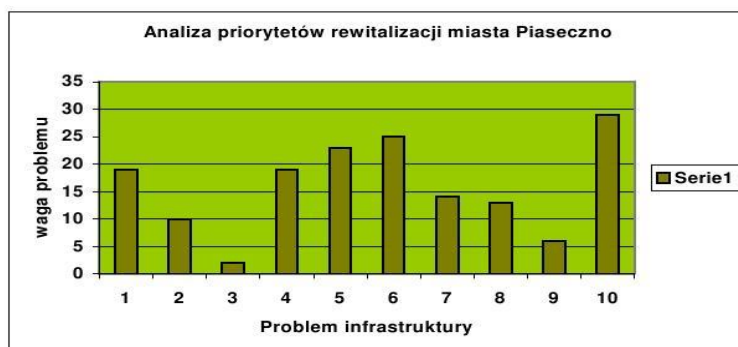
- Zachęty finansowe rządu polskiego (fundusz termomodernizacyjny) i Wspólnoty Europejskiej (UrbEn) zmobilizowały lokalną społeczność na Obszarze Docelowym do samoorganizacji i wyłonienia lokalnych liderów.
- Zachęty finansowe Wspólnot Europejskich pozwalają Gminie zatrudniać ekspertów, których opinie są niezależne.
- Istniejący teren zajmowany przez indywidualne garaże może zostać przekształcony w bardziej efektywne intensywne parkingi dla samochodów osobowych.
- Kluczowe działki terenu zajęte obecnie przez budynek gminny i starą kotłownię mają znaczącą wartość inwestycyjną i powinny być wykorzystane na inwestycje progowe dla rozwoju Obszaru Docelowego. Inwestycja progowa, to taka inwestycja, która otwiera możliwości dalszego rozwoju Obszaru Docelowego, a przez to całego miasta, poprzez usługi jakie oferuje.
- Istniejące źródła finansowania, polskie i Unii Europejskiej, stwarzają możliwość poprawy standardu energetycznego budynków znajdujących się na Obszarze Docelowym.

Zagrożenia

- Percepcja potrzeb, jakie mogą zaspokoić władze gminy znacząco różni się od potrzeb mieszkańców zidentyfikowanych w Regionalnym Programie Rewitalizacji.
- Utrwalenie pasywnej postawy u mieszkańców Obszaru Docelowego.
- Restrykcyjne prawo dotyczące zieleni
- Jak wynika z analizy priorytetów rozwoju zawartych w Lokalnym Programie Rewitalizacji na lata 2006 -2007-2012, na decyzje podejmowane przez Radę Miejską mogą mieć wpływ przesłanki różniące się od przesłanek wynikających z analiz

gospodarczych biorących pod uwagę sprawność struktury przestrzennej miasta.
[ilustracja 2]

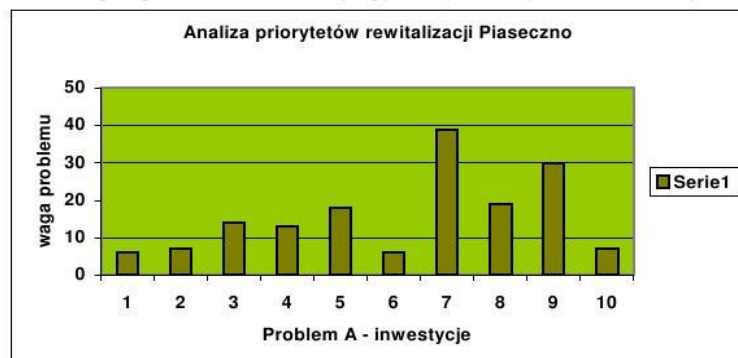
1. **Sektor MŚP baza lokalowa dla rozwoju małych i średnich firm (19 wskazań)**
2. Edukacja - remonty placówek edukacyjnych (ośrodek kształcenia bezrobotnych)
3. Sport - remonty infrastruktury dla rekreacyjnych (park, ścieżki rowerowe, skate-park)
4. **Kultura - remont bazy lokalowej instytucji (klub, biblioteka, muzeum, dom kultury) (19 wskazań)**
5. **Konserwacja zabytków architektury - odnowienie fasad, remonty dachów itp. (23 wskazania)**
6. **Konserwacja zabytków po-przemysłowych – remonty fasad, dachów i otoczenia (25 wskazań)**
7. Ulice - modernizacja (jednie, chodniki, parkingi, stacje, przystanki, przestrzeń publiczna)
8. Infrastruktura komunalna - modernizacja infrastruktury (wodociągi, kanalizacja, itp.)
9. Tworzenie stref bezpieczeństwa - System monitoringu, oświetlenie uliczne
10. **Porządkowanie urbanistyczne - wyburzenia i nowe zagospodarowanie urbanistyczne (29 wskazań)**



1. Sektor MŚP baza lokalowa dla rozwoju małych i średnich firm (19 wskazań)
2. Edukacja - remonty placówek edukacyjnych (ośrodek kształcenia bezrobotnych)
3. Sport - remonty infrastruktury dla rekreacyjnych (park, ścieżki rowerowe, skate-park)
4. **Kultura - remont bazy lokalowej instytucji (klub, biblioteka, muzeum, dom kultury) (19 wskazań)**
5. **Konserwacja zabytków architektury - odnowienie fasad, remonty dachów itp. (23 wskazania)**
6. **Konserwacja zabytków po-przemysłowych – remonty fasad, dachów i otoczenia (25 wskazań)**
7. Ulice - modernizacja (jednie, chodniki, parkingi, stacje, przystanki, przestrzeń publiczna)
8. Infrastruktura komunalna - modernizacja infrastruktury (wodociągi, kanalizacja, itp.)
9. Tworzenie stref bezpieczeństwa - System monitoringu, oświetlenie uliczne
10. **Porządkowanie urbanistyczne - wyburzenia i nowe zagospodarowanie urbanistyczne (29 wskazań)**



Identyczną ankietę przeprowadzono wśród grupy radnych Rady Miasta i Gminy Piaseczno.

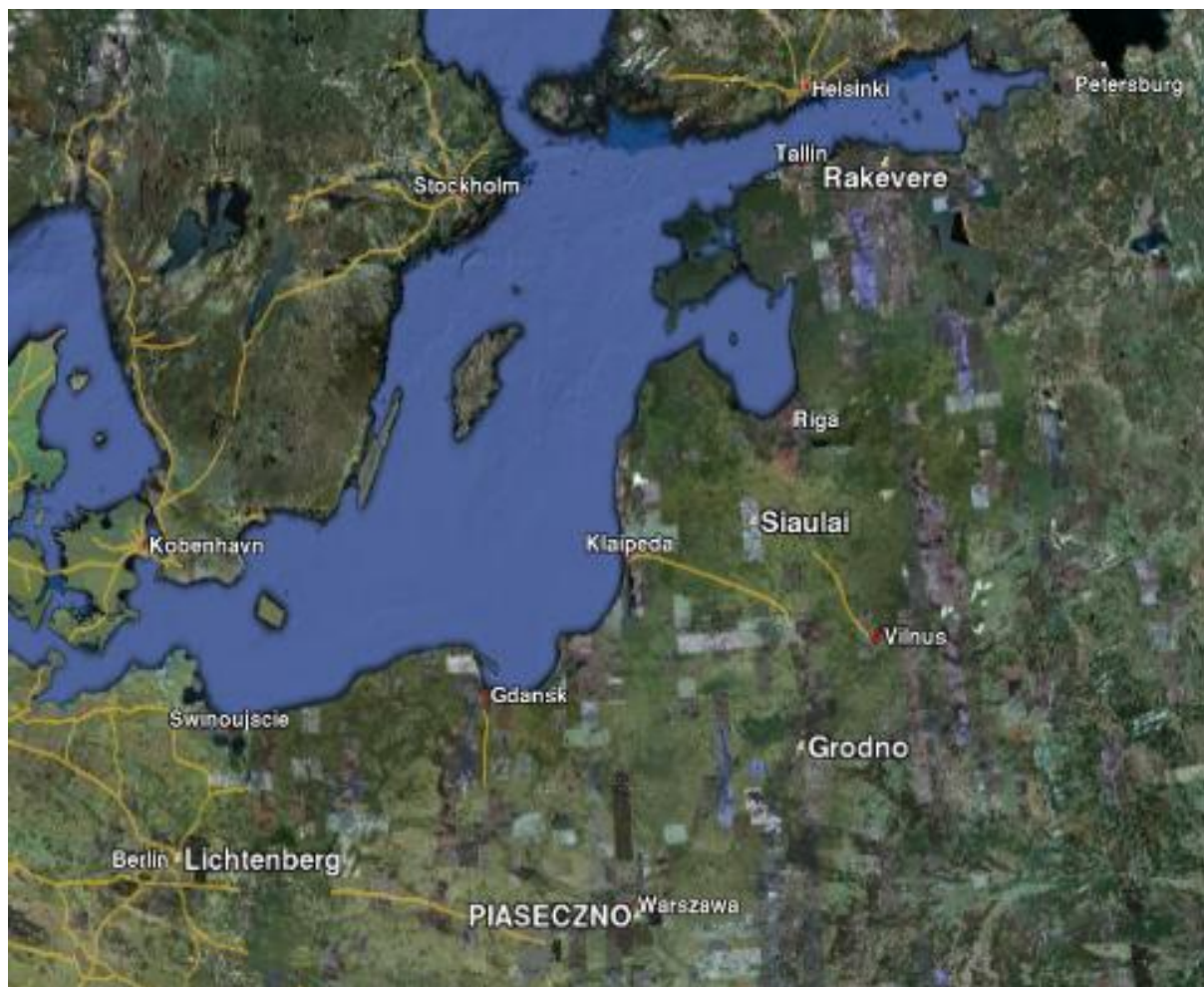


Ilustracja 2: Priorytety zagospodarowania przestrzennego. Od góry: wg zespołów Doradczeo i Zadaniowego, wg Radnych Miasta

Ilustracja 2. Ocena priorytetów rewitalizacji w dziedzinie zagospodarowania przestrzennego w LPR 2006-2007-2013.

Granice obszaru analizy

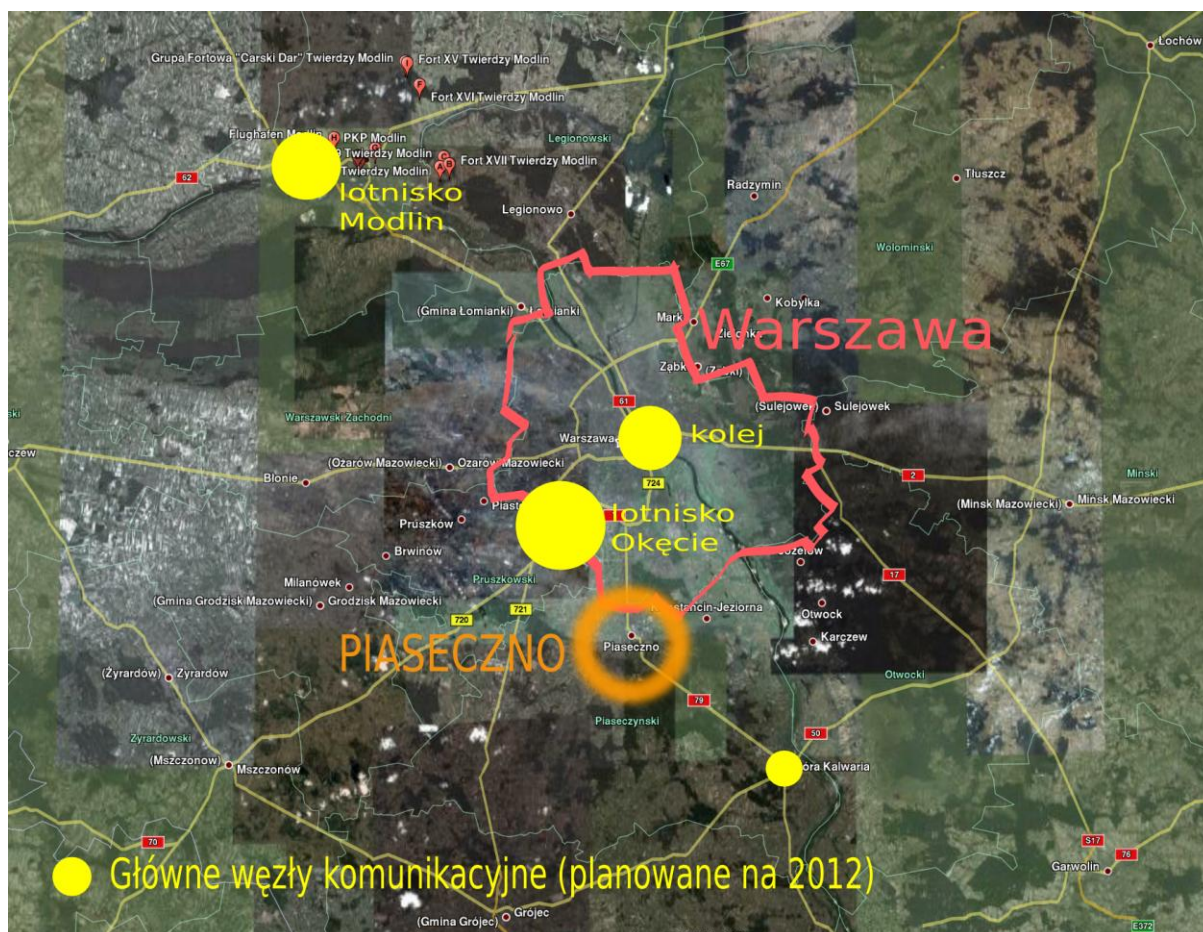
Powiązania Globalne



Ilustracja 3: Powiązania globalne Piaseczna

Piaseczno nie odgrywa znaczącej roli w globalnej sieci powiązań, ale jest istotnym miastem satelitarnym Warszawy. Bliskość Warszawy powoduje znaczny napływ ludności - przyrost wynoszący 20% w ciągu 10 lat. Warszawa, w której ta ludność prowadzi aktywność, znajduje się obecnie (dane z 2008r.) na 19-tym miejscu wśród miast globalnych na świecie w ocenie międzynarodowej uniwersyteckiej organizacji Globalization and World Cities (GaWC). W regionie Morza Bałtyckiego Warszawa jest najsilniej powiązania gospodarczo z Berlinem, Kopenhagą i Helsinkami.

Powiązania regionalne



Ilustracja 4: Piaseczno na tle metropolii

Piaseczno jest położone w obszarze metropolitalnym Warszawy, nie odgrywając jednak znaczącej roli w sieci infrastruktury. Jego położenie i ceny nieruchomości stanowią atrakcję dla ludzi poszukujących zatrudnienia w Warszawie.

Transport publiczny pomiędzy Piasecznem i Warszawą nie jest na tyle rozwinięty, żeby stanowił alternatywę dla samochodów osobowych. Należy wzmacniać rolę transportu publicznego, przy czym współtworzenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w węzłach transportu publicznego Warszawy nie jest rekomendowane, ponieważ zachętałoby raczej do korzystania z samochodów osobowych niż z transportu publicznego.

Powiązania w granicach miasta



Ilustracja 5: Strategiczne działania Gminy

Wnioski z analizy

Punkty 1, 2, 5, 6, 10, 13, 14 z analizy *Obszaru Docelowego* stanowią podstawę do zakwalifikowania go jako **OBSZARU KONFLIKTOWEGO** w rozumieniu programów finansowanych przez Unię Europejską.

Istnieje zauważalny potencjał samoorganizacji i inicjatywy publicznej, ujawniony np. w trakcie projektu BEEN współfinansowanego przez EU. W trakcie realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych wyłonili się lokalni liderzy.

Analiza efektywności energetycznej

W osobnym dokumencie pn. „Koncepcja efektywnej energetycznie modernizacji budynków znajdujących się na obszarze A1MWU ograniczonym ulicami Kusocińskiego, Wojska Polskiego, Fabryczną i Puławską w Piasecznie”, sporządzonym również w ramach projektu Erb Energy, zwymiarowano inwestycje służące zmniejszeniu zapotrzebowania na ciepło na cele ogrzewania i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w 26 budynkach powstałych w latach 1961-1974 o łącznej powierzchni mieszkalnej 40 000 m², zamieszkałych przez ok. 2000 osób.

Budynki są zasilane w ciepło na cele ogrzewania z miejskiego systemu ciepłowniczego obsługiwane przez PCU Sp. z o.o., miejsko-spółdzielcze przedsiębiorstwo, eksploatujące niskoparametrową kotłownię gazową. Sieci ciepłownicze znajdują się na terenie majątku Gminy Piaseczno. Ciepła woda użytkowa jest wytwarzana indywidualnie w każdym lokalu mieszkalnym przez piecyki gazowe.

Spośród 26 budynków, 8 należy do Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność”, natomiast pozostałe 18 są elementami nieruchomości budynkowych będących własnością wspólnot mieszkaniowych, powstałych na mocy Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388) z budynków będących wcześniej własnością Gminy Piaseczno. Budynki są ulokowane na działkach wytyczonych po obrysach budynków, podczas gdy otaczające je tereny zielone i mała infrastruktura należą do Gminy Piaseczno. Nieruchomości wspólnot mieszkaniowych są zarządzane przez dwóch licencjonowanych zarządców.

Osiedle to jest kwalifikowane jak obszar wsparcia ze środków Unii Europejskiej, aczkolwiek właściciele 8 budynków podjęli decyzję o wykorzystaniu polskiego systemu wspierania przedsięwzięć termomodernizacyjnych do sfinansowania kompleksowej termomodernizacji obejmującej docieplenie ścian, stropodachów, wymianę okien na klatkach schodowych i w nieogrzewanych piwnicach, drzwi wejściowych i wymianę centralnego ogrzewania. Łączna wartość pozostałych inwestycji termomodernizacyjnych zidentyfikowanych w audytach energetycznych sporządzonych dla wszystkich 26 budynków wynosi 12,5 mln złotych, a mieszkańcy wszystkich budynków zaoszczędzą rocznie ok. 0,63 mln zł. Średni okres zwrotu nakładów z oszczędności wynosi dla całego osiedla ok. 20 lat. Obliczeniowe oszczędności z realizacji projektowanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych wynoszą średnio 35,1% dla wszystkich budynków, a maksymalnie 51,3%. Wśród źródeł finansowania termomodernizacji w omawianych budynkach przeanalizowano środki własne, kredyt termomodernizacyjny oraz środki Unii Europejskiej. Przedstawiono również przybliżony harmonogram realizacji.

Analiza socjologiczna

Badanie socjologiczne przeprowadzone w ramach niniejszego projektu w styczniu 2010r. składało się z dwóch etapów:

- 1 część badania jakościowe, w których została wykorzystana metoda Indywidualnych Wywiadów Pogłębionych IDI (in-depth-interviews) N=8
- 2 część badania ilościowe, które zostało przeprowadzone za pomocą ankiet papierowych do samodzielnego wypełnienia N=95

Osiedle w opinii mieszkańców sprawia raczej przygnębiające odczucie

-ludzie nie utożsamiają się z osiedlem bądź mają obojętny stosunek do swojego miejsca zamieszkania

-panuje raczej poczucie, że nie wiele można zrobić, bo: osiedle jest w centrum miasta np.: nie ma możliwości wygospodarowania miejsca na parkingi, czy też dlatego, że łatwiej zrobić coś od nowa niż próbować poprawić coś już istniejącego

-ewentualna poprawa osiedla zależy też od całościowej koncepcji miasta, osiedle stanowi integralną część miasta, zwłaszcza, że leży w samym centrum Piaseczna

-Chęć czynnego zaangażowania w poprawę jakości życia na osiedlu traktowanym jako całość deklaruje stosunkowo niewielka liczba mieszkańców. Znacznie częściej mieszkańcy deklarują jedynie chęć poprawy jakości własnego bloku i jego najbliższego otoczenia.

Na osiedlu większość mieszkańców to osoby starsze lub w średnim wieku. Osoby młodsze stanowią nieliczną grupę mieszkańców osiedla. W grupie młodszych mieszkańców osiedla najliczniej znajdują się osoby, które odziedziczyły mieszkania po dziadkach a zdecydowanie mniejszą grupą są osoby młodsze wynajmujące mieszkania.

Osoby młodsze częściej deklarowały chęć zmiany miejsca zamieszkania (może to być związane z krótszym stażem zamieszkania na osiedlu). Natomiast osoby starsze nie chcą, nie rozważają wręcz możliwości wprowadzenia się z osiedla.

Niezaprzeczalnym plusem osiedla wskazywanym praktycznie przez wszystkich mieszkańców osiedla jest jego położenie, w centrum miasta. Jako zaletę wymieniano również komunikację publiczną w tym bliskość jej przystanków. Chwalono ilość usług dostępnych na osiedlu bądź w bezpośredniej okolicy. Mieszkańcy zadowoleni są z dużej możliwości dostępu do różnorodnych sklepów i usług.

Podczas rozmów o sposobach spędzania czasu wolnego wskazywaną formą najczęściej były spotkania z rodziną i znajomymi oraz spacerowanie po osiedlu. Mieszkańcy deklarowali chęć spędzania większej ilości czasu wolnego w najbliższym otoczeniu swoich bloków, jednak w chwili obecnej nie jest to możliwe. Wskazywano na brak możliwości spędzania czasu wolnego poza domem ze względu na to, że wg. mieszkańców:

- na osiedlu nie ma *odpowiednich urządzeń małej architektury, istniejąca zieleń jest skąpa (opinie przeczące obiektywnemu stanowi rzeczy)* i brak ławek. Mieszkańcy deklarowali chęć posiadania ławek na osiedlu, choć jednocześnie te ławki, które były wcześniej na osiedlu zostały zdemontowane ze względu na „margines społeczny” („ławki były okupowane przez osoby pijące alkohol/zażywające narkotyki”).

- osiedle postrzegane jest przez mieszkańców jako nie całkiem bezpiecznie. Brak poczucia bezpieczeństwa, liczne akty chuligaństwa i wandalizmu sprawiają, że mieszkańcy czują się zagrożeni. Mieszkańcy osiedla mają poczucie, że zostali zdominowani przez mniejszość, która czuje się bezkarna. Wyjściem z sytuacji jest według nich wprowadzenie większej kontroli na osiedlu. Część mieszkańców chętnie widziałaby wprowadzenie monitoringu na osiedlu w celu zapewnienia spokoju i bezpieczeństwa. Chodziłoby zarówno o monitoring w blokach, na klatkach schodowych jak i monitoring osiedla. (Wpływ na takie postrzeganie monitoringu może wyływać z pozytywnych opinii od mieszkańców ul. Szkolnej 10, monitoring został zainstalowany z inicjatywy Wspólnoty Mieszkaniowej, wskutek czego poczucie bezpieczeństwa wśród mieszkańców tego bloku wzrosło).

Najważniejsze wyniki

Najczęściej wskazywane kierunki działań mających służyć w opinii mieszkańców poprawie środowiska zamieszkania mają dwojaki charakter:

1. działania represyjne
 - (a) zwiększenie liczby patroli policyjnych
 - (b) instalacja systemu monitoringu miejskiego

- (c) likwidacja sprzedaży alkoholu
 - (d) kary finansowe za niedochowanie czystości
 - 2. działania inwestycyjne
 - (a) w miejsca rozrywki i kultury masowej
 - (b) polepszenie jakości istniejącego otoczenia poprzez działania renowacyjno-porządkowe
- Zwraca uwagę brak potrzeb w zakresie funkcjonalnym, za wyjątkiem potrzeby spędzania czasu wolnego.

Istotny w badaniu socjologicznym jest fakt, że mieszkańcy nie dostrzegają barier w realizacji swoich potrzeb. Brak opinii o barierach administracyjnych lub organizacyjnych.

Jednocześnie daje się zauważyć, że wyrażane potrzeby nie wykraczają poza, klasyczne w literaturze socjologicznej, aspiracje dorównania grupie odniesienia (cytowano osiedle Stegny w Warszawie).

Z badania można wysnuć wniosek, że mieszkańcy są skłonni samoorganizować się ale tylko wokół zadanych ośrodków życia społecznego, nie mogą stworzyć własnego.

W rozdziale Proponowane Rozwiązania Społeczne rekomenduje się wsparcie dla inicjatyw społecznych, które mogą stanowić ośrodki krystalizacji wspólnotowego życia osiedlowego.

Podsumowanie badania ilościowego

Mieszkańcy dostrzegają więcej wad niż zalet swojego osiedla.

Podstawowe bolączki to brak możliwości spędzania wolnego czasu oraz brak bezpieczeństwa.

Najważniejsze zalety to dobra komunikacja i dostępność usług.

Osoby młodsze częściej niż starsze deklarują chęć zmiany miejsca zamieszkania. Jednocześnie deklarują mniejszą chęć zaangażowane w działania służące przekształceniom osiedla. Stanowi to paradoksalną sytuację w obliczu braku prozumienia międzypokoleniowego.

Proponowane kierunki przywrócenia równowagi znajdują się w sekcji Rozwiązania Społeczne w rozdziale Proponowane Rozwiązania niniejszego dokumentu.

Poza różnicą pokoleniową nie istnieją znaczące różnice w ocenach ze względu na płeć, status majątkowy i status na rynku pracy w ocenie Obszaru Docelowego. Istnieje niewielka różnica w ocenie możliwości spędzania wolnego czasu pomiędzy, bardziej z niej zadowolonymi pracującymi a mniej usatysfakcjonowanymi niepracującymi, przy czym ogólnie preferowanym sposobem odpoczynku jest oglądanie telewizji.

Proponowane rozwiązania

Wytyczne w zakresie powiązań regionalnych.

Należy w pierwszym rzędzie w procesie planowania miejscowego i regionalnego uwzględnić ścisłe powiązania z metropolią warszawską i dążyć do wspólnej polityki przestrzennej w obszarze metropolitalnym dla zabezpieczenia interesów własnych gminy. Celowe jest dążenie do ustanowienia obszaru metropolitalnego jako jednostki administracyjnej, w której Gmina Piaseczno będzie partnerem, nie zaś klientem centrum metropolii. Zintegrowane zarządzanie obszarem metropolitalnym pozwoli zoptymalizować dystrybucję korzyści i uciążliwości. Obecnie funkcje takie, jak usługi kultury w Piasecznie, nie posiadają wsparcia ze strony metropolii.

Metropolia jako taka nie posiada również odrębnego od szczebla wojewódzkiego, mechanizmu koordynacji działań, np. w zakresie regulacji stosunków wodnych. Skoncentrowane działania w obszarze metropolii umożliwiłyby inwestycje o budżecie pozwalającym na kompleksowe rozwiązania. Dotychczas takie inwestycje są możliwe jedynie fragmentarycznie, w stopniu ograniczonym wysokością budżetu poszczególnych gmin-inwestorów.

Wytyczne w zakresie powiązań lokalnych.

Mieszkańcy Obszaru Docelowego nie wyrażają satysfakcji z inwestycji miejskich, które im służą, a są zlokalizowane poza terenem ich osiedla. Należy zadbać o ściślejsze powiązanie terenu osiedla ze strukturą miasta poprzez połączenia piesze, krajobrazowe i widokowe. Proponuje się ujednoczenie stylistyczne elementów charakterystycznych dla miasta tj.:

- posadzek głównych ciągów pieszych
- elementów małej architektury - koszy na śmieci, latarni ulicznych, billboardów,
- ujednoczenie tablic informacyjnych i powiązanie ze zintegrowanym systemem informacji przestrzennej
- wprowadzenie komputerowego Systemu Informacji Przestrzennej otwartego na dane pochodzące od użytkowników.

Rozwiązania społeczne

Działania w obszarze rozwiązań społecznych powinny przebiegać dwukierunkowo:

1. Tworzyć miasto przyjazne dla osób starszych
2. Wzmacniać więzi międzypokoleniowe i angażować młodzież.

Proponuje się tworzenie ram dla działalności społecznej:

- uniwersytety trzeciego wieku
- organizacje samopomocy sąsiedzkiej (wymiana drobnych usług, lub pomoc osobom niedołążnym)
- praca ludzi starszych z młodzieżą (prowadzenie zajęć, resocjalizacja)
- koła zainteresowań.
- zachęty do rozwijania działalności komercyjnej polegającej na dostarczaniu usług do domu osobom, które mają kłopotu z poruszaniem się.

Dotarcie z informacją do mieszkańców poprzez tradycyjne media - ogłoszenia, prasę lub ustnie.

- Rozwijanie lokalnej stacji telewizyjnej (ITV Piaseczno) i dostępności do niej osób z ograniczonym dostępem do internetu. Większość mieszkańców na pierwszym miejscu w spędzaniu czasu wolnego wskazuje oglądanie telewizji.

Realizacja takich działań winna odbywać się w przestrzeni w granicach Obszaru Docelowego. Potrzebne lokale można częściowo pozyskać w suterrenach budynków mieszkalnych, oryginalnie zaprojektowanych jako pralnie, jednak pomieszczenia te nie nadają się na wszystkie wymagane funkcje ze względu na przepisy budowlane i BHP.



Miasto przyjazne dla seniorów. Na podstawie P. Hollander Feldman.

Rozwiązania projektowe w Obszarze Docelowym

Rozwiązania projektowe przedstawiono w części rysunkowej opracowania.

Najważniejsze kierunki działań

Zasadnicze zalecenia dotyczą odpowiedniego zagospodarowania terenu starej kotłowni i usługowego budynku należącego do Gminy pomiędzy ulicami Fabryczną, Wojska Polskiego i Szkolną.

Proponuje się wprowadzić na tym terenie funkcje drobnych usług, handlu i gastronomii wraz z parkingiem wielopoziomowym na ok 240 samochodów osobowych. Likwidacji ulega 28 stanowisk postojowych w indywidualnych garażach oraz 9 drzew liściastych. Użytkownicy przedmiotowych 28-mu garaży deklarują poparcie dla zamiany funkcji terenu na osiedlowego centrum kulturalne. Szczegółowy projekt inwestycji wymaga ich konsultacji przed podjęciem działań administracyjnych. Korzystne z punktu widzenia efektywności działań jest uchwalenie odrębnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu pomiędzy ul. Fabryczną, Szkolną i Wojska Polskiego z uwzględnieniem ul. Fabrycznej.

Budynek komercyjny powinien funkcjonalnie i kompozycyjnie stanowić zespół wraz z nowym obiektem gminnym, który powinien mieścić sobie klub osiedlowy, bibliotekę multimedialną, świetlicę dla dzieci w wieku szkolnym i pomieszczenia do zajęć pozaszkolnych lub hobbyistycznych.

Ulicę Fabryczną należy przeprojektować na strefę ruchu uspokojonego, poprzez: dopuszczenie do mieszanego ruchu pieszego i samochodowego, wprowadzenie małej architektury; rozwiązań spowalniających ruch w postaci wielobarwnej posadzki o zmiennej fakturze, wymuszającego zakręty ukształtowania ulicy.

Istniejące śmietniki należy rozebrać i wybudować nowe, wkomponowane we wspólną bryłę z garażami i stacjami trafo.

Istniejące chodniki wewnątrz osiedla należy, w miarę możliwości przeprojektować na ścieżki o charakterze krajobrazowym, zaś na drogach pożarowych i podjazdach dla karetok pogotowia wzmocnić i poszerzyć.

Należy rozważyć budowę parkingu wielopoziomowego w północnej strefie Obszaru Docelowego, dla zwiększenia atrakcyjności osiedla dla osób wchodzących na rynek pracy, w celu odmłodzenia populacji osiedla.

Należy kontynuować zadanie budowy skateparku ponieważ możliwość korzystania terenów rekreacyjnych podnosi zadowolenie z jakości osiedla, nawet u osób korzystających z nich nieregularnie lub wcale.

Termomodernizacja budynków powinna wariantowo umożliwiać wprowadzenie zieleni na dachach podczas ich przebudowy. Rozwiązanie takie zmniejsza temperaturę pokrycia dachu, a tym samym efekt „wyspy cieplnej”. Działanie takie jest rekomendowane jednak jedynie zamożnym wspólnotom mieszkaniowym, które posiadają środki na utrzymanie dachu zielonego.

Podczas modernizacji dachów należy sprawdzić możliwości zastosowania zbiorników na wodę deszczową do wykorzystania na cele gospodarcze (nawadnianie zieleni, splukiwanie

toalet), oraz podziemnych zbiorników retencyjnych na wodę burzową. Te drugie powinny uzyskać źródła finansowania z programów rewitalizacji.

W budynkach 3 i 4-kondygnacyjnych należy dopuścić nadbudowę, bez spełniania dodatkowych warunków odnośnie zagospodarowania terenu, o ile projekt spełni wymagania techniczne prawa budowlanego. Wprowadzenie na teren Obszaru Docelowego nowych inwestorów przesądzi o jego witalności.

W przyszłości należy rozważyć zmianę profilu budynku sklepu przy ul. Szkolnej 8B, i wyznaczenie punktu sprzedaży alkoholu w uczęszczanej, wyeksponowanej przestrzeni publicznej.

Doraźnie proponuje się zastosowanie socjotechnik zniechęcających do przebywania klientów pod sklepem przy ul. Szkolnej 8b:

- w porze dziennej nagłaśniając uciążliwą dla nich muzykę (utwory klasyczne, eksperymentalny jazz) w porze dziennej,
- po zmierzchu poprzez oświetlenie terenu światłem o zimnej barwie, (niebieskozielone), która powoduje nieatrakcyjny wygląd cery i twarzy.
- zainstalowanie kamer monitoringu miejskiego lub lokalnego

Zalecenia odnośnie efektywności zaopatrzenia w energię i media

W osobnym dokumencie pn. „Koncepcja efektywnej energetycznie modernizacji budynków znajdujących się na obszarze A1MWU ograniczonym ulicami Kusocińskiego, Wojska Polskiego, Fabryczną i Puławską w Piasecznie”, sporządzonym również w ramach projektu Erb Energy, zwymiarowano inwestycje służące zmniejszeniu zapotrzebowania na ciepło na cele ogrzewania i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w 26 budynkach powstałych w latach 1961-1974 o łącznej powierzchni mieszkalnej 40 000 m², zamieszkałych przez ok. 2000 osób.

Zalecenia ukierunkowania procesu inwestycyjnego

Należy zwrócić szczególną uwagę na nowe inwestycje, dążąc do zapisu istotnych dla rewitalizacji uregulowań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co pozwoli je zastosować zgodnie z prawem.

Proponowane rozwiązania nie obejmują uregulowania podziałów własnościowych, gdyż zachowanie terenów publicznych w rękach jednego właściciela - gminy, ma tę zaletę, że zapobiega fragmentaryzacji procesów decyzyjnych, co stanowi poważny problem Obszaru Docelowego.

Zadania w trakcie realizacji przez Zarząd Gminy

Wiele z funkcji postulowanych przez mieszkańców Obszaru docelowego jest realizowanych poza nim przez Gminę. [*Ilustracja 5 “Strategiczne działania Gminy*] Działania te nie powodują bezpośredniego podniesienia atrakcyjności Obszaru Docelowego, a co za tym idzie, większego popytu na mieszkania w nim położone.

Rekomendacje dotyczące dokumentacji Obszaru Docelowego

Dokumentacja obszaru docelowego jest rozproszona i niekompletna. Obszar Docelowy nie posiada map cyfrowych do celów projektowych ani baz danych systemu informacji przestrzennej. Ich sporządzenie należy traktować priorytetowo.

Dokumentacja niniejszego raportu ma formę elektroniczną w postaci rysunków AutoCad dwg R2000, oraz bazy danych SQL.

Załączniki

1. 1. Dokumentacja fotograficzna
2. część rysunkowa:
 - a) Stan istniejący
 - b) Przykładowa koncepcja projektowa.
3. Baza danych nieruchomości w formacie SQL i MS Excel

Materiały dodatkowe:

4. Analiza socjologiczna w formacie prezentacji ppt

Streszczenie

Raport został sporządzony zgodnie z regułami sztuki planowania urbanistycznego i jest przeznaczony do wykorzystania w procesie decyzyjnym przez Radę Miejską Piaseczna.

Struktura raportu została podzielona na części, odpowiadające logicznemu procesowi badania, opracowania i rozwiązania problemów nękających społeczność żyjącą na terenie Obszaru Docelowego.

Rekomendacje mają za zadanie przedłożyć radnym Gminy rozwiązania, które zostały zaproponowane przez specjalistów dla Gminy.

Autorzy

Narodowa Agencja Poszanowania Energii S.A.:

Kierownik zespołu: mgr Andrzej Rajkiewicz, NAPE S.A.

dr inż. Marcin Malinowski, architekt;
AID Architecture & Integrated Design

mgr Martyna Dębicka, socjolog
współpraca: mgr Agnieszka Długocka, socjolog

Zamawiający

Gmina Piaseczno
ul. Kościuszki 5
05-500 Piaseczno
Polska
tel. (+48) 22 70 17 500
fax (+48) 22 756 70 49
<http://www.piaseczno.eu>
<http://www.urbenergy.eu>



Opracowanie częściowo finansowane ze środków Unii Europejskiej (Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i Europejskiego Instrumentu Partnerstwa i Sąsiedztwa eu.baltic.net) oraz przez Gminę Piaseczno



Piaseczno



Part-financed by the European Union (European Regional Development Fund and European Neighbourhood and Partnership Instrument).

