

**KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA  
CZĘŚCI PARKU MIEJSKIEGO IM. KSIĄŻĄT MAZOWIECKIM W PIASECZNIE**



**Autorzy:**



**Urszula Michalska, Paweł Pytłasiński**

**Kształtownia.pl**

1. Cel opracowania	2
2. Podstawa opracowania	2
3. Kontekst przestrzenny	2
4. Uwarunkowania przestrzenne	3
a.) Nowa droga przez park	3
b.) Nowa funkcja zabytkowej zabudowy	4
c.) Zbiorniki retencyjne	4
d.) Tężnia solankowa	4
e.) Miejsce rekreacji dla osób niepełnosprawnych	4
f.) Podział na obszary projektowe	4
5. Główne wnioski i postulaty opracowane na podstawie wyników I i II części konsultacji społecznych	6
6. Koncepcja finalna zagospodarowania	8
6.1 Układ funkcjonalny i kompozycja	8
6.2 Układ komunikacyjny i nawierzchnie parkowe	8
6.3 Wybieg dla psów	10
6.4 Strefy przyrodnicze	12
6.5 Ogrody społeczne	15
6.6 Górka saneczkowa z placem zabaw	17
6.7 Otoczenie zabytkowych budynków	22
6.8 Plac wejściowy przy mostku ul. Orzeszkowej	23
6.9 Plac z tężnią/ Strefa spotkań	23
6.10 Polana parkowa z kameralną sceną	26
6.11 Ogród różany Cecylii	29
6.12 Kompozycja roślinna	31
6.13 Elementy pamięci historycznej	32
6.14 Elementy małej architektury	33
6.15 Ekologiczne aspekty parku	34

## **1. Cel opracowania**

Celem opracowania było stworzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej nowej części parku im. Książąt Mazowieckich w Piasecznie. Proces projektowy połączony był z dialogiem społecznym w formie konsultacji prowadzonych dwu etapowo. Celem pierwszego etapu, przeprowadzonego na przełomie stycznia i lutego 2021 r. było poznanie potrzeb i opinii mieszkańców oraz innych interesariuszy na temat przyszłego wyglądu tej obecnie niezagospodarowanej przestrzeni. Pierwszy etap tzw. diagnostyczny objął działania związane z promocją konsultacji oraz zebraniem uwag, pomysłów etc. od zainteresowanych tematyką wyglądu nowej części Parku Miejskiego. Drugi etap związany był z prezentacją pierwszych wariantowych rozwiązań projektowych. Obejmował dialog z zamawiającym, mieszkańcami i zbieranie uwag i opinii do przedstawionych propozycji. Zadanie prowadzone było w okresie marzec/kwiecień 2021r.

Proces konsultacyjny został podsumowany w dwóch raportach stanowiących załączniki do opracowania.

## **2. Podstawa opracowania**

- Umowa pomiędzy Miastem i Gminą Piaseczno a jednostką projektową, firmą Kształtownia.pl.
- Mapa zasadnicza 1:500 obejmująca teren opracowania wraz z geodezyjnym naniesieniem punktów lokalizacyjnych drzew i krzewów wykonana przez firmę Gradus w grudniu 2020r.
- Inwentaryzacja dendrologiczna wykonana przez firmę Kształtownia.pl w grudniu/styczniu 2020/2021r.
- Wskazania i zalecenia przedstawione przez Zamawiającego w zapytaniu wraz ze wskazaniami Starostwa Powiatowego
- Zapisy prawa miejscowego zawarte w MPZP

## **3. Kontekst przestrzenny**

Teren objęty opracowaniem stanowi niezagospodarowaną obecnie przestrzeń znajdującą się na tyłach Parku im. Książąt Mazowieckich oraz obszar pomiędzy zabytkowym budynkiem dawnej szkoły a powiązanej z nią zabudową (tzw. dziedziniec). Wyżej wymieniona zabudowa stanowi granicę opracowania od strony północnej. Od strony południowej granicę opracowania stanowi ul. Bolesława Prusa. Zachodnią granicę wyznacza ciąg pieszy biegnący wzdłuż parkowego stawu, natomiast granicę wschodnią ul. Armii Krajowej.



ryc. zdjęcie lotnicze terenu opracowania

Teren opracowania posiada obecnie jedno formalne wejście, biegnące przez kładkę i dalej ciągiem pieszym od strony ul. B. Prusa. Przestrzeń połączona jest z terenem istniejącego parku poprzez odbijającą na wschód ścieżkę spacerową.

Obecnie, opracowywany teren można podzielić na trzy niepowiązane ze sobą funkcjonalnie strefy. Pierwszą jest tzw. dziedziniec znajdujący się pomiędzy zabytkową zabudową i użytkowany przez obecnych mieszkańców byłej folwarcznej zabudowy budynku szkoły. Wykorzystywana jest ona jako parking przez lokatorów oraz jako wewnętrzna przestrzeń wypoczynku. Drugą strefą jest niezagospodarowana przestrzeń rozpięta pomiędzy historyczną zabudową a rzeką Perełką. Obecnie służy mieszkańcom jako wybieg dla psów. Trzecia strefa to wąski pas terenu zlokalizowany po południowej stronie rzeki Perełki do ul. Bolesława Prusa. Przestrzeń ta wykorzystywana jest głównie przez mieszkańców ul. Prusa jako teren upraw ogrodowych i drobnych poletek polnych.

Istotnym elementem istniejącej kompozycji przestrzeni podległej opracowaniu jest rzeka Perełka. Jej brzeg w roku 2020 został wzmocniony i ustabilizowany za pomocą mat wypełnionych kruszywem mineralnym.

#### 4. Uwarunkowania przestrzenne

W terenie występuje szereg uwarunkowań przestrzennych związanych z ważnymi dla rozwoju miasta przyszłymi inwestycjami. Są to przede wszystkim:

##### a.) Nowa droga przez park

Integralnym elementem nowej części parku ma być droga biegnąca przez park z północy na południe i docelowo łącząca ul. Chyliczkowską z ul. Orzeszkową. Na opracowywanym terenie parku będzie miała charakter ciągu pieszo-jezdnego.

#### **b.) Nowa funkcja zabytkowej zabudowy**

Znajdujący się w granicy opracowania zabytkowy budynek szkoły wraz z towarzyszącą mu zabudową zostanie poddany rewaloryzacji. Obecna funkcja mieszkalna ma zostać zmieniona na funkcję kulturalno-oświatową z dopuszczeniem funkcji usługowej. Przemianę ma przejść również dworek Poniatówka, w którym planuje się utworzenie parkowej kawiarni/restauracji.

#### **c.) Zbiorniki retencyjne**

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad planuje do 2025 r. wykonać przebudowę drogi krajowej nr 79. (ul. Armii Krajowej) jako kontynuację projektu obwodnicy Góry Kalwarii i Piaseczna. Na potrzeby w/w. przebudowy w planie miejscowym został zarezerwowany obszar na lokalizację zbiorników retencyjnych odwadniających planowaną inwestycję. Miejscowy plan zagospodarowania terenu nie dopuszcza do czasu budowy zbiorników, tymczasowego zagospodarowania terenu, stąd nie ma możliwości włączenia prowadzenia przez niego ścieżek parkowych, montażu oświetlenia, obiektów małej architektury etc.

#### **d.) Tężnia solankowa**

W nowej części parku, zgodnie z założeniami zwycięskiego projektu budżetu partycypacyjnego z 2019r. Ma powstać tężnia solankowa. Jej ostateczna forma, estetyka, lokalizacja jest kwestią otwartą podlegająca rozmowie w trakcie konsultacji.

#### **e.) Miejsce rekreacji dla osób niepełnosprawnych**

Zgodnie z wytycznymi budżetu partycypacyjnego Starostwa Piaseczyńskiego w projektowanym parku ma zostać wyznaczona przestrzeń rekreacji i zabawy dla osób niepełnosprawnych, włączając tę grupę użytkowników w aktywności ruchowe i zabawowe. Elementy tej przestrzeni, jej ostateczny kształt pozostają kwestią otwartą.

#### **f.) Podział na obszary projektowe**

Opisane wyżej uwarunkowania przestrzenne dzielą prace projektowe na dwie strefy:

- **strefa prac projektowych o charakterze studialnym** obejmująca wewnętrzny dziedziniec wytworzony przez budynek szkoły i towarzyszącą mu zabudowę oraz obszar na którym ma zostać zlokalizowany zbiornik gromadzący wody opadowe pochodzące z drogi krajowej nr 79.

- **strefa prac projektowych o charakterze realizacyjnym** obejmująca pozostały obszar parku.



Ryc. plan parku z zaznaczonymi strefami, realizacyjną i studialną

## 5. Główne wnioski i postulaty opracowane na podstawie wyników I i II części konsultacji społecznych

\*szczegółowe raporty z obydwu części konsultacji społecznych stanowią załącznik do opracowania.

Podsumowując pierwszy etap konsultacji społecznych dotyczących Parku Miejskiego należy zwrócić uwagę na ogromne zainteresowanie mieszkańców i władz miasta tematem.. Zarówno skala odpowiedzi na ankietę, jak ilość osób odwiedzających punkt konsultacyjny była bardzo duża a przeprowadzone rozmowy bardzo merytoryczne i inspirujące.

Z analiz wszystkich uwag i pomysłów mieszkańców, władz miejskich i instytucji działających na terenie Piaseczna wyłania się obraz projektowanej przestrzeni jako strefy zieleni z dużą ilością drzew i krzewów, ze strefami różnej aktywności, wygodną komunikacją i mocnymi akcentami ekologicznymi. Mieszkańcy chcą obcować z naturą w ciszy i spokoju, równocześnie mieć możliwość organizacji w przestrzeni parku niewielkich koncertów, akcji i warsztatów.

Zdecydowany sprzeciw zarówno mieszkańców jak i instytucji wzbudzała propozycja wprowadzenia ruchu kołowego w strefę parku. Obawiano się zagrożenia dla użytkowników, hałasu w parku i okolicznych ulicach.

Cennym i ważnym wnioskiem z rozmów jest konieczność upamiętnienia i przywrócenia pamięci o dawnej gospodynie tego terenu Cecylii Plater -Zyberkówny.

Bardzo dużo uwag i głosów dotyczyło potrzeby szybkiej renowacji Pałacu wraz z autentycznym wyposażeniem, stworzenia izby historycznej, filii domu kultury, miejsc warsztatów i pracowni plastycznych. Tak aby miejsce to ożyło, dalej posiadało funkcje edukacyjne i społeczne zgodne z historią miejsca.

Wiele uwag dotyczyło istniejącej strefy parkowej, poniższe punkty stanowią podsumowanie poruszanych przez respondentów kwestii:

- Konieczność naprawy lub zmiany nawierzchni parkowej, która w okresie deszczowym uniemożliwia przejście przez park.
- Zmiana nawierzchni części alejek na materiał umożliwiający np. jazdę na rolkach (choć tu też pojawiały się głosy o wyższości nawierzchni mineralnej zapewniającej ciszę np. dla mam z małymi dziećmi).
- Więcej krzewów kwitnących
- Nowe elementy w siłowni plenerowej
- Stworzenie zacienienia placu zabaw
- Montaż dodatkowych koszy
- Regulacja przepływu w zachodniej części parku
- Zmiana treści tablicy informacyjnej na zabytkowym zabudowaniu Poniatówki

- Dostosowanie szerokości ścieżki nad Perełką do przejazdu rowerów – który kontynuowany ma być w strefie nowej części i docelowo dalej w formie tunelu lub naziemnej (jeżeli droga krajowa przebiegać będzie w tunelu) w kierunku planowanych basenów.
- Wprowadzenie ścieżki historycznej w formie zdjęć z terenu obecnego parku i jego życia w czasie działalności szkoły, która byłaby kontynuowana w nowej części parku.

Połączenie uwarunkowań prawnych, planowanych elementów przestrzennych oraz uwag mieszkańców było wytyczną do stworzenia dwóch koncepcji zagospodarowania. Należy zwrócić uwagę, że część elementów pozostaje wspólna dla obu wariantów (ogrody społeczne, górka saneczkowa, plac zabaw, strefa wybiegu dla psów), ponieważ szereg wytycznych mocno determinuje powyższe rozwiązania i w odczuciu projektantów są one odpowiednio zlokalizowane i odpowiadają potrzebom i pomysłom mieszkańców.

Drugi etap konsultacji dotyczył już zbierania opinii do przedstawionych koncepcji wstępnych.

Większość wypowiedzi zarówno w formie pisemnej jak i na spotkaniu konsultacyjnym była pozytywna, najwięcej emocji wzbudziła lokalizacja psiego wybiegu i kwestie poszczególnych elementów programowych:

- Należy rozważyć zmianę lokalizacji wybiegu dla psów. Zaproponowana lokalizacja przy ul. Prusa jest konfliktowa. Jednocześnie biorąc pod uwagę dużą ilość funkcji w parku i charakter funkcji wybiegu jako potencjalnej nowej lokalizacji należy również poszukiwać w przestrzeniach poza granicami opracowania w bliskim sąsiedztwie parku.
- Uczestnikom konsultacji bardziej odpowiadają rozwiązania przestrzenne zaproponowane w wariantie drugim w szczególności utworzenie strefy społecznej tj. połączenia funkcji tężni solankowej z innymi funkcjami jak stoliki szachowe, strefa relaksu itp.
- Należy rozważyć możliwość powiększenia lub urozmaicenia proponowanej strefy wodnego placu zabaw
- Należy rozważyć możliwość lokalizacji WC z przewijakiem przy placu zabaw
- Należy rozważyć możliwość powiększenia strefy amfiteatru/sceny plenerowej
- Należy rozważyć rezygnację z lokowania ławek, hamaków przy strefie ogrodów społecznych przy ul. Prusa.
- W miarę możliwości należy wprowadzić postulat mieszkańców dot. starej części parku.
- Należy rozważyć wprowadzenie strefy buforowej z wys. zieleni od strony drogi krajowej nr 79.

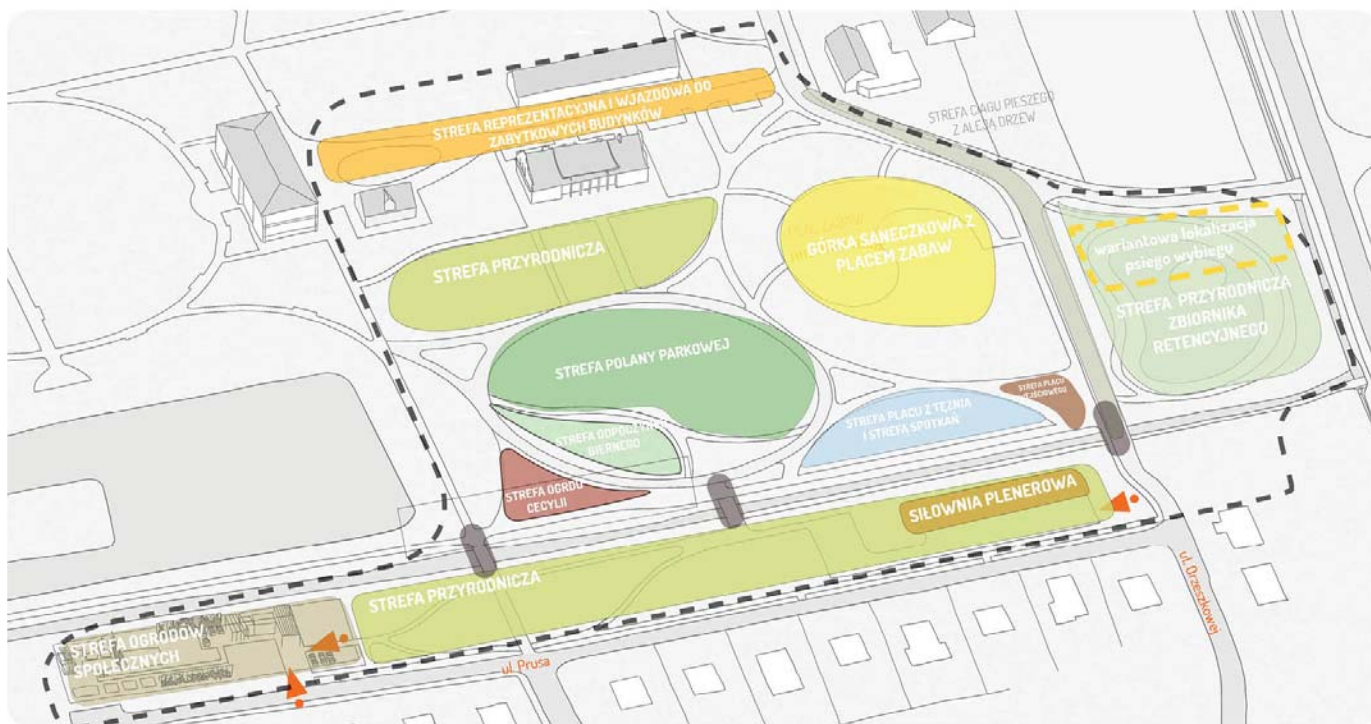


## 6. Koncepcja finalna zagospodarowania

Na podstawie przeprowadzonych konsultacji, wskazań i uwarunkowań powstała koncepcja finalna zagospodarowania nowej części Parku Miejskiego.

## 6.1 Układ funkcjonalny i kompozycja

Projektowany park został podzielony na szereg stref funkcjonalnych powiązanych ze sobą układem komunikacyjnym. Ich charakter oraz rozmieszczenie wynikają z przeprowadzonych analiz terenowych oraz postulatów powstałych w trakcie przeprowadzonych konsultacji społecznych. Istotne było również przestrzenne powiązanie projektowanego terenu z istniejącym parkiem. Kompozycja parku stanowi rozwinięcie układu starej części parku, dzięki czemu możliwe jest odczytywanie nowej i starej części jako jednego, spójnego założenia. Spójność kompozycji obu terenów jest osiągnięta m.in. poprzez zachowanie podobnej wielkości wnętrz parkowych, charakterystycznych miękkich linii prowadzenia ścieżek parkowych, beżowej kolorystyki nawierzchni czy spójności estetycznej elementów małej architektury jak ławki parkowe, pergole czy oświetlenie. Nowa część jednak celowo została pozbawiona elementów historyzujących pojawiających się w detalu urbanistycznym (jak zdobienia ławek i latarni).



ryc. Układ funkcjonalny

## 6.2 Układ komunikacyjny i nawierzchnie parkowe

Zaprojektowany układ ścieżek uwzględnia najważniejsze kierunki komunikacji, łączy ze sobą planowane funkcje oraz znacząco poprawia połączenie ze starym parkiem. Istotnym elementem koncepcji pod względem komunikacyjnym jest silniejsze powiązanie parku z terenami leżącymi po południowej stronie rzeki Peretki. W tym

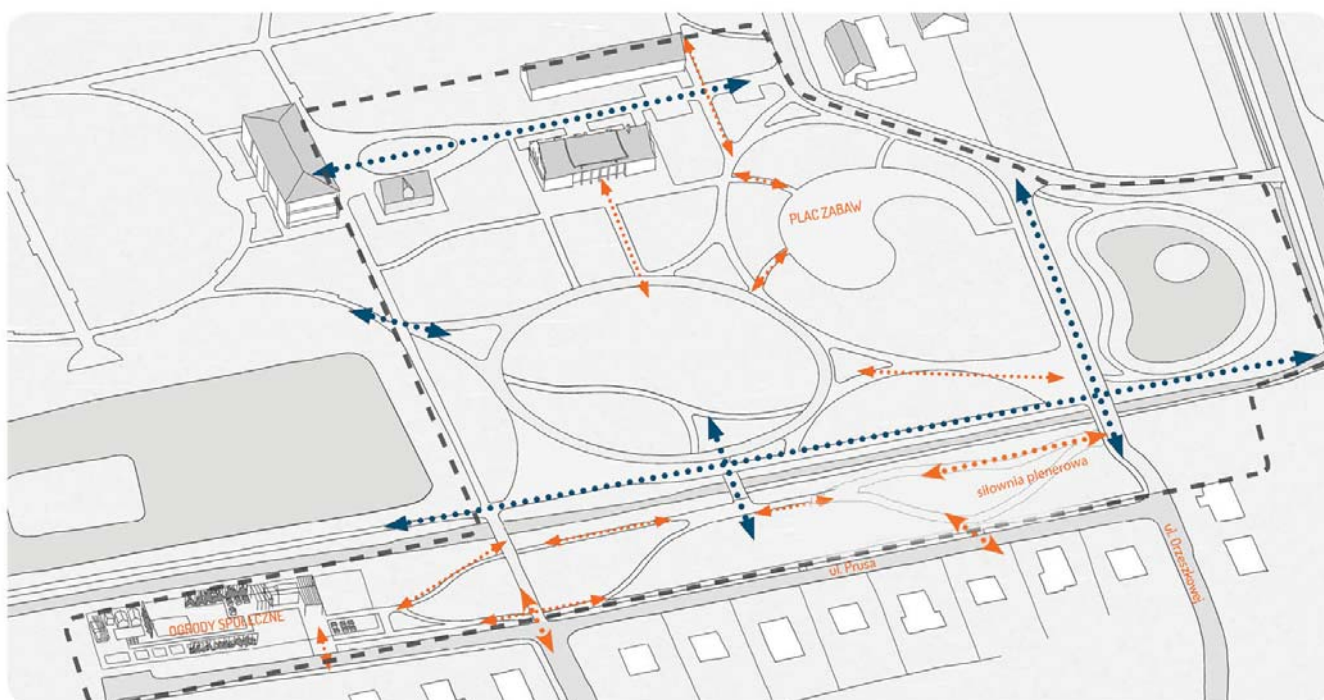
celu wprowadzono dwie nowe kładki przez rzekę Perełkę. Pieszą na osi zabytkowych zabudowań prowadząca do strefy przyrodniczej i wybiegu dla psów, drugą na przedłużeniu ul. Orzeszkowej w formie mostka pieszo-jezdnego z wjazdem wyłącznie dla samochodów służb miejskich.

Układ komunikacyjny podkreśla najważniejsze kierunki występujące w parku jak przedłużenie bulwaru ciągnącego się wzdłuż rzeczki (w kierunku przyszłych stref basenowych) czy oś zabytkowej zabudowy.

Mając na uwadze liczne głosy mieszkańców dot. złej jakości nawierzchni w starej części parku, w szczególności braku możliwości przejazdu na rolkach i deskorolkach w nowej części proponuje się wykonanie głównych dróg obwodowych z nawierzchni mineralno-żywiczej. Ciągi piesze drugorzędne jak dojścia o niższej randze komunikacyjnej, bulwar nad rzeką Perełką zostaną wykonane z nawierzchni mineralnej stabilizowanej.

Zakłada się wykonanie drogi asfaltowej/z kostki kamiennej od ul. Chyliczkowskiej do rejonu historycznej zabudowy szkoły wraz z dojazdem do budynku dawnej szkoły w formie ciągu pieszo- rowerowego z dopuszczeniem wyłącznie służb miejskich, tj. **jako nieprzejezdny**. Szeroki pas tej drogi może być wykorzystywany jako przestrzeń bezpiecznej jazdy na rolkach, biegów (planowane jest wyrysowanie linii metrów ) czy organizacji i parkowania samochodów typu food-truck czy organizacji kiermaszów okolicznościowych.

W koncepcji wynikowej w miejsce wybiegu dla psów w rejonie ul. Prusa wprowadzono dodatkową komunikację pieszą o niewielkiej szerokości.



ryc. schemat komunikacyjny parku



ryc. schemat typów nawierzchni

### 6.3 Wybieg dla psów

. Opierając się na opinii wielu mieszkańców o konieczności szybkiego zrealizowania takiego obiektu postanowiono poszukać lokalizacji w bliskiej odległości projektowanego terenu tak aby realizacja była możliwa szybciej niż inwestycja stricte parkowa (związana ze zmianą planu miejscowego i wskaźników PBC, przygotowaniem terenu, regulacji kwestii własnościowych). Dodatkowo ważnym aspektem był zdecydowany sprzeciw mieszkańców okolicznych domów dotyczący zaproponowanej lokalizacji z koncepcji wstępnej.

W oparciu o prowadzone przez Władze Gminy i Miasta Piaseczna rozmowy z właścicielami poniższych terenów – przedstawiono poniżej dwie potencjalne lokalizacje wraz z ich koncepcjami zagospodarowania.

Zakłada się:

- Wybieg o powierzchni 1500-1700m<sup>2</sup>
- ogrodzenie terenu (wys. 1,5m) wraz ze służą
- lokalizację elementów zabaw i ćwiczeń (wariant 1 naturalne formy kłód, głazów, pni; wariant 2 urządzenia agility z elementami naturalnym)



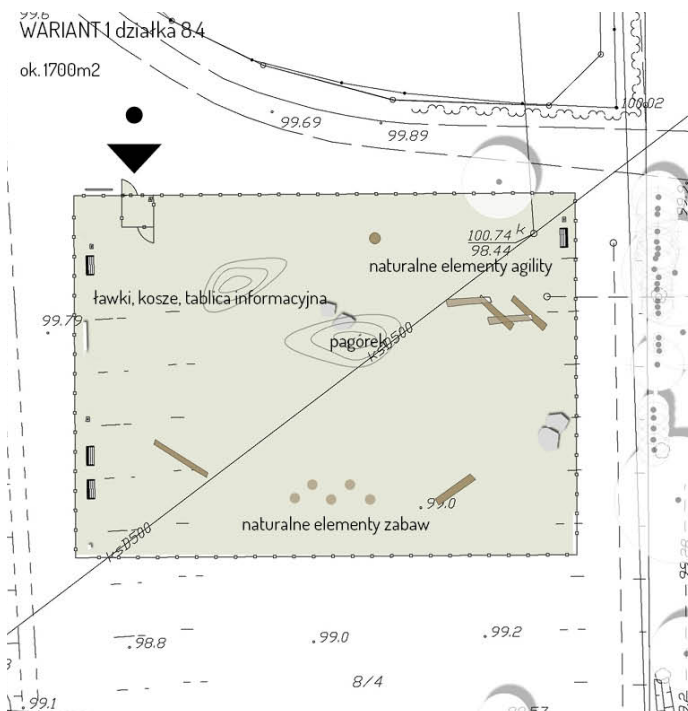
- montaż koszy wraz z podajnikiem torebek
- tablice informacyjne z instrukcją i zasadami korzystania z psiego wybiegu
- montaż koszy

## WARIANTOWE ROZWIĄZANIE WYBIEGU DLA PSÓW

Przedstawione lokalizacje wraz z koncepcjami stanowią propozycję lokalizacji wybiegu dla psów (o powierzchni 1600/1700m<sup>2</sup>). Na etapie wykonywania koncepcji końcowej prowadzone są rozmowy między Gminą a właścicielami terenów. Organizacja strefy dla czworonogów jest najpilniejszą potrzebą i zrealizowana będzie w możliwie krótkim czasie

Zakłada się:

- ogrodzenie terenu (wys. 1,5m) wraz ze służą
- lokalizację elementów zabaw i ćwiczeń (wariant 1 naturalne formy kłód, głazów, pni; wariant 2 urządzenia agiliti z elementami naturalnym)
- montaż koszy wraz z podajnikiem torebek
- tablice informacyjne z instrukcją i zasadami korzystania z psiego wybiegu



ryc. Wariantowe rozwiązanie psich wybiegów. Wariant 1 strefa przy ul. Armii Krajowej, Wariant 2 strefa przy ul. Chylickowskiej

## 6.4 Strefy przyrodnicze

Koncepcja przewiduje utworzenie w przestrzeni parku stref dedykowanych środowisku naturalnemu. W założeniu są to obszary o minimalnej ingerencji projektowej. W projekcie występują trzy takie obszary:

- w północnej części na tyłach zabytkowej zabudowy
  - w części południowej, po przeciwnej stronie rzeki
  - w przestrzeni planowanego zbiornika retencyjnego
- 
- **strefa przyrodniczo spacerowa o obu stronach wejścia do parku od strony ul. Prusa**

W obszarze tym planuje się oczyszczenie terenu z drzew i krzewów chorych, umierających, adaptację drzew owocowych w tym cennych odmian jabłoni i wiśni. W przestrzeni tej poprowadzone zostaną ścieżki parkowe 1,8m szerokości umożliwiające komunikację pomiędzy projektowanym mostkiem a ogrodami społecznymi. Otwarte połacie terenu obsiane zostaną mieszkankami rodzimych łąk kwiatnych wieloletnich, które wraz z dużą ilością drzew owocowych będą stanowić pożywienie dla pszczoł i owadów. W tej strefie ławki planuje się ustawić wyłącznie wzdłuż rzeki Perełki. Dodatkowym wyposażeniem tej cichej w swoim założeniu przestrzeni będą hamaki, elementy naturalnej zabawy – kłody, pieńki, głązy pozwalające na swobodną zabawę blisko dzikiej natury.

Wprowadzenie gatunków miododajnych, połaci krzewów owocujących (irgi, derenie, śnieguliczki, głogi) zapewni także schronienie drobnemu ptactwu. Planuje się montaż domków dla owadów, wieży dla jerzyków, karmników i budek lęgowych dla ptaków w koronach lip. Wodę ptakom i owadom zapewniać będzie rzeka Perełka.

Dodatkowo w tej strefie pojawią się naturalne elementy bale drewniane, głązy, pieńki oraz tablice informacyjne edukacyjne dotyczące pszczoł, motyli, roślinności łąkowej.

W rejonie wschodnim terenu, zaproponowano lokalizację (przeniesioną ze strefy tężni) siłowni integracyjnej. Bliskość wysokich drzew pozwoli na ćwiczenia w cieniu, a urządzenia dostosowane do seniorów i osób niepełnosprawnych pozwolą na aktywną integrację i rehabilitację.





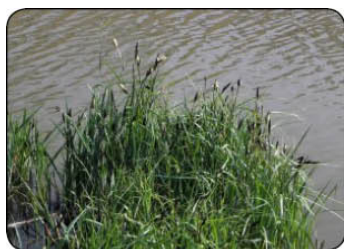
Urządzenia - kolor ciemno szary



ryc. strefa przyrodniczo-spacerowa przy ul. Prusa

- **strefa przyrodnicza przy projektowanym zbiorniku retencyjnym**

Budowa zbiornika relacjonującego wody opadowe pochodzące z pobliskiej drogi krajowej jest przyczynkiem do utworzenia w jego obrębie ostoji przyrodniczej. Ukształtowanie brzegów o naturalnym charakterze, wprowadzenie roślinności szuwarowej oraz bogatej w krzewy i drzewa strefy przybrzeżnej zapewni prawidłowe warunki do rozwoju drobnej fauny wodnej oraz będzie stanowić bezpieczne schronienie ptactwu. Ze względu na studialny charakter prac, i brak jakichkolwiek terminów potencjalnej realizacji zadania – założenia te powinny być podstawą do rozmów Gminy z GDDKiA w przypadku ewentualnego przystąpienia do prac projektowych nad obwodnicą.





*ryc. strefa przyrodnicza zbiornika retencyjnego*

- **strefa przyrodnicza w sąsiedztwie zabytkowej zabudowy**

Koncepcja zakłada zachowanie i rozwinięcie występującej na tyłach zabytkowego dziedzica czyżni czyli wielogatunkowych zarośli składających się z niskich krzewów.



*ryc. strefa przyrodnicza na tyłach dziedzica*



## UKŁADY ROŚLINNE

strefa przyrodnicza czyżnie, drzewa miododajne  
*(śnieguliczki, derenie, irgi, berberysy, róże, jabłonie)*



### 6.5 Ogrody społeczne

Znaczną część zachodniej części parku od ul. Prusa planuje się przeznaczyć na organizację Ogródów Społecznych. Idea utworzenia wspólnej przestrzeni o charakterze działkowym pozwoli na integrację mieszkańców, edukację przyrodniczą, permakulturową, wytworzenia miejsca organizacji ciekawych warsztatów dla różnych grup wiekowych. W celu stworzenia dobrze działającej formy ogrodów społecznych konieczna jest integracja mieszkańców, gminy i instytucji, dodatkowy proces dialogu o kształcie i zasięgu tej strefy. Zakłada się możliwość objęcia całej zachodniej strefy ogrodami społecznymi o ile jednostka organizacyjna wyrazi taką potrzebę. W takim przypadku – lokalizacja domku warsztatowo-ogrodniczego powinna znaleźć się w strefie pod dębami a strefa upraw zostanie powiększona o dodatkowe słoneczne powierzchnie uprawne. Zlecana jest także kooperacja jednostki organizacyjnej, mieszkańców ze szkołą lokalną kształcącą w kierunkach ogrodniczych i krajobrazowych.

Planuje się zachowanie wszystkich drzew owocowych, ich odmłodzenie jeżeli będzie to potrzebne, zachowanie części krzewów owocowych (w istniejących lub nowych układach).

Istotnym elementem ogródków będzie domek ogrodowy pełniący funkcję magazynka na sprzęt, altany ze stołami warsztatowymi, toaletą i małą salą pozwalającą na schowanie się przed deszczem czy organizację spotkania. Domek działkowy będzie mieć prostą formę, elewacje wykończone drewnem. Zostanie połączony z zadaszoną pergolą, po której możliwe będzie pięcie się np. aktinidii czy winogron.

Funkcjonalnie Ogród podzielony został na 3 strefy upraw ogrodowych:

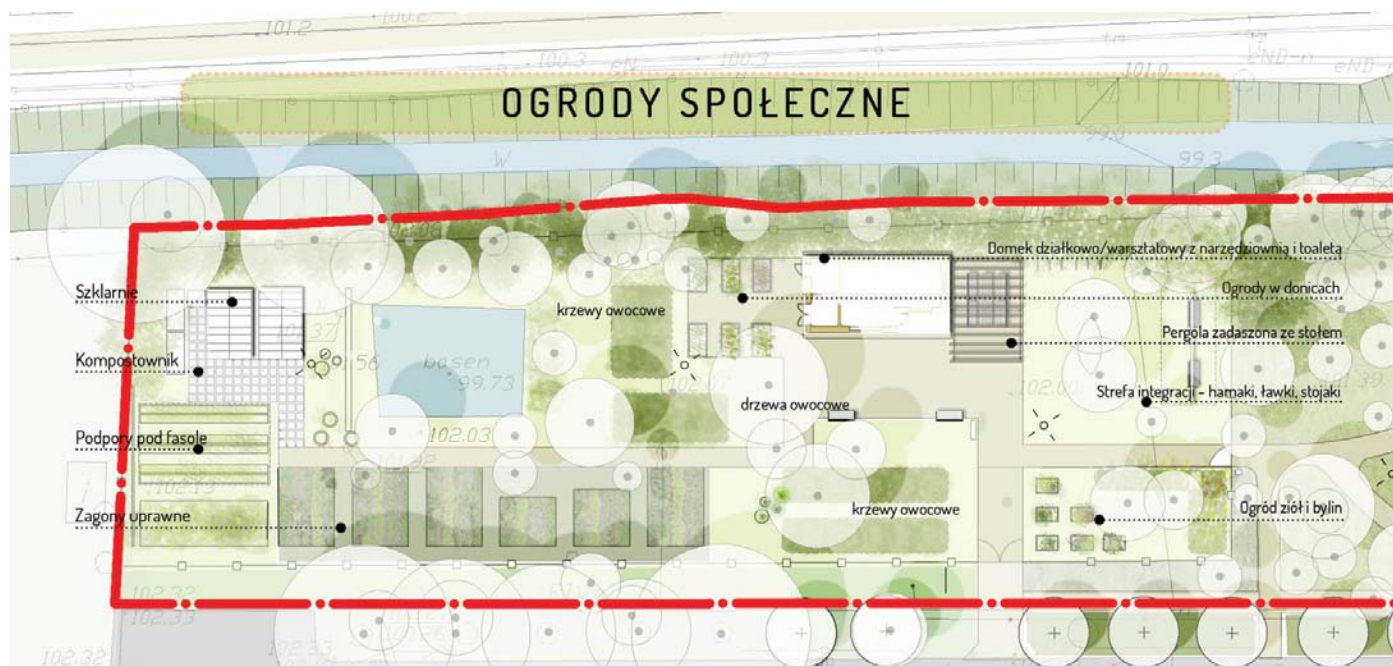


1. Strefę sąsiedzką, wypoczynkową w której znajduje się strefa wejścia, ogrody bylinowe, rabaty motyli, ogród ziołowy miejsce do wypoczynku – stoły, ławki, bujane huśtawki
2. Strefę upraw w podwyższanych donicach
3. Strefę upraw w gruncie oraz inspektach w formie szklanych szklarni. W obszarze tym planuje się kompostownik miejski oraz dodatkowy składzik narzędziowy

Na całym terenie wg. decyzji mieszkańców tworzone mogą być podpory wiklinowe pod pnącza, fasole, sadzone mogą być krzewy owocowe, winogrona, maliny i jeżyny.

Planuje się wykonanie przyłącza umożliwiającego obsługę wodną terenu. Jednak priorytetem powinno być lokalne zbieranie deszczówki z dachu domku i jej wykorzystanie do podlewania roślin.

Na terenie znajdują się dodatkowo tablice edukacyjne, informacje o zasadach prowadzenia ogrodu, monitoring oraz biblioteczka tematyczna. Szczegóły organizacji ogrodu powinien w drodze kooperacji z obecnymi użytkownikami zaplanować animator i ogrodnik który miałby za zadanie swoją wiedzą i doświadczeniem wspierać działanie tego obiektu. Tworzenie ogrodu powinno być oddzielnym procesem z aktywnym udziałem mieszkańców, organizacji lokalnych i ekspertów. Obiekt powinien mieć opiekuna oraz animatora.



ryc. Ogrody społeczne - schemat funkcjonalny



*ryc. Ogrody społeczne – domek warsztatowo- działkowy z toaletą i magazynkiem*

## 6.6 Górka saneczkowa z placem zabaw

Na wschodniej polanie zaproponowano wykonanie górki saneczkowej, która bezpośrednio zintegrowana będzie z placem zabaw dla dzieci starszych. Otwarta przestrzeń murawy górki i jej przedpola dodatkowo pozwoli na czynną rekreację, zabawę i wypoczynek. Odpowiednia odległość placu od ul. Prusa zapewni mieszkańcom ciszę i spokój. Jednocześnie lokalizacja górki na obrzeżu parku zapewni otwarty widok na zabytkową zabudowę szkoły.

Górka posiadać będzie długi dość spokojny stok zapewniający bezpieczną zabawę na sankach w okresie zimy. Latem natomiast stok może być użytkowany do zjazdów na rowerach, biegania, opalania się. Północna strefa górki została w pełni zintegrowana z projektowanym placem zabaw. Zaprojektowano wejścia na jej szczyt przez linowe tunele, wspinaczki, liny z uchwytami a następnie wygodny zjazd długim ślizgiem. Dodatkowo na górkę prowadzić będą dwie pary schodów.

Projekt placu zabaw zakłada wprowadzenie urządzeń dla dzieci starszych w tym wysokiego ok 8m linarium z „bazami” w formie bocianich gniazd na różnych poziomach, połączonego tunelem siatkowym z przestrzenią pagórka, przeprawy linowe i wspinaczki, pagórki EPDM z tunelem i różnymi elementami równoważnymi. W specjalnie wydzielonej strefie zaproponowano huśtawkę wężową na której jednocześnie bujać się może kilkoro dzieci.

Uwzględniając wytyczne Starostwa w obszar placu zabaw wprowadzono urządzenia integrujące: karuzelę, trampolinę oraz tor przejazdu sensoryczny z elementami ścieżki sensorycznej.

Zgodnie z wytycznymi Zamawiającego oraz potrzebami mieszkańców zaproponowano mały wodny plac zabaw, jednak o charakterze nietypowym (w trakcie konsultacji większość osób opowiedziało się za miejscem spokojnym, zacisznym i zielonym). Plac oparto o koncepcję lasu deszczowego – dysz wodnych na wysokich słupach drewnianych, które

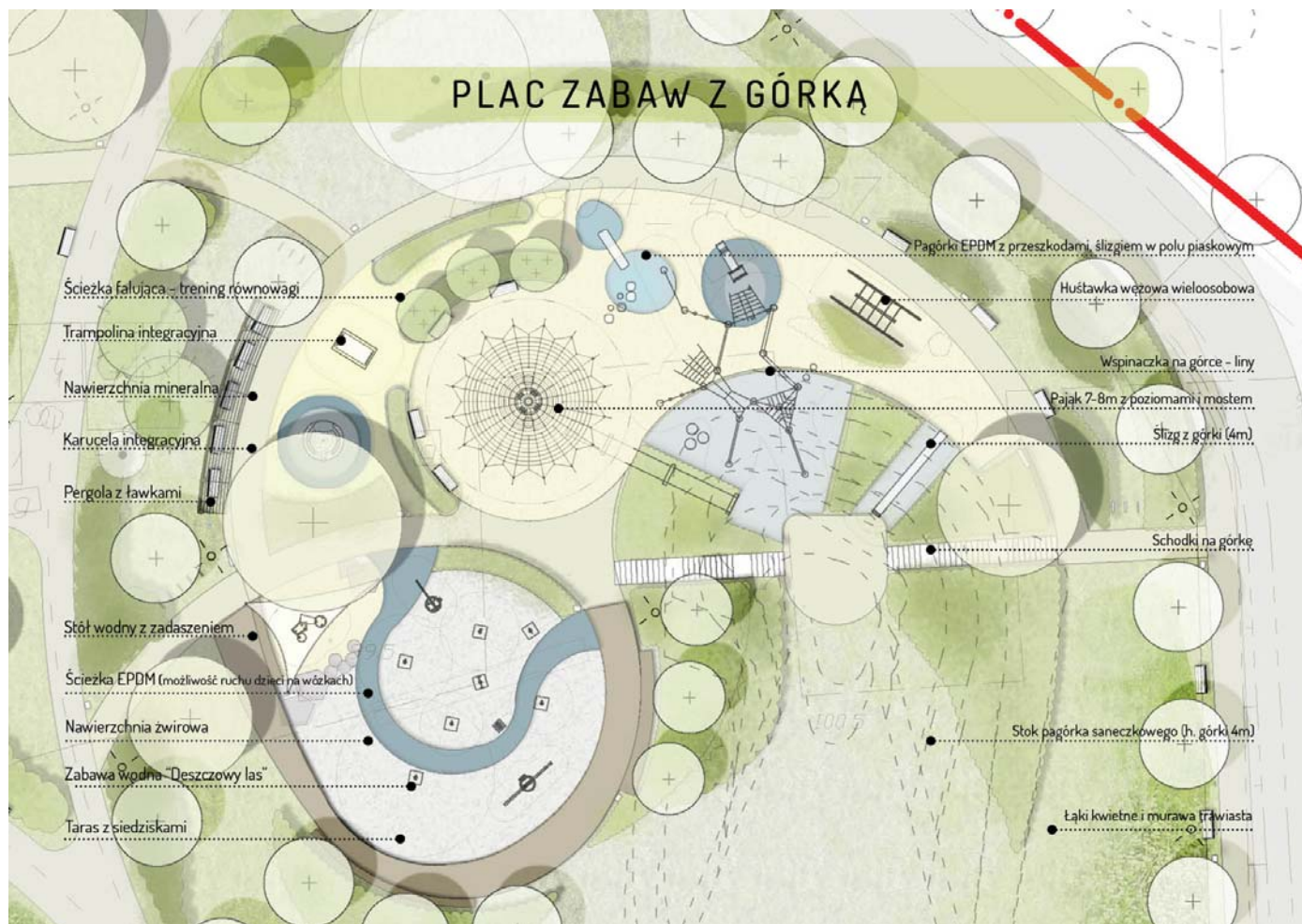


uruchamiane są aktywną pracą dzieci – pompowanie, bujanie się na huśtawce etc. Zabawa taka wymaga integracji, pozwala na stworzenie przyjemnej zabawy wodnej w upalne dni. Trzy słupy każdy z inną formą emisji wody pozwolą na ciekawą zabawę wymagającą integracji i współpracy, natomiast ich naturalna forma dobrze będzie komponować się z organicznym charakterem założenia parkowego.

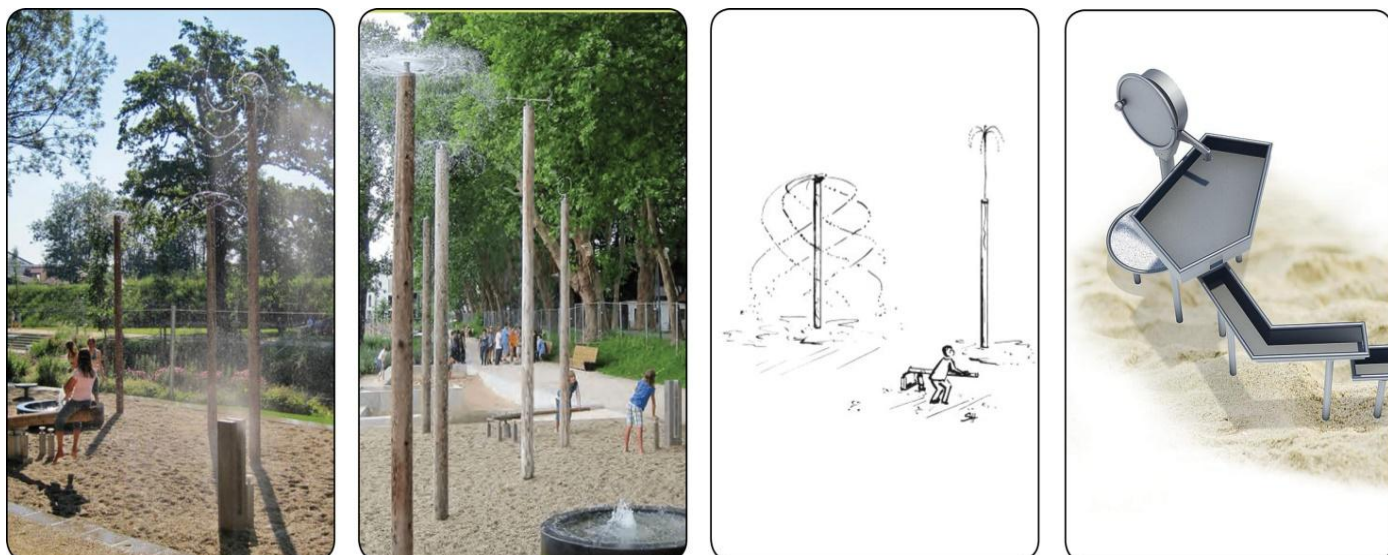
Strefa wodnego placu zabaw otoczona zostanie tarasem z siedziskami oraz doposażona w niewielką zabawkę wodną z grzybkiem i stołem do zabawy ustawionych w nawierzchni bezpiecznej - piaskowej.

Względem koncepcji wstępnych zmniejszono znacząco ilość nawierzchni syntetycznych zostawiając je jedynie w strefie poruszania się osób niepełnosprawnych i w rejonie głównych komunikacji. Pozostała strefa zabaw wspinaczkowych posadowiona zostanie na piaszczystej nawierzchni bezpiecznej, las deszczowy na żwirowej (z pasem ścieżki z epdm do ruchu osób na wózkach).

Kolorystyka zaproponowanych nawierzchni znajdować się będzie w gamie kolorów złamanych naturalnych bezowych, szarych, niebieskich i zielonych. Wszystkie rozwiązania powinny być spójne, stonowane bez kolorów podstawowych. Elementy konstrukcyjne bezowe, antracytowe, liny czarne.



ryc. plac zabaw - strefy funkcjonalne



ryc. urządzenia wodnego placu zabaw



ryc. urządzenia placu zabaw dla dzieci starszych



Plac zabaw\_widok z lotu ptaka



Plac zabaw\_widok 1 Urządzenie wodne "Deszczowy Las"





Plac zabaw\_widok\_zabawa wodna



Plac zabaw\_widok z lotu ptaka



Plac zabaw\_pagórki epdm i huśtawka wężowa



Plac zabaw\_pagórki epdm ze wspinaczkami





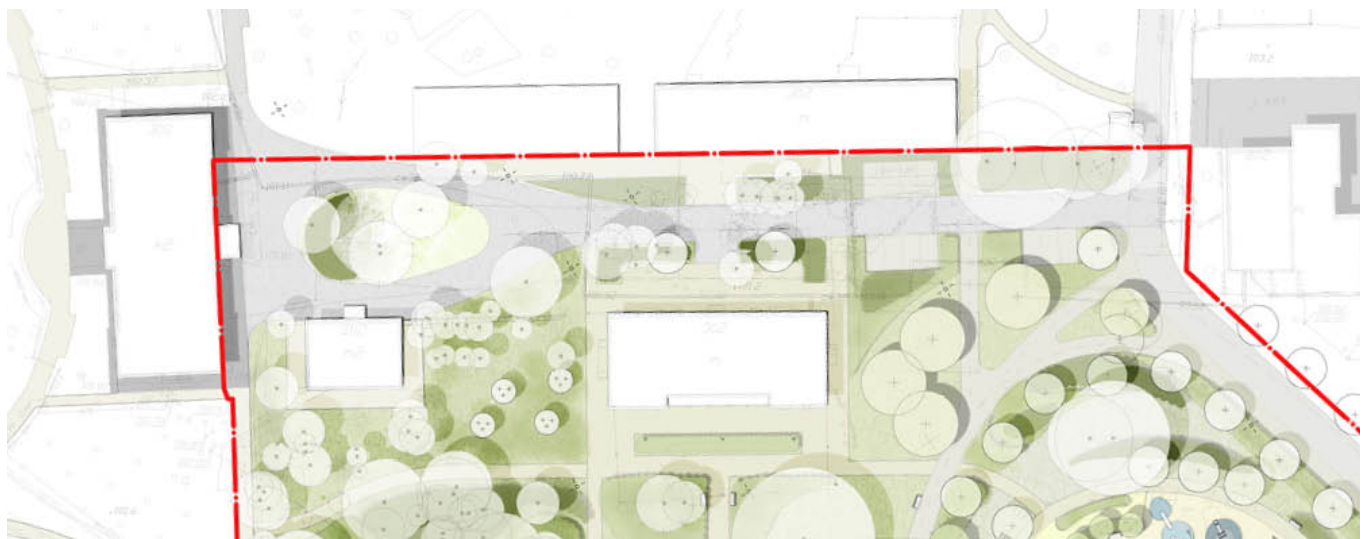
## 6.7 Otoczenie zabytkowych budynków

Projekt zakłada przywrócenie osiowego układu podjazdu do pałacu, wytworzenie przestrzeni reprezentacyjnej o wygodnej komunikacji. Planowane nasadzenia krzewów będą mieć bardziej formalny charakter, dominować będą hortensje, ostrokrzewy, cisy, róże okrywowe.

Sugeruje się wprowadzenie do zabytkowych budynków funkcji kulturalno- oświatowej. Wg sugestii respondentów ankiety jedno z pomieszczeń mogłoby mieć funkcję izby pamięci o historii miejsca i upamiętniać postać dawnej właścicielki terenu Cecylii Plater-Zyberkówny. W celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej planowanych obiektów wprowadzono w przestrzeni wnętrza pomiędzy budynkami ok. 10 miejsc postojowych w tym jedno miejsce dla osoby niepełnosprawnej.

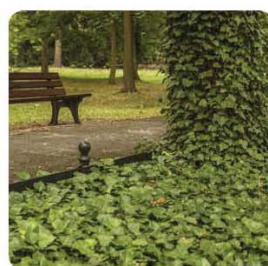
Szczegółowe rozwiązania drogowe powinny uwzględniać funkcję dla poszczególnych obiektów.

Plan miejscowy dopuszcza budowę budynku w miejscu dawnych kurników – co pozwala na lokalizację dodatkowych funkcji kulturowych czy społecznych w tym układzie.



*ryc. wnętrze zabytkowego dziedzictwa*

### strefa kultury / reprezentacyjna



## 6.8 Plac wejściowy przy mostku ul. Orzeszkowej

Przy planowanym wejściu do parku od południowo-wschodniego narożnika w rejonie ul. Orzeszkowej planuje się wytworzenie niewielkiego placu wejściowego z poidłem parkowym i słupem informacyjnym.



*ryc. Plac wejściowy od strony ul. Orzeszkowej*

## 6.9 Plac z tężnią/ Strefa spotkań

Projektowana tężnia solankowa została zlokalizowana w części południowo-wschodniej przy projektowanym nowym wejściu do parku na przedłużeniu ulicy Orzeszkowej. Tężnia wraz z przyległym placem funkcjonalnie połączono ze strefą stolików parkowych. Wytworzona w ten sposób przestrzeń pozwoli na pełną integrację użytkowników parku, stanie się miejscem spotkań seniorów i rodzin z dziećmi. Całość przestrzeni zostanie otoczona nasadzeniami krzewów ozdobnych i kwitnących drzew. W strefie tej planowana jest lokalizacja toalety publicznej wraz z przedpołem na którym możliwe będzie zaparkowanie roweru. Bliskość toalety jest konieczna ze względu na duże oddalenie tego obiektu od centrum Piaseczna.

Tężnia zaprojektowana została na planie łuku z pergolą cieniującą od strony południowej, drewnianym wykończeniem brzegów kubatury wypełnionej tarniną. Wokół zlokalizowano dużą ilość ławek parkowych. W strefie tężni planuje się wprowadzenie bujnych nasadzeń bylin ozdobnych i traw podkreślających rangę miejsca. Nawierzchnia otaczająca obiekt zakładana jest jako kamienna dobrze znosząca potencjalne zasolenie.





ryc. tężnia solankowa wraz z otoczeniem

Strefa tężni\_widok





Strefa tętni\_widok



Strefa tętni\_widok

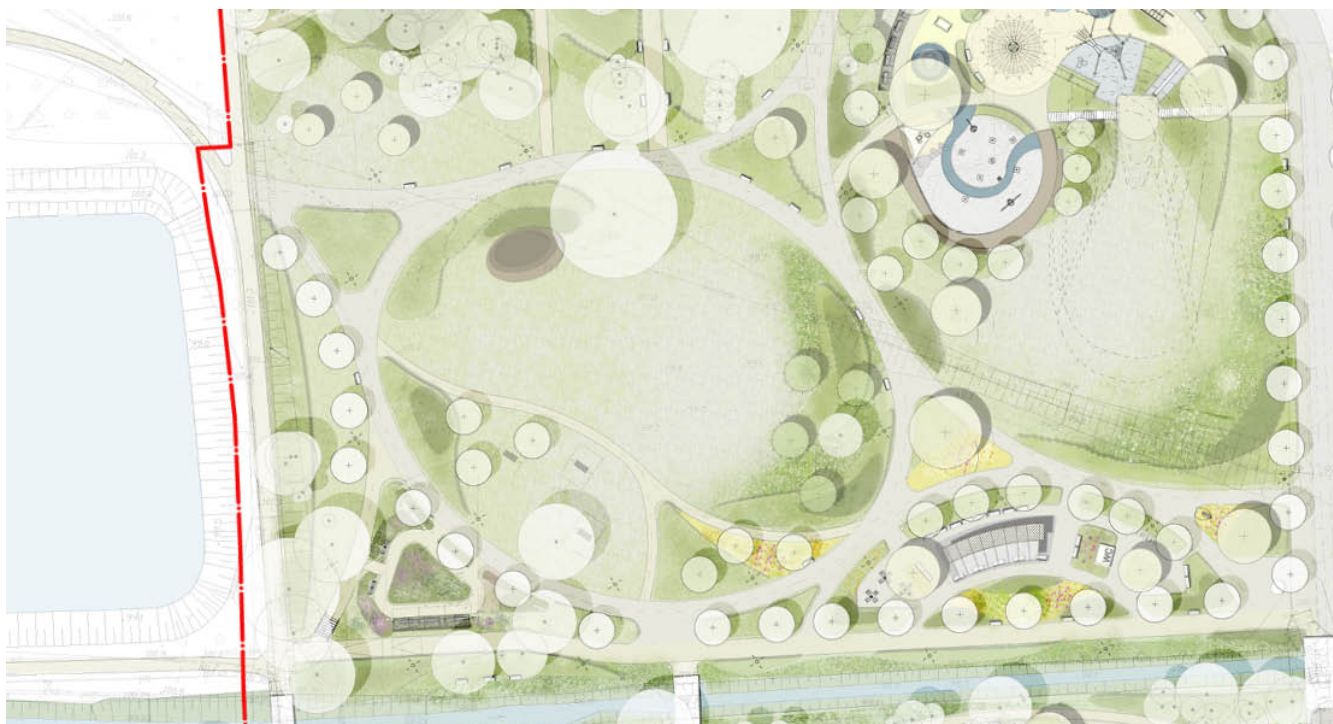




### 6.10 Polana parkowa z kameralną sceną

Centrum parku stanowić będzie rozłożysta polana z dominującym nad nią dębem imienia Cecylii Plater-Zyberkówny. Błonia otaczać będzie wygodna obwodnica pozwalająca na swobodne bieganie czy jazdę na rolkach i deskorolkach. W przestrzeń polany wpleciono nieformalną scenę parkową. Scena będzie mieć formę kilkupoziomowego drewnianego owalu i umożliwi organizację małych koncertów, teatrzyków czy spotkań. Nasadzenia krzewów i drzew iglastych na jej tyłach zapewnią ciekawe tło scenograficzne dla przyszłych występów.

Pozostały obszar murawy posiadać ma łąki kwietne, strefę murawy rekreacyjnej, nasadzenia sosen i bliżej części południowej strefę wypoczynku w rejonie istniejącego orzecha włoskiego w formie 3 hamaków parkowych.



*ryc. lokalizacja sceny parkowej i układu polan z dominantą dębu Cecylii*



Wnętrza parkowe i polany\_widok\_scena przy debie Cecylii



Wnętrza parkowe i polany\_widokJaleja obwodowa z polaną





Wnętrza parkowe i polany\_widoki



Wnętrza parkowe i polany\_widoki





### 6.11 Ogród różany Cecylii

W strefie południowo zachodniej, w rejonie wejścia do parku przy od ulicy Prusa, projektuje się ogród różano bylinowy im. Cecylii Plater. Układ obwodowy z centralnym klombem, ławkami, pergolą z bujanymi ławkami, stolikami do rozmów i gier, pozwoli na wytworzenie cichej, pachnącej zielonej strefy w rejonie wejścia do parku.



ryc. lokalizacja ogrodu różanego



Strefa ogrodu różanego\_widok



Strefa wejścia do parku\_widok





## 6.12 Kompozycja roślinna

Projektowana przestrzeń posiadać będzie kilka typów układów zieleni wysokiej, niskiej oraz muraw. Są to:

- Obwodowa aleja lipowa prowadzona po brzegach układu, której lokalizacja wynika również bezpośrednio z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Szpalery lip będą pożywką dla pszczół, a za kilka lat zapewnią cień dla stref wypoczynku.
- Układy drzew na polanach utworzą kępy wielogatunkowe oraz podsadzone poławcami krzewów stanowić będą akcenty w przestrzeni, zapewnią bioróżnorodność i cień w upalne dni.
- W przestrzeni głównej polany - błoni planuje się wprowadzenie gatunków zimozielonych sosen (czarna i pospolita) oraz daglezi.
- W strefie placów i miejsc aktywności pojawią się nasadzenia bylin, traw (proso, śmiełek, jarzmianki, rudbekie, mairczyki, krwawniki, liatry) i kwitnących drzew oraz soliterowych okazów z gatunków drzew rzadkich: tulipanowiec, ambrowiec, dąb błotny, magnolia japońska.



*ryc. projektowane gatunki drzew*

- W strefie reprezentacyjnej wejściowej przy zabytkowej zabudowie wprowadzony zostaną nasadzenia krzewów oparte o klasyczne doборы z hortensjami, różami i cisem.



*ryc. kwitnące krzewy proponowane do parku*

- Wielogatunkowe zagajniki w okolicy zabytkowego drewnianego domu i domu nauczycieli planuje się do zachowania (lekkiego prześwietlenia). Występujący układ krzewów przeznaczony jest do zachowania i poszerzenia o dodatkowe nasadzenia mocnych, gęstych grup z gatunków śnieguliczek, irg, berberysów, dereni. Zapewnią one schronienie i pożywienie drobnemu ptactwu i zwierzętom.



- Na brzegu rzeki, w rejonie strefy przyrodniczej, na obrzeżach polan zastosowane zostaną łąki kwietne zgodne z polskimi łąkami świeżymi z przewagą jaskrów, złocieni, krwawnika, bodiszka, firletki, dzwonka.



*ryc. łąki kwietne - przykłady*

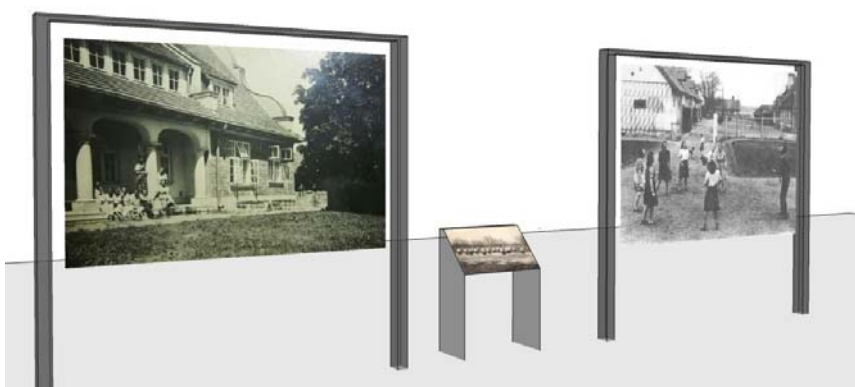
- Wszystkie stare jabłonie, grusze i czereśnie przeznaczone są do zachowania
- Proponuje się nadanie imienia Cecylii Plater-Zyberkówny - potężnemu dębowi rosnącemu na polanie nowej części parku. W wariantcie II proponuje się także stworzenie Ogrodu Cecylii w strefie zachodniej terenu z różanką, ozdobnymi krzewami, miejscami spotkań i odpoczynku. Możliwe jest także w tej strefie upamiętnienie dawnej gospodyni włości parkowych przez usytuowanie niewielkiego pomnika, ławeczki czy tablicy pamiątkowej



*ryc. proponowane byliny i krzewy*

### 6.13 Elementy pamięci historycznej

Biorąc pod uwagę liczne głosy mieszkańców, instytucji i władz miasta w koncepcji zagospodarowania parku wprowadzone zostaną elementy ścieżki historycznej opartej o historyczne fotografie zabytkowej zabudowy. ścieżka będzie stanowić kontynuacja i uzupełnienie tej znajdującej się w starej części założenia.



*ryc. przykładowe tablice ścieżki historycznej*

## 6.14 Elementy małej architektury

W oparciu o zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, projektanci zobowiązani są do utrzymania stylistyki małej architektury ze starej części parku.

W związku z tym projektuje się ławki, kosze i latarnie tożsame z istniejącymi. Jediną różnicą będzie brak elementów stylizujących i prostsza forma bez nawiązywania do historycznych aspektów.

Ważne aby stoliki do szachów, krzesła parkowe, ławki bujane pod pergolami stanowiły także integralny komplet z istniejącymi elementami.



Planuje się wprowadzić dodatkowe kosze z podajnikiem torebek, kosze na psie odchody w strefach parków psich, kosze do segregacji odpadów (w węzłowych częściach parku: strefa tętni, siłowni, placu zabaw).

Na terenie obiektu zaproponowano także dużą ilość stojaków na roweru (kolor antracyt forma ukształtna).

**Konieczne jest zachowanie spójności kolorystycznej w formie wykończenia elementów małej architektury i urządzeń zabawowych – kolor antracyt.**



proponowane tablice regulaminowe, kosze na odpady z segregacją, stojaki rowerowe.

### 6.15 Ekologiczne aspekty parku

W koncepcji przewidziano szereg rozwiązań proekologicznych. Należą do nich:

- Wykonanie ścieżek i dróg parkowych z nawierzchni wodoprzepuszczalnych w maksymalnym stopniu
- Nasadzenia dużych połaci krzewów rodzimych, owocujących i miododajnych a także owocujących i miododajnych drzew
- Oświetlenie parkowe z światłem kierunkowym ( w dół), ograniczające efekt tzw. zaśmiecania światłem oraz wykorzystujących energooszczędne oprawy LED.
- Ograniczenie wycinki drzew i krzewów do minimum, pozostawienie istniejącego starego drzewostanu, racjonalna gospodarka drzewostanem
- Wprowadzenie łąk kwietnych w postaci dużych połaci nasadzeń wyłącznie z rodzimych gatunków dopasowanych do istniejącego siedliska
- Kształtowanie stref aktywności parkowych polegające na tworzeniu przestrzeni o sonej oraz bardzo małej aktywności użytkowników

- Wprowadzenie wytycznych dot. przyszłego charakteru zbiornika retencyjnego. Sugerowany jest zbiornik o charakterze naturalnym o wysokich walorach przyrodniczych stanowiący ostoję dla lokalnej dzikiej flory i fauny.
- Wykonanie elementów małej architektury (ławki, pergole etc.) wyłącznie z rodzimych gatunków drewna
- W głównych przestrzeniach (plac wejściowy, plac zabaw) wprowadzenie koszy na odpadki uwzględniających segregację odpadów
- Wskazania projektowe w kwestii renaturyzacji brzegów rzeki Perełki na odcinku przebiegającym przez teren opracowania - ten postulat nie jest objęty realizacją w pierwszej fazie budowy.
- Budowa ogrodów społecznych, gdzie możliwa jest animacja wydarzeń/ warsztatów związanych z permakulturą i szeroko pojętym ogrodnictwem i rolnictwem ekologicznym. W ogrodach powstanie również kompostownik.
- Zatrzymanie wód opadowych w całości na terenie inwestycji oraz elementy małej retencji w postaci rowów/ muld chłonnych w południowych strefach polan – pozwalające na retencję i infiltrację wód opadowych
- Wprowadzenie hoteli dla owadów, budek lęgowych oraz informacji przyrodniczej w strukturę parkową.
- Dzięki stworzeniu ogrodów społecznych możliwa będzie organizacja warsztatów ekologicznych, nauka kompostowania i pro ekologicznych zachowań dla wszystkich pokoleń.