

Original

m.

# OPOCZNO

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA



### KIERUNKI I POLITYKA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 1  
do Uchwały Nr *XX/58*/2000  
Rady Miejskiej w Opocznie  
z dnia *28 września* 2000 r.

# SPIS TREŚCI

<b>I</b>	<b>CEL I KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OPOCZNO .....</b>	<b>2</b>
1.	CEL ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	2
2.	KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	4
<b>II</b>	<b>POLITYKA W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ .....</b>	<b>6</b>
1.	WSTĘP .....	6
1.1.	Model struktury miasta .....	7
1.1.1.	Strefy strukturalne .....	7
1.1.2.	Systemy funkcjonalne .....	8
1.2.	Realizacja koncepcji zagospodarowania miasta .....	9
1.3.	Cel i zasady kształtowania polityki przestrzennej .....	10
2.	OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ BĄDŹ WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH .....	15
2.1.	Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody .....	15
2.1.1.	Polityka przestrzenna .....	15
2.2.	Obszary chronione na podstawie przepisów o lasach .....	15
2.2.1.	Polityka przestrzenna .....	15
2.3.	Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych .....	15
2.3.1.	Polityka przestrzenna .....	15
2.4.	Obszary chronione na podstawie prawa wodnego .....	16
2.4.1.	Polityka przestrzenna .....	16
2.5.	Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury .....	16
2.5.1.	Polityka przestrzenna .....	18
3.	LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE .....	20
3.1.	Polityka przestrzenna .....	20
4.	ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA .....	22
1.1.	Polityka przestrzenna .....	22
5.	TERENY ZABUDOWANE W TYM TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI .....	23
1.1.	Polityka przestrzenna .....	23
6.	TERENY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ .....	25
6.1.	Polityka przestrzenna .....	25
6.1.1.	W odniesieniu do poszczególnych stref strukturalnych i obszarów strategicznych: .....	26
6.1.2.	W odniesieniu do rodzajów zabudowy i zagospodarowania .....	30
7.	KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI .....	32
7.1.	Polityka przestrzenna .....	33
1.1.1.	Komunikacja drogowa .....	33
7.1.2.	Komunikacja piesza i rowerowa .....	35
7.1.3.	Transport kolejowy .....	35
8.	KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	36
1.1.	Polityka przestrzenna .....	36
8.1.1.	Ujęcia wody i wodociągi .....	36
8.1.2.	Oczyszczalnie ścieków i sieć kanalizacji .....	36
8.1.3.	Składowanie i utylizacja odpadów .....	36
8.1.4.	Elektroenergetyka .....	36
8.1.5.	Gazyfikacja .....	37
8.1.6.	Telekomunikacja .....	37
9.	OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKOWYM SPORZĄDZENIEM PLANÓW MIEJSCOWYCH .....	38
9.1.	Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych .....	38
1.2.	Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania .....	38
9.3.	Obszary, dla których sporządzanie planów miejscowych może być niezbędne na podstawie przepisów szczególnych .....	38
10.	OBSZARY NIEZBĘDNE DO REALIZACJI POLITYKI PAŃSTWA NA OBSZARZE MIASTA .....	40

# I CEL I KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OPCZNO

## 1. CEL ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Realizacja polityki przestrzennej na obszarze miasta Opoczna, materializować się będzie w zagospodarowaniu, na długie lata odzwierciedlającym stan gospodarki miasta, stopień zaangażowania władz w wykorzystanie istniejących szans i stwarzanie nowych możliwości rozwoju Opoczna jako powiatowego ośrodka obsługi regionu a także wrażliwość społeczności lokalnej na problemy, które powinny być w mieście rozwiązywane i determinację w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania obszarów miejskich na coraz wyższym poziomie. Jednym z elementów polityki przestrzennej władz samorządowych jest podejmowanie działań mających na celu, przede wszystkim, usuwanie niedostatków w zagospodarowaniu przestrzennym i zagospodarowania miasta. Działania w tym zakresie nie powinny jednak zdominować przedsiębiorczości władz miasta w wykorzystaniu szans i potencjałów jakie posiada miasto. Realizowana na obszarze miasta polityka przestrzenna jest dopełnieniem i przestrzennym wyrazem realizowanej strategii rozwoju miasta w najszerszym znaczeniu tego pojęcia jak i w przedsięwzięciach administracyjnych, gospodarczych, społecznych, podejmowanych w codziennej działalności tych władz. Polityka przestrzenna realizowana przez samorząd powinna być rozwinięciem i uzupełnieniem polityki przestrzennej państwa w szczególności w odniesieniu do ochrony i optymalnego wykorzystania najcenniejszych wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego jak i w odniesieniu do stworzenia możliwości realizacji na obszarze miasta i gminy ponadlokalnych celów publicznych, które przyczynić się mogą do zaistnienia potencjałów, wykorzystywanych następnie w planowaniu rozwoju miasta i powiatu. Synergia działań w realizacji polityki przestrzennej państwa i samorządu lokalnego przynosić może efekty, które w sumie wpłyną na poprawę jakości życia mieszkańców przez zaspokojenie ich potrzeb w zakresie mieszkania, pracy, szkolnictwa i nauki, ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz sportu, turystyki, wypoczynku i rekreacji a także w zakresie ładu przestrzennego i przyjaznego mieszkańcom miasta środowiska zamieszkiwania.

Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego pozwala na określenie następujących atutów stanowiących potencjał rozwoju przestrzennego miasta:

- znaczące walory środowiska przyrodniczego i położenie Opoczna w sąsiedztwie Białaczowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- zabytkowy charakter miasta,
- ustabilizowana pozycja zakładów przemysłowych na rynku krajowym,
- szerokie możliwości inwestycyjne,
- bezpośrednie sąsiedztwo z Centralną Magistralą Kolejową,

- aktywne środowisko społeczne miasta,
- ustabilizowana ilość mieszkańców, pozwalająca na podnoszenie jakości życia w mieście,
- brak istotnych ograniczeń w rozbudowie infrastruktury technicznej.

Planując rozwój zagospodarowania przestrzennego należy brać także pod uwagę jego niedostatki, których sukcesywne usuwanie stanie się jednym z celów działalności władz i społeczności lokalnej.

Za niedostatki w rozwoju zagospodarowania przestrzennego uważa się:

- brak obwodnicy miasta (uciążliwość, ruch tranzytowy w mieście i zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców),
- mała czytelność struktury funkcjonalno – przestrzennej,
- występowanie obszarów wymagających rewaloryzacji, modernizacji czy choćby remontu,
- brak współczesnych założeń urbanistycznych,
- brak ścieżek rowerowych,
- zbyt małe nasycenie struktury funkcjonalno–przestrzennej miasta urządzonych terenów zieleni miejskiej.

Mając na uwadze wymienione wyżej potencjały oraz niedostatki zagospodarowania przestrzennego Opoczna, określono cel i kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta, które powinny stać się podstawą kreacji zamierzeń związanych z zagospodarowaniem przestrzennym noszącym cechy zrównoważonego rozwoju.

Celem rozwoju przestrzennego miasta jest:

**STWORZENIE PODSTAW DO WIELOFUNKCYJNEGO  
ROZWOJU PRZESTRZENNEGO, POPRAWY JAKOŚCI ŻYCIA  
MIESZKAŃCÓW, POPRAWY STANDARDU USŁUG  
PONADLOKALNYCH W WARUNKACH EKOLOGICZNEJ  
RÓWNOWAGI, FUNKCJONALNEJ SPRAWNOŚCI I  
ESTETYCZNEJ ATRAKCYJNOŚCI MIASTA.**

## 2. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyznaczony cel może być osiągnięty poprzez konsekwentne działania w następujących kierunkach:

1. Stworzenie warunków dla poszerzenia oferty usług o znaczeniu ponadlokalnym ze szczególnym uwzględnieniem usług w zakresie obsługi rolnictwa, szkolnictwa oraz turystyki i wypoczynku.
2. Stworzenie podstaw do działalności gospodarczej i zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej w zakresie mieszkalnictwa.
3. Podniesienie atrakcyjności miasta dla pożądaných inwestycji i prowadzenie aktywnej polityki ofertowej na rynku inwestorskim.
4. Racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem zasad jego ochrony.
5. Ochrona obiektów i obszarów środowiska kulturowego i ich wykorzystanie jako potencjału przestrzennego przy zagospodarowywaniu terenów z nimi sąsiadujących oraz kształtowaniu przestrzeni publicznych.
6. Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez sukcesywną realizację zadań własnych gminy, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej.
7. Kształtowanie ładu przestrzennego i przyjaznego mieszkańcom środowiska zamieszkania z uwzględnieniem tożsamości kulturowej i zasad estetyki urbanistycznej i architektonicznej.
8. Rewaloryzacja i modernizacja istniejącej zabudowy wymagającej takich zabiegów, w szczególności w zabytkowym centrum miasta i jego sąsiedztwie.
9. Podejmowanie działań mających na celu przyspieszenie budowy obwodnicy miasta realizowanej jako ponadlokalny cel publiczny.
10. Modernizacja systemu komunikacji drogowej w mieście pod kątem poprawy stanu obsługi zarówno mieszkańców miasta jak i przyjezdnych.
11. Budowa ścieżek rowerowych.
12. Aktywna polityka w zakresie gospodarki nieruchomościami niezbędnymi dla realizacji zadań własnych gminy i działalności ofertowej dotyczącej zagospodarowania przestrzennego.
13. Dostosowanie polityki planistycznej do przyjętych celów i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta.
14. Wykreowanie korzystnego wizerunku miasta.

Rozwijanie aktywności miasta na rynku inwestorskim wpływać będzie na wzrost popytu na różnego rodzaju działalność wytwórczą i usługową, a zatem i na wzrost popytu na tereny inwestycyjne, które poszukiwane są na terenie miasta.

Terenami, które mogą być przedmiotem oferty miasta na rynku inwestorskim to, przede wszystkim tereny komunalne w zasobach. Powiększenie tych zasobów może nastąpić tylko przez aktywną gospodarkę gruntami bowiem przez kolejne

transakcje na rynku nieruchomości można doprowadzić do utworzenia kompleksów gruntów komunalnych nadających się pod różnego rodzaju inwestycje, w miejscach gdzie mogą być one przeznaczone na określone cele. Ważnym elementem przygotowania takich gruntów jako oferty miasta jest wyprzedzająca realizacja infrastruktury technicznej, która może być wykorzystana do obsługi terenów występujących w ofertach. Realizacja inwestycji na tych terenach stanie się z kolei źródłem dopływu środków do budżetu miasta i zwiększenia możliwości realizacji zadań własnych miasta. Stopień realizacji zadań dla zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej niezaprzeczalnie wpływa na poziom życia mieszkańców. W sytuacji pozytywnej oceny mieszkańców dotyczącej działań władz miasta, można oczekiwać zwiększonej aktywności i determinacji społeczności lokalnej w zakresie, zgodnego z zasadami ekologicznej równowagi i funkcjonalnej sprawności, zagospodarowywania kolejnych terenów miasta. Zagospodarowania noszącego cechy estetycznej atrakcyjności i ładu przestrzennego, którego właściwe kształtowanie jest również jednym z podstawowych zadań własnych samorządu gminnego.

Prawidłowe kształtowanie ogniw wyżej wymienionego łańcucha przyczynowo-skutkowego, aktywność samorządu miasta i jego mieszkańców w działaniach na rzecz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego przy jednoczesnym dążeniu do optymalnego wykorzystania istniejących możliwości rozwojowych oraz zagospodarowywanie obszaru miasta zgodnie z prawem i zasadami polityki, określonej w niniejszym studium, pozwoli na harmonijny rozwój miasta.

## II POLITYKA W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

### 1. WSTĘP

Rozwój Opoczna bez aktywnej i ukierunkowanej ingerencji władz samorządowych, posiadających zarysowaną strategię rozwoju i posługujących się określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego polityką, byłby chaotyczny. Rozwiązywanie problemów doraźnych bez uwzględniania występujących uwarunkowań oraz odkładanie w czasie kluczowych dla rozwoju przedsięwzięć inwestycyjnych, prowadziłyby do zaniku wiarygodności inwestycyjnej Opoczna. Szanse rozwoju gospodarczego i przestrzennego mogłyby przejąć inne ośrodki. W związku z powyższym ogromnego znaczenia nabiera odpowiedni sposób wykorzystania szans rozwojowych miasta i lokalizacja na terenie miasta wielu zakładów i jednostek gospodarczych od dużych zakładów produkcyjnych jak zakłady „Opoczno” S.A. i Zakład Włókienniczy „Optex” S.A., do wielu jednostek małej przedsiębiorczości. Choć zakłady te mają znaczenie lokalne, ich rozwój wpływa na poprawę sytuacji na rynku zatrudnienia w mieście, a ta z kolei na poprawę w zakresie inwestycji budowlanych, i to w zakresie realizacji nowych obiektów jak i remontów i modernizacji budynków istniejących.

Tworzenie warunków do pozyskiwania nowych inwestorów w mieście, w połączeniu z bardzo dogodnym położeniem komunikacyjnym, zarówno kolejowym jak i drogowym, może przynieść w niedługim czasie oczekiwane efekty w postaci wzbogacenia rynku pracy i dalszej poprawy sytuacji ekonomicznej ludności.

Biorąc pod uwagę fakt zainteresowania inwestorów małymi miastami, dobrze skomunikowanymi z niedaleko położonymi, dużymi ośrodkami miejskimi ( w przypadku Opoczna są to Warszawa i Łódź) można oczekiwać dalszego rozwoju przestrzennego Opoczna. Nawet jeśli nie będzie to znaczący rozwój ilościowy, to miasto może rozwijać się pod względem jakościowym, co w połączeniu z dużym sektorem transportowym i aktywnym środowiskiem społecznym oraz ciekawym i prężnie działającym środowiskiem folklorystycznym, może być ciekawą ofertą na rynku nieruchomości i inwestycji.

Już obecnie w Opocznie działa wiele jednostek i obiektów o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (urzędy rejonowe i powiatowe).

Lokalizacja w Opocznie czterech hoteli także jest potencjałem, który może przyczynić się do dalszego rozkwitu miasta.

Oprócz oferty dla inwestorów realizujących przedsięwzięcia związane z przetwórstwem, produkcją lub rzemiosłem, w mieście istnieje także oferta terenowa dla budownictwa mieszkaniowego i budownictwa związanego z usługami.

Tereny zainwestowania miejskiego skupione są wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich przebiegających przez miasto Opoczno.

Generalnie przeważa zabudowa niska, luźno rozproszona, jedynie centrum miasta stanowi zabudowa zwarta 2 – 3 kondygnacyjna w układzie zabytkowym.

Budownictwo wielorodzinne występuje na północ od ulicy Piotrkowskiej, zlokalizowane wzdłuż ulicy Partyzantów.

Przemysł na terenie miasta jest zlokalizowany kompleksowo w rejonie północno – zachodnim (Zakłady Przemysłu Ceramicznego), wzdłuż kolei Koluszki – Skarżysko Kamienna w rejonie ulicy Inowłodzkiej (budowlany i rolny) oraz w rejonie wschodnim zgrupowanie Zakładów Przemysłu Wełnianego. Działalność samorządu miasta powinna być zatem ukierunkowana na:

- dostosowanie zarządzania w mieście do gospodarki wolnorynkowej,
- prowadzenie aktywnej polityki promocji miasta na rynku inwestycyjnym,
- prowadzenie aktywnej polityki w zakresie gospodarki nieruchomościami,
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiskowym,
- aktywizację i integrację społeczności lokalnej wokół rozwiązywania problemów harmonijnego rozwoju miasta.

Niezbędne jest także opracowanie programu inwestycji dla realizacji celów publicznych w mieście, co pozwoli na poinformowanie inwestorów, zarówno budownictwa mieszkaniowego jak i budownictwa związanego z działalnością gospodarczą, o kolejności przygotowywania infrastruktury na terenach, które przeznaczone być mogą pod tego rodzaju zainwestowanie.

Realizacja zamierzonych celów rozwoju Opoczna wymagać będzie:

- określenia zasad tworzenia zasobów gruntów i umożliwienia ich dostępności dla pożądaných w mieście inwestorów,
- opracowania programu działań mających na celu przygotowanie poszczególnych terenów pod określone działania,
- opracowania ofert w ramach strategii marketingowej,
- przygotowania banku danych o mieście i jego promocja wśród inwestorów krajowych i zagranicznych,
- przygotowania opracowań planistycznych z odpowiednim wyprzedzeniem w stosunku do planowanych procesów urbanizacyjnych,
- konsekwentnej i kompleksowej realizacji ustaleń polityki przestrzennej określonej w niniejszym studium.

### 1.1. Model struktury miasta

Opoczno jest miastem bez wyraźnie ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej, gdzie wzrost ilościowy miasta stał się przyczyną nie zrównoważonego z historyczną strukturą miasta rozwoju terenów budowlanych. Obecny ustabilizowany rozwój ilościowy miasta może być przyczyną i podstawą podejmowania równoczesnych działań w zakresie tworzenia nowych możliwości rozwoju z jednoczesnym podnoszeniem jakości przestrzeni miejskiej i stanu obsługi mieszkańców. Założeniem niniejszego studium jest kontynuacja rozwoju istniejącej struktury miasta z jednoczesnym dążeniem do kształtowania nowych wartości urbanistycznych i architektonicznych oraz poprawy funkcjonowania miasta jako całości.



Określenie działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego miasta poprzedzone musi być przyjęciem ogólnej koncepcji i docelowego modelu przestrzennego miasta. Celem formułowania koncepcji zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna jest wskazanie nowych terenów inwestycyjnych pozwalających na rozwój miasta jak i uporządkowanie i wzbogacenie elementów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących o tożsamości miasta.

Przy kształtowaniu modelu miasta wzięto pod uwagę:

- dotychczasowy pasmowo-szachownicowy układ terenów miejskich,
- możliwości kierunkowego rozwoju miasta – w stronę północną i wschodnią,
- możliwości harmonijnego, ekonomicznie uzasadnionego rozwoju miasta w sferze mieszkaniowej, produkcyjnej, usługowej i rekreacyjnej.
- potencjał przyrodniczy miasta oraz możliwości zagospodarowania terenów środowiska naturalnego poprzez ich ochronę oraz harmonijne połączenie z terenami otaczającymi, w szczególności przepływających przez miasto Wąglanki i Drzewiczki oraz kompleksu podmokłych łąk występujących w południowej części miasta,
- stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego.

### 1.1.1. *Strefy strukturalne*

Biorąc pod uwagę funkcjonalną i przestrzenną spójność obszarów zabudowanych, stan zagospodarowania miasta, układ elementów przyrodniczych, obszar miasta podzielono na strefy strukturalne i systemy funkcjonalne.

Strefy strukturalne to dające się wyróżnić w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta obszary, będące elementami tej struktury, w odniesieniu do których przyjęta być musi, odpowiednia do stanu zagospodarowania i przydatności terenów do zabudowy, polityka przestrzenna. W tych wielofunkcyjnych strefach mogą być realizowane przedsięwzięcia, które przyczynią się do ukształtowania przyjętego modelu miasta.

Podstawą modelu funkcjonalno- przestrzennego miasta są cztery strefy strukturalne:

#### **Strefa A**

Teren zabudowy historycznej z głównym węzłem komunikacyjnym. W jednostce tej znajduje się główny ośrodek administracji oraz centrum usługowe o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym wraz z osiedlami zabudowy wielorodzinnej oraz jednorodzinnej ograniczonych od północy ulicami: Powstańców Wielkopolskich i ul. Graniczną, oraz od południa torami kolejowymi i rzeką Drzewiczka.

## Strefa B

Teren zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej. W południowej i wschodniej części strefy zlokalizowane są zakłady przemysłowe. Oddzielona od pozostałej części miasta torami kolejowymi. Na obszarze jednostki nie występuje zorganizowane centrum obsługi mieszkańców.

## Strefa C

Teren zabudowy jednorodzinnej istniejącej i planowanej. W jednostce tej obiekty produkcyjno-przemysłowe są w rozproszeniu. Główne centrum usługowe zlokalizowane jest przy Zakładzie Nr 4 - Opoczno S.A., oraz wzdłuż ul. Granicznej i ul. Powstańców Wielkopolskich od ul. Przemysłowej, obsługującej zarówno mieszkańców strefy A i B.

## Strefa D

Teren z zabudową jednorodziną – osiedle Trąbki i osiedle Piastowskie w zabudowie szeregowej. Na obszarze strefy nie występuje zorganizowane centrum obsługi mieszkańców. W centrum jednostki zlokalizowane są tereny przemysłowe. Od strefy A i B oddzielona doliną rzeki Drzewiczki i Wąglanki.

### 1.1.2. Systemy funkcjonalne

Systemy funkcjonalne to różniące się funkcją podstawową systemy, stanowiące podstawę prawidłowego funkcjonowania poszczególnych stref strukturalnych i skoordynowanego funkcjonowania miasta jako całości. Występowanie i rozwój tych systemów determinuje często możliwość wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych i właściwe ich funkcjonowanie w strukturze miasta.

W Opocznie wyróżnia się następujące systemy funkcjonalne:

- system przyrodniczy,
- system komunikacyjny,
- system infrastruktury technicznej,
- system miejskich przestrzeni publicznych.

### SYSTEM PRZYRODNICZY

Jest to zespół powierzchni biologicznie czynnych, ze szczególnym uwzględnieniem dolin rzecznych, łąk o niewielkim stopniu przekształcenia znajdujących się w dolinach rzek w południowej części miasta, tereny pól uprawnych, niewielkie powierzchnie terenów zalesionych i zadrzewień śródpolnych, ogródki działkowe.

W niniejszym studium wyznaczona została powierzchnia systemu przyrodniczego tak, aby zachować jego ciągłość. Spowoduje to wzmocnione oddziaływanie powierzchni biologicznie czynnych na tereny miejskie i przyczyni się do poprawy klimatu miasta Opoczna. Należy zwrócić szczególną uwagę na

eliminowanie i nie stwarzanie różnorodnych barier utrudniających płynne przenoszenie pozytywnych przyrodniczo oddziaływań, w tym przewietrzania miasta.

Uzupełnienie systemu przyrodniczego miasta stanowią tereny zieleni miejskiej ukształtowane w nawiązaniu do powstałej zabudowy, ulic, placów i użyteczności publicznej. Pozostała część to tereny otwarte łąk, pastwisk, gruntów ornych oraz niewielkie obszary terenów leśnych.

### **SYSTEM KOMUNIKACJI MIEJSKIEJ**

Jest to zbiór wszystkich szlaków komunikacji drogowej, kolejowej, pieszej oraz rowerowej, spełniających funkcję obsługi poszczególnych rejonów jak i całego miasta.

### **SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Są to poszczególne systemy zaopatrzenia komunalnego miasta w warunkach wzajemnego ich uzupełniania się i rozwoju w miarę powiększania się terenów budowlanych miasta. Spełniają one funkcje obsługi zasobów budowlanych miasta i stworzenia odpowiednich standardów zamieszkania. Najwyższy standard obsługi występuje na terenach wyposażonych we wszystkie rodzaje mediów. Braki w tym zakresie wyznaczają priorytety planowania i realizacji infrastruktury technicznej.

### **SYSTEM MIEJSKICH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

Jest to zbiór wzajemnie połączonych, dostępnych dla ogółu mieszkańców przestrzeni oraz ciągów ulic i placów stanowiących o atrakcyjności przestrzeni miejskiej i uczytelniających jej strukturę. Kształtowanie tych przestrzeni związane jest z koniecznością ustalania najbardziej sprecyzowanych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów do nich przylegających, przez co następować powinna twórcza kontynuacja elementów układu urbanistycznego krystalizujących strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.

## **1.2. Realizacja koncepcji zagospodarowania miasta**

Rozwój miasta Opoczna jest ściśle powiązany ze wskazaniem nowych przestrzeni miejskich do różnorodnego zagospodarowania. Nieodzownym staje się poszukiwanie terenów pod zabudowę jedno i wielorodzinną, terenów usługowo-produkcyjnych oraz rekreacyjnych. Aby zapewnić harmonijne funkcjonowanie powyższych terenów należy zapewnić ciągłość i bezpieczeństwo systemu transportu.

Wskazanie terenów pod nową zabudowę jedno i wielorodzinną podyktowane jest rosnącą liczbą mieszkańców miasta, zaś pod względem przestrzennym przyczyni się do scalenia istniejących już osiedli mieszkaniowych, co jednocześnie podkreśli miejski charakter Opoczna. Terenami takimi są pola rozdzielające poszczególne osiedla zabudowy mieszkaniowej.

W celu uniknięcia wytworzenia się niekorzystnych warunków klimatycznych (zwiększona prędkość wiatru od strony otwartej przestrzeni pól uprawnych, efekt tunelowy w przypadku wysokiej zabudowy wielorodzinnej) na nowo powstałych osiedlach należy odpowiednio zaprojektować towarzyszące im tereny zieleni. Przyczyni się to również do podniesienia estetyki miasta i jego atrakcyjności, oraz zmniejszy uciążliwość dróg tranzytowych i zakładów przemysłowych, zlokalizowanych często w sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych oraz obiektów użyteczności publicznej.

Należy podkreślić, że powstanie terenów atrakcyjnych dla celów budowlanych, związane jest z koniecznością scalenia rozdrobnionej struktury gruntów rolnych przeznaczonych na te cele i podział ich na prawidłowe działki budowlane.

W kształtowaniu struktury funkcjonalno- przestrzennej należy zwrócić szczególną uwagę na tereny dolinne Wąglanki i Drzewiczki, które obecnie nie występują jako charakterystyczny element miasta. Pierwszym krokiem do zapewnienia prawidłowego zagospodarowania tych dolin rzecznych powinna być ich ochrona, poprzez odpowiednie ustalenia zawarte w planach zagospodarowania przestrzennego miasta. Rzeki te, wraz z zalewem po zachodniej stronie Drzewiczki powinny stanowić główny element terenów turystyczno- wypoczynkowych miasta. Na terenach tych powstaje liniowy system terenów otwartych, stanowiący unikalną i atrakcyjną przestrzeń rekreacyjną, która może stanowić trzon struktur rekreacyjnych w mieście. Rzeka przepływająca przez miasto, powinna stać się jego charakterystycznym elementem, wkomponowanym w układ przestrzenny miasta tak, aby sprzyjała jego rozwojowi. Należy poważnie rozważyć możliwość kształtowania pierzei zwróconych do rzeki (szczególnie południowej strony ulic B. Limanowskiego, Cichej, S. Janasa, Drzymały i Staromiejskiej po obydwu stronach ul. Targowej), w celu ukształtowania osi widokowych na miasto od strony rzeki.

Miasta przedzielone korytem rzeki odznaczają się korzystniejszym klimatem, dzięki wytwarzaniu w dolinie rzeki tzw. korytarzy przewietrzających. Do miasta wprowadzane jest czyste powietrze, przy jednoczesnym odprowadzaniu powietrza zanieczyszczonego. Występują tam naturalne warunki rozwoju drzew i krzewów, dlatego też tereny te stanowią idealne miejsce na lokalizację parku sportowo – wypoczynkowego połączonego z urządzonymi terenami spacerowymi oraz terenami festynów na wolnym powietrzu. Zwrócenie się miasta w stronę rzeki ma na celu wyeksponowanie jego panoram oraz obiektów i miejsc charakterystycznych.

W dolinie Wąglanki i Drzewiczki nie należy lokalizować obiektów kubaturowych (zabudowy wielorodzinnej, a nawet jednorodzinnej, zabudowy przemysłowej tym bardziej uciążliwej i szkodliwej, obiektów usługowych, jak szkoły, przedszkola, stacje benzynowe, garaże, parkingi, linie komunikacyjne, itp.). Należy sukcesywnie zwalniać dolinę od zabudowy i zamieniać ją w „kanał zieleni”. Roślinność występującą w dolinach należy tak kształtować, aby unikać zwartej zieleni wysokiej, równocześnie, dbając o to, aby łączyła się ona z zielenią osiedli mieszkaniowych, co umożliwi ich zasilanie w masy czystego powietrza.

W celu stworzenia lepszych warunków bytowych dla mieszkańców wielorodzinnej zabudowy osiedlowej znajdującej się w północnej części miasta, między innymi przy ulicy Westerplatte oraz Marii Curie-Skłodowskiej, proponuje się stworzenie nowych terenów zieleni na południe od cmentarza, pomiędzy ulicami Partyzantów oraz Św. Maksymiliana Kolbego.

Tereny zakładów produkcyjnych i obiekty magazynowo-składowe występują w postaci rozproszonej wzdłuż Centralnej Magistrali Kolejowej oraz linii kolejowej Tomaszów-Opoczno-Kielce. W koncepcji funkcjonalno-przestrzennej miasta, tereny predysponowane do lokalizacji obiektów związanych z działalnością produkcyjną, usługową i składową znajdują się na północ (możliwość lokalizacji giełdy spożywczej o znaczeniu ponadlokalnym) i na południe (możliwość lokalizacji supermarketu) od Zakładu Nr 4 Opoczno S.A.

Tereny usługowe o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym zlokalizowane są w centrum miasta po obydwu stronach ul. E. Biernackiego.

W odniesieniu do wszystkich stref i systemów określona zostanie polityka przestrzenna, która realizowana przez kolejne władze samorządowe miasta i stosowne organy wykonawcze, jest wyrazem dążenia do osiągnięcia wyznaczonych celów i realizacji ustalonych kierunków rozwoju przestrzennego.

Przyjęta uchwałą Rady Miejskiej polityka przestrzenna, określana dla stref i systemów miasta, będzie podstawą podejmowania kolejnych prac planistycznych odnoszących się do wybranych obszarów miasta, podstawą opracowywania analiz zgodności ustaleń sporządzanych planów miejscowych z tą polityką a także będzie dokumentem pomocniczym w przygotowywaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego w trybie rozpraw administracyjnych.

Regularną siatkę komunikacji drogowej proponuje się uzupełnić swobodnie przebiegającą drogą pieszo-rowerową, przy której zlokalizować należy głównie specjalizowane przestrzenie miejskie, jak ośrodek sportowy, park miejski, centrum komercyjne, ogród zabaw i rozrywki, centrum handlowe i plac przydworcowy. Realizacja tego zadania może następować etapami. Niezbędna jest jednak determinacja władz miejskich wielu kadencji. Efekty realizacji tego zamierzenia mogą pomóc w konsolidacji społeczności lokalnej na rzecz kształtowania nowej jakości przestrzeni miejskiej, która stanowiąc o tożsamości miasta i jego mieszkańców, będzie wartością odmienną, wyróżniającą Opoczno wśród miast tej wielkości. Realizacja tego zamierzenia jest niezbędnym elementem wzrostu zainteresowania inwestorów i turystów pobytem w tym mieście i poszukiwaniem terenów dla przyszłych inwestycji. Inwestycji, które mogą przyczynić się do zmniejszenia bezrobocia w mieście i gminie, a także stworzyć koniunkturę dla rozwoju usług w ogóle.

### **1.3. Cel i zasady kształtowania polityki przestrzennej**

Stosownie do przepisu art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 1999 rok Dz. U. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się:

- 1) obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną,
- 2) działania w zakresie ochrony lokalnych wartości środowiska przyrodniczego i przeciwdziałanie zagrożeniom środowiskowym,
- 3) zasady ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 4) działania dotyczące rehabilitacji i przekształceń na terenach zabudowanych,
- 5) predyspozycje terenów do zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej, wynikającej z konieczności zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej,
- 6) kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 7) obowiązki w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 8) obszary niezbędne do realizacji polityki państwa na obszarze miasta.

Kształtowanie polityki przestrzennej w mieście oparte być musi o pryncypia zrównoważonego rozwoju w dziedzinach: ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych, optymalnego gospodarowania przestrzenią i wzrostu standardów cywilizacyjnych oraz zakładanego rozwoju gospodarki. Rozwój bieżący, zdominowany krótkoterminowymi potrzebami efektów i zysków nie powinien całkowicie zdominować innowacyjnej i czasem trudniejszej drogi uzyskania trwałej zgodności celów społecznych, ekologicznych i ekonomicznych, ze szczególnym uwzględnieniem tożsamości kulturowej mieszkańców miasta.

Przyjęta uchwałą Rady Miejskiej Opoczna polityka przestrzenna, określona w odniesieniu do każdego z wyżej wymienionych zagadnień, będzie podstawą podejmowania kolejnych prac planistycznych, odnoszących się do wybranych obszarów miasta, podstawą opracowywania analiz zgodności ustaleń sporządzanych planów miejscowych z tą polityką, a także będzie dokumentem pomocniczym w przygotowywaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowywania terenów, wydawanych w trybie rozpraw administracyjnych.

W związku z obowiązkiem dokonywania analiz zgodności sporządzanych przez gminę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z polityką określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, każdy z rozdziałów dotyczący problematyki studium zakończony jest ustaleniami będącymi wyrazem tej polityki. Studium stanowione przez radę miasta, nie będąc przepisem gminnym, jest jednak aktem kierownictwa wewnętrznego, który stanowi podstawę do:

- planowania i realizacji zadań własnych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- kreowania miasta jako korzystnego miejsca lokalizacji określonych inwestycji,
- ofertowej działalności organów miasta,
- posługiwania się przepisami ustaw szczegółowych, które mając swój aspekt przestrzenny na obszarze miasta wpływają na ustalenia studium i wiążą organy gminy w postępowaniu administracyjnym,
- stwarzania warunków realizacji polityki przestrzennej państwa i samorządu wojewódzkiego na terenie miasta,
- gospodarki gruntami w mieście,

- podejmowania działań związanych z obejmowaniem ochroną najbardziej cennych i wartościowych obszarów i obiektów w mieście,
- wykonywanie prognoz wpływu ustaleń planów miejscowych na środowisko,
- wykonywanie ocen oddziaływania inwestycji na środowisko,
- planowanie prac kartograficznych umożliwiających sprawną działalność planistyczną i administracyjną,
- inspirowania wszelkich działań mających na celu poprawę wizerunku miasta.

W długofalowej polityce tworzenia korzystnych warunków rozwoju zagospodarowania Opoczna, należy prowadzić stałą analizę następujących działań, tworzących spiralę postępu:

- kreowanie warunków dynamicznego rozwoju,
- czerpanie korzyści z przyjętego kierunku rozwoju (korzystne warunki dla podnoszenia poziomu życia mieszkańców),
- analiza efektów podejmowanych działań,
- niezbędne korekty działań.

Podejmowanie tych działań przez władze w wymienionej kolejności i odnotowywane przez mieszkańców efekty przestrzenne stworzą prawidłowy klimat społeczny i przyczyniają się do kształtowania poszukiwanego przez inwestorów i oczekiwanego przez mieszkańców wizerunku miasta.

## **2. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ BĄDŹ WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH**

### **2.1. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody**

Przepisy ustawy z dnia 16 lipca 1991 roku o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 114, poz. 492 z późn. zm.) były podstawą do utworzenia na obszarze gminy szczególnych form ochrony przyrody. Na terenie miasta Opoczno znajduje się fragment Białaczowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obejmuje on zatorfione obniżenia w dolinach Wąglanki i Drzewiczki oraz tereny przyległe.

#### **2.1.1. Polityka przestrzenna**

1. W obrębie Białaczowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, działalność gospodarcza musi być podporządkowana funkcjom ochronnym i ustaleniom przepisów szczególnych i aktów stanowiących szczególne formy ochrony.
2. Tereny miasta leżące w granicach tego obszaru, wyklucza się z lokalizacji obiektów uciążliwych i obiektów dysharmonizujących z regionalnym charakterem zabudowy.
3. W gospodarce rolnej zabronione jest stosowanie środków chemicznych.

### **2.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o lasach**

Zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami planu regionalnego zagospodarowania przestrzennego województwa piotrkowskiego (zatwierdzonego uchwałą WRN w Piotrkowie Trybunalskim nr XXV/166/88 z dnia 27.05.1988 r.) lasy w granicach administracyjnych miasta Opoczna otrzymały status ochrony.

#### **2.2.1. Polityka przestrzenna**

1. Bezwzględne utrzymanie istniejących lasów.
2. Zakaz wznoszenia w lasach obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów integralnie związanych z funkcją lasów.
3. Zakaz lokalizacji składowisk i wysypisk odpadów.

### **2.3. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych**

Na terenie miasta występują niewielkie powierzchnie gleb III klasy bonitacyjnej. Znajdują się one w północno – wschodniej części miasta.

#### **2.3.1. Polityka przestrzenna**

1. Powierzchnie gleb III klasy bonitacyjnej pozostawia się w rolniczym wykorzystaniu do czasu niezbędności ich przeznaczenia pod procesy urbanizacyjne związane z rozwojem miasta w przyszłości.
2. Ochrona obecnie użytkowanych gruntów rolnych przed dewastacją oraz ich właściwe wykorzystanie w okresie poprzedzającym administracyjne wyłączenia z produkcji rolnej.



3. Stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz.78, z późniejszymi zmianami), przed przeznaczeniem gruntów rolnych pod zabudowę należy uzyskać stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
4. Ustala się zakaz tworzenia nowych siedlisk rolniczych na obszarze miasta

#### **2.4. Obszary chronione na podstawie prawa wodnego**

Wokół ujęć wód podziemnych służących do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę do picia i potrzeb gospodarstw domowych oraz do produkcji artykułów żywnościowych i farmaceutycznych istnieje, zgodnie z Rozporządzeniem MOŚZNiL z 5 listopada 1991 r., obowiązek ustanawiania stref ochronnych. Na obszarze miasta Opoczno brak jest zatwierdzonych terenów ochrony pośredniej ujęć wody.

Na terenie miasta znajdują się dwa ujęcia wody przy ulicy Inowłodzkiej, które zaopatrują w wodę około 80% odbiorców.

##### *2.4.1. Polityka przestrzenna*

1. W promieniu 8 do 10 m od ujęcia wody obowiązuje zakaz jakichkolwiek inwestycji nie związanych z tym ujęciem.
2. Na terenach ochrony bezpośredniej ujęć wody (wyznaczenie i oznakowanie ich jest obowiązkowe), zabronione jest m.in. użytkowanie gruntów do celów nie związanych z ujęciem.

#### **2.5. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury**

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 10, poz. 48, z późniejszymi zmianami), obiekty, posiadające charakter zabytkowy, mogą być wpisane do rejestru zabytków, który prowadzi wojewódzki konserwator zabytków lub do ewidencji dóbr kultury, którą prowadzi zarząd gminy.

Do rejestru zabytków wpisane są w Opocznie następujące obszary i obiekty:  
układ przestrzenny Opoczno, które otrzymało prawa miejskie w 1365 r.,

##### ul. Parkowa 7

- park z XIX w.,

##### ul. Kościelna 2

- zespół kościelny pw. Św. Bartłomieja, 1365-1950 r., materiał różny, w tym:
- dzwonnica kościoła parafialnego pw. Św. Bartłomieja z 2 połowy XIX w., murowana,
- kościół parafialny rzymsko-katolicki pw. Św. Bartłomieja, 1365-1939 r., murowany,
- plebania kościoła parafialnego pw. Św. Bartłomieja, 1622 r., murowana,

##### ul. Kościuszki 15

- dom „Esterka”, 2 połowa XIX w., murowany,

##### Plac Zamkowy 1

- zamek, ok. połowa XIV w., murowany,

ul. Kolberga 19

- spichlerz, ok. połowa XIX w., murowany,

ul. Parkowa 1

- czworak, 1870 r., murowany,

ul. Parkowa 5

- czworak, 1870 r., murowany,

ul. Parkowa 7

- dwór, z przełomu XVII/XVIII w., murowany,
- park podworski

ul. Parkowa 34

- oranżeria, 2 połowa XIX w., murowana,

ul. Parkowa i ul. Kolberga

- zespół dworski, 1675-1870 r., materiały różne.

Do ewidencji dóbr kultury wpisano:

1. Obiekty architektury

- synagoga z końca XVII w., murowana,
- kościół cmentarny pw. Św. Marii Magdaleny, pocz. XX w., drewniany,
- domy przy ul. 1 Maja 5, 7, 9, 11 i 13,
- dom przy ul. Cichej 1,
- domy przy ul. Janasa 6, 15, 19,
- domy przy ul. Kołomurnej 23-25 i 29,
- domy przy ul. Kościuszki 6, 7, 8, 13, 16,
- domy przy ul. Łaziennej 2,
- domy przy ul. Pivnej 5 i 10,
- domy przy ul. Staromiejskiej 6,
- domy przy ul. Staszica 9,
- domy przy ul. Szpitalnej 10 i 12.

2. Zabytki techniki

- młyn motorowy z XIX w.,
- browar,
- wapiennik i huta (d. huta szklana „Wolkan”),
- młyn zbożowy „Grola” przy ul. 17 Stycznia,
- odlewnia przy ul. Piotrkowskiej („Stelmacha”),
- cementownia przy ul. Piotrkowskiej,
- młyn motorowy przy ul. Piotrkowskiej 62,
- fabryka ceramiczna przy ul. Staromiejska/ Piotrkowska (Dziewulski, Lange).

3. Cmentarze:

- przy ul. Kościelnej 2 (rzymsko-katolicki),
- przy ul. Limanowskiego (żydowski),
- przy ul. Moniuszki (rzymsko-katolicki),

- przy ul. Partyzantów (wojenny + rzymsko-katolicki).

Na obszarze miasta zidentyfikowano 16 stanowisk archeologicznych dotyczących osadnictwa, zaliczonych do stanowisk o małej wartości poznawczej, których wykaz i rozmieszczenie zamieszczono w dziale III załącznika do uchwały Nr 3.

#### 2.5.1. *Polityka przestrzenna*

1. Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji dóbr kultury, przez ich zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie technicznym. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone za zezwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.
2. Zakaz lokalizacji inwestycji i wszelkich form wykorzystania gospodarczego w parku przy ul. Parkowej 7.
3. Ochrona kształtu urbanistycznego miasta średniowiecznego, poprzez zachowanie historycznego układu ulic.
4. Ochrona ekspozycji sylwety starego miasta przez wykluczenia z zabudowy terenów nadrzecznych wskazanych na załączniku Nr 2 do uchwały.
5. Zakaz lokalizowania, obiektów uciążliwych i inwestycji, które mogą wpłynąć na pogorszenie stanu środowiska przyrodniczego w sąsiedztwie zabytków, oraz zakaz lokalizowania budynków zasłaniających widok na zabytek a także obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z tym zabytkiem.
6. Obowiązek wykonywania analizy możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych przy lokalizacji obiektów użyteczności publicznej na obszarze osadnictwa od XIV do XIX w.
7. Obowiązek ustalania warunków wymiany, uzupełniania lub modernizacji obiektów projektowanych na obszarach cennych kulturowo, w nawiązaniu do charakteru obiektów i rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych w najbliższym otoczeniu.
8. Uwzględnianie, w pracach planistycznych i decyzjach administracyjnych, wyników badań naukowych dotyczących środowiska kulturowego oraz odkryć archeologicznych dokonanych na obszarze miasta, posiadających wpływ na ustalenia szczegółowe granic stref oraz wytycznych konserwatorskich odnoszących się do cennych obszarów środowiska kulturowego, ustalonych w sporządzonym w 1994 r. ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego Opoczna i obowiązujących przy realizacji polityki przestrzennej określonej w niniejszym studium.
9. Kontynuacja zasady sporządzania okresowych, specjalistycznych analiz stanu środowiska kulturowego miasta i gminy Opoczno, w celu stworzenia aktualnych, merytorycznych podstaw procesów planistycznych i decyzji administracyjnych dotyczących obszarów istotnych dla ochrony i kształtowania środowiska kulturowego miasta.
10. Niezwłoczne zawiadamianie zarządu gminy lub zarządu powiatu i wojewódzkiego konserwatora zabytków o ujawnieniu, podczas robót budowlanych i ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, z

jednoczesnym zabezpieczeniem odkrytego przedmiotu i wstrzymaniu wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć. Przerwane roboty mogą być kontynuowane jeśli wojewódzki konserwator zabytków nie wyda stosownego zarządzenia w ciągu trzech dni od otrzymania zawiadomienia o odkryciu (art. 22 ustawy o ochronie dóbr kultury).

11. Zawiadamianie wojewódzkiego konserwatora zabytków, albo zarządu gminy lub powiatu o znalezieniu przedmiotu archeologicznego lub odkryciu wykopaliska z równoczesnym, odpowiednim ich zabezpieczeniem. Dopełnienie tego obowiązku wiąże się z prawem uzyskania nagrody od państwa.
12. Ochrona zabytkowych założeń parkowo-dworskich przez zachowanie i restaurację elementów zabytkowych układu terenu (układ komunikacyjny, podział funkcjonalno-przestrzenny, osie kompozycyjne i widokowe, ciek i zbiorniki wodne), zachowanie i konserwację starodrzewu oraz usunięcie elementów zniekształcających kompozycję zieleni. Wymienione wyżej prace mogą być prowadzone tylko w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
13. Zachowanie cmentarzy i mogił historycznych przez:
  - wyłączenie ich z wszelkiej działalności inwestycyjnej nie związanej z rewaloryzacją obiektu,
  - zachowanie i konserwacja historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarzy,
  - zachowanie i konserwacja starodrzewu, zabytkowych nagrobków, krzyży i innych elementów małej architektury,
  - usuwanie elementów zniekształcających (samosiewy, wysypiska, wyrobiska),
  - uwzględnianie ich występowania przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowywania terenów z nimi sąsiadujących.
14. Przedkładanie do uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów planów miejscowych, które dotyczą obszarów występowania zabytków i dóbr kultury, w celu wykonania obowiązków w zakresie dbałości o dobra kultury oraz uwzględniania zadań ochrony zabytków w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie dóbr kultury).

### 3. LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE

Oprócz położonego częściowo w mieście Białaczowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, po północnej stronie miasta Opoczna już na terenie gminy przebiega granica terenów o dużej wartości przyrodniczej. W ramach Krajowej Sieci ECONET.PL wyznaczono tam obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym (21 M. Obszar Puszczy Pilickiej).

Powiązania przyrodnicze pomiędzy, wymienionymi obszarami o wysokiej atrakcyjności przyrodniczej, występują zasadniczo poza granicami miasta. Na terenie należącym do miasta powiązania te są zakłócone przez, przecinające doliny rzek, szlaki komunikacyjne jak linia kolejowa i droga o znaczeniu tranzytowym. Przez miasto przebiegają obszary naturalnych powiązań przyrodniczych o znaczeniu lokalnym. Są to: dolina rzeki Drzewiczki wraz z dolinami jej dopływów: Wąglanki i Pogorzelca, uzupełnione poprzez ciągi powiązań przyrodniczych, obejmujących tereny leśne, tereny zieleni miejskiej, zadrzewienia śródpolne oraz drobne cieki, niewielkie dolinki i zagłębienia terenowe. Te właśnie tereny tworzą podstawę przyrodniczą struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i kształtowane być powinny jako system przyrodniczy miasta.

Na obszarze miasta występują zagrożenia środowiskowe, do których należy zaliczyć:

- uciążliwości związane z przebiegającą przez miasto drogą tranzytową o znaczeniu krajowym,
- uciążliwości związane z promieniowaniem niejonizującym,
- lokalizację obiektów przemysłowo-produkcyjnych, wśród zabudowy mieszkaniowej,
- zabudowę w dolinach rzek,
- zanieczyszczenie powietrza z niskich źródeł emisji,
- zanieczyszczenie gleb ściekami.

#### 3.1. Polityka przestrzenna

1. Kształtowanie systemu przyrodniczego oraz terenów zieleni miejskiej jako osnowy zagospodarowania przestrzennego miasta i wyłączenia ich z procesów urbanizacyjnych.
2. Uzupełnianie zadrzewień na terenach leżących na obrzeżach systemu przyrodniczego miasta oraz zalesianie gleb najśłabszych (VI klasy bonitacyjnej), których uprawa jest ekonomicznie nieopłacalna.
3. Ograniczenie do niezbędnego minimum zmniejszania ilości istniejącego starodrzewu przy modernizacji i przekształcaniu zabudowy, a także przy zabudowie terenów poddawanych procesom urbanizacyjnym. Usunięcie drzew może następować jedynie z zachowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie.

4. Sukcesywne przekształcanie terenów zieleni miejskiej w rozwidlenie rzek Drzewiczki i Wągłanki w park z urządzeniami do wypoczynku i rekreacji.
5. Ochrona istniejących systemów melioracyjnych na terenach użytków zielonych.
6. Uwzględnianie konieczności przebudowy sieci rowów melioracyjnych przy podejmowaniu inwestycji na terenach użytkowanych rolniczo i uzgadnianie zakresu tych prac z Gminną Spółką Wodną w Opocznie.
7. Utworzenie, w sąsiedztwie projektowanego parku, Miejsko-Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji, połączonego z wypożyczalnią sprzętu turystycznego.
8. Wskazane jest wyznaczanie tras rekreacyjnych, miejsc do wędkowania, obserwacji przyrody itp. Na terenach, gdzie występuje roślinność odporna na deptanie można wyznaczyć miejsca do biwakowania, plażowania, a także boiska do gier.
9. Na terenach otwartych pozostawić jak najwięcej naturalnych zbiorowisk roślinnych wzdłuż rzeki, gdyż stanowią miejsce schronienia dla zwierząt i są dla nich źródłem pożywienia.
10. Trasy turystyczne wytyczać w pewnej odległości od brzegu (3-5 metrów), aby nie narażać go na zniszczenie i pozostawić zwierzętom schronienie i swobodny dostęp do wody.
11. Poprowadzenie ciągów pieszo-rowerowych przez tereny zurbanizowane z uwzględnieniem istniejącej sieci komunikacyjnej i ukształtowanie specjalistycznych miejskich przestrzeni publicznych położonych przy tych ciągach.
12. Zabezpieczenie odpowiedniej ilości parkingów dla rowerów przy realizacji wszelkich, zlokalizowanych przy ciągach pieszo-rowerowych, obiektów związanych z tymi ciągami.
13. Zakaz wznoszenia na terenach zieleni miejskiej i zieleni towarzyszącej obiektom użyteczności publicznej, obiektów niezgodnych z funkcją tych terenów lub obiektów.
14. Zakaz zabudowy na terenach leśnych.
15. Podejmowanie działań w sprawie budowy południowej i wschodniej obwodnicy miasta, których budowa spowoduje zmniejszenie obciążenia centrum ruchem tranzytowym.
16. Systematyczna poprawa stanu technicznego dróg, co przyczyni się do zmniejszenia uciążliwości powodowanych przez hałas.
17. Zachowanie walorów krajobrazowych środowiska oraz ochrona przed szkodliwym oddziaływaniem dla środowiska i zdrowia ludzi przy projektowaniu i modernizacji linii elektroenergetycznych (art. 73 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska).
18. Tworzenie warunków do selektywnej zbiórki, segregacji i składowania odpadów przemysłowych przydatnych do ponownego wykorzystania.
19. Likwidacja odprowadzania ścieków do gruntu.
20. Obowiązek ustalania warunków ochrony wody, gleb i powietrza przed zanieczyszczeniami, w opracowaniach planistycznych i decyzjach administracyjnych.

21. Podejmowanie działań mających na celu likwidację istniejących do tej pory niskich źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza.

#### 4. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Użytki rolne zajmują 1206 ha, co stanowi 50,44 % powierzchni miasta. Są to głównie grunty orne ( 996 ha – 41,6 % powierzchni miasta). Ponadto występują tutaj sady (29 ha – 1,21 % powierzchni miasta), łąki trwałe (430 ha – 17,98 % powierzchni miasta), pastwiska (165 ha – 6,90 % powierzchni miasta) oraz lasy (64 ha – 2,67 % powierzchni miasta).

Rozwój terenów budowlanych, wiąże się z koniecznością przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze. Najlepsze, pozostające w granicach miasta grunty rolne (III klasa bonitacyjna) występują jako niewielkie enklawy w północno - wschodniej części miasta.

##### 4.1. Polityka przestrzenna

1. Ochrona obecnie użytkowanych gruntów rolnych przed dewastacją oraz ich właściwe wykorzystanie w okresie poprzedzającym administracyjne wyłączenie ich z produkcji rolniczej.
2. Zakaz lokalizowania nowej zabudowy zagrodowej na obszarze miasta.
3. Zakaz zabudowy łąk w południowej części miasta.
4. Zabudowywanie w pierwszej kolejności działek na terenach uprzednio przeznaczonych i wydzielonych do zabudowy. W ten sposób rozwój miasta następować będzie w sposób najbardziej ekonomiczny ze względu na możliwość wykorzystania istniejącej już na terenach miejskich infrastruktury technicznej.
5. Uzyskiwanie stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i decyzji o wyłączeniu gruntów rolnych z produkcji przed podjęciem działań w zakresie przeznaczenia gruntów rolnych pod zabudowę, stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz.78 z późniejszymi zmianami).
6. Opracowywanie planów miejscowych dla obszarów, które mogą być przeznaczone do zabudowy, a nie posiadają stosownej zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

## 5. TERENY ZABUDOWANE W TYM TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI

W studium rozpoznano rozmieszczenie i stan techniczny terenów zabudowanych w Opcznie, na podstawie dostępnych materiałów kartograficznych, zdjęć lotniczych i wizji terenowych. Stan zabudowy jest zróżnicowany i zależy od okresu budowy obiektów jak i częstotliwości podejmowanych prac remontowych i modernizacyjnych.

Na terenie miasta przeważa zabudowa niska, rozproszona, jedynie centrum miasta stanowi zabudowa zwarta 2-3 kondygnacyjna, w układzie zabytkowym. Budownictwo wielorodzinne występuje na północ od ulicy Piotrkowskiej, i zlokalizowane jest przy ulicach Partyzantów, Biernackiego, Westerplatte oraz M. Curie-Skłodowskiej

Działania dotyczące przekształceń lub rehabilitacji na terenach zabudowanych mogą dotyczyć obiektów w strefie ochrony konserwatorskiej. Podejmowanie kompleksowych procesów w zakresie rehabilitacji zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej, możliwe będzie po ukazaniu się przepisów szczególnych regulujących tą problematykę. W mieście wyróżniono dwa rodzaje terenów, które powinny podlegać rehabilitacji. Pierwszym jest centrum starego miasta, gdzie należy kształtować zagospodarowanie przestrzeni publicznych najwyższej jakości (oznaczone na załączniku Nr 2 symbolem A5). Pozostałe tereny wymagające rehabilitacji to tereny zabudowy historycznej w złym stanie technicznym (oznaczone na załączniku Nr 2 symbolem A6 i A7).

### 5.1. Polityka przestrzenna

1. Utrzymanie zasobów budowlanych we właściwym stanie technicznym.
2. Podejmowanie działań inwestycyjnych polegających na wymianie, odbudowie, przebudowie lub uzupełnieniu obiektów na terenach zabudowanych lub częściowo zabudowanych, z uwzględnieniem przepisów szczególnych oraz polityki określonej w niniejszym studium.
3. Zmiana funkcji budynków lub uzupełnienie zabudowy może odbywać się w ramach funkcji ustalonych w dla poszczególnych stref, pod warunkiem, że nowa funkcja nie będzie uciążliwa dla osób trzecich i środowiska przyrodniczego.
4. Kompleksowe potraktowanie problemu rehabilitacji obszaru centralnej części miasta, położonego w granicach zabytkowego układu średniowiecznego miasta. Na terenie tym, szczególnie w rejonie ulic: 1 Maja, Szpitalnej, S. Moniuszki, Garncarskiej, Szewskiej, 17 Stycznia od ul. S. Janasa, dalej ulicami Janasa, Cichą, B. Limanowskiego w stronę rzeki Wąglanki, a także przy placach T. Kościuszki i J. Kilińskiego działania inwestycyjne mogą być podejmowane z bezwzględnym zachowaniem zabytkowego układu ulic placów (A5, A6, A7).



5. Obszar działań rehabilitacyjnych powinien stanowić wyodrębniona jednostkę urbanistyczną, która tworzy względną całość funkcjonalną, użytkową i przestrzenną.
6. Przy uzupełnianiu zabudowy należy zachowywać linie zabudowy a wysokość budynków ograniczyć do najwyższych występujących na obszarze poddanym rehabilitacji. Proces uzupełniania zabudowy na terenie rehabilitacji nie może następować przez realizację obiektów budowlanych wg indywidualnych wyobrażeń inwestorów lecz musi być procesem skoordynowanym, następującym po sporządzeniu planu zagospodarowania przestrzennego, w którym określone zostaną zasady kształtowania urbanistyki i architektury na terenach poddawanych przekształceniom. Chodzi bowiem o kompleksową decyzję co do sposobu oraz charakteru i klimatu przebudowywanej części miasta.
7. Uzupełnienie, wymiana, rozbudowa i odbudowa obiektów budowlanych na terenach zabudowanych, leżących poza granicami osadnictwa średniowiecznego oraz obszarów strategicznych A5 do A7, może następować bez obowiązkowego sporządzania planów miejscowych, po spełnieniu następujących warunków przyjętych jako polityka przestrzenna miasta:
  - zachowanie istniejącej linii zabudowy,
  - nawiązanie charakteru i gabarytów zabudowy oraz pokryć dachowych do rozwiązań w tym zakresie stosowanych w sąsiedztwie, z zachowaniem:
    - zakazu realizowania obiektów z dachami pulpitowymi i asymetrycznymi oraz dachami, których połacie schodzą do powierzchni ziemi,
    - zakazu budowy nowych obiektów gospodarczych jako obiektów wolnostojących,
  - likwidacja zabudowań gospodarczych zlokalizowanych od strony ulic,
  - wymiana, uzupełnienie lub wyposażenie terenów modernizowanego zagospodarowania osiedli zabudowy wielorodzinnej w obiekty małej architektury i zieleni osiedlowej, w celu podniesienia standardu i estetyki miejsc zamieszkania społeczności lokalnej.
8. Dokonywanie okresowej analizy wyposażenia osiedli w urządzenia obsługi mieszkańców jak komisariaty policji, urządzenia i obiekty związane z ochroną przeciwpożarową oraz ochronę ludności na wypadek działań, zagrożeń ekologicznych bądź chemicznych i uzupełnianie niezbędnych braków w procesie modernizacji osiedla.
9. Sukcesywna eliminacja obiektów i działalności wywołujących szkodliwe skutki dla mieszkańców oraz obiektów dysharmonizujących z otoczeniem (szczególnie starych zakładów przemysłowych). W miarę możliwości nabywanie terenów likwidowanych zakładów do zasobów gruntów komunalnych.
10. Ustalanie warunków harmonizacji nowych obiektów z charakterem, gabarytami i architekturą obiektów w sąsiedztwie, zgodnie z przepisem art. 4 ustawy 7.07.94 r. Prawo budowlane z dnia (Dz. U. Nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami).

## 6. TERENY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Podstawowe przestrzenie publiczne ukształtowane w historycznym rozwoju miasta, świadczą o jego tożsamości, a reprezentacyjne obiekty realizowane w pierzejach tych przestrzeni stają się często identyfikatorami przestrzennymi. W Opocznie występuje wiele obiektów historycznych (wpisanych do rejestru zabytków), które spełniają funkcję identyfikatorów przestrzennych, jednak brakuje im odpowiedniej oprawy i wyeksponowania.

We współczesnym kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego miasta potrzeba tworzenia nowych, reprezentacyjnych, estetycznych i przyjaznych człowiekowi przestrzeni publicznych staje się potrzebą i modą. Świadczy o nadejściu takiego etapu rozwoju miasta, gdzie nie ilość budowanych obiektów, a jakość tworzonej przestrzeni nabiera szczególnego znaczenia. Celem takiego podejścia do rozbudowy miasta jest potrzeba tworzenia nowych wartości w przestrzeni miejskiej, które obok znakomitych zabytków przeszłości, chciałyby chronić następne pokolenia.

Obszarami, które mogą być przeznaczone pod zabudowę są:

- niezabudowane działki w granicach istniejącej zabudowy,
- tereny niezabudowane lecz przeznaczone do zabudowy w obowiązującym w 1999 roku miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta lub jego części,
- tereny nie przeznaczone jeszcze do zabudowy, na których nie występują jednak uwarunkowania wykluczające lub istotnie ograniczające rozwój zagospodarowania przestrzennego, a więc wskazane w niniejszym studium jako tereny preferowane do rozwoju procesów urbanizacyjnych.

Głównymi terenami inwestycyjnymi w mieście będą jednak, oprócz pojedynczych działek „plombowych”, obszary wolne od zabudowy lub zabudowane w niewielkiej części, oznaczone na załączniku Nr 2 jako obszary strategiczne.

Politykę w zakresie gospodarki przestrzennej w odniesieniu do wydzielonych stref struktury funkcjonalno-przestrzennej i obszarów strategicznych ustala się jako działania mające doprowadzić do osiągnięcia określonych w dziale I celów i kierunków rozwoju miasta.

### 6.1. Polityka przestrzenna

Ponieważ tereny preferowane do zabudowy rozmieszczone są we wszystkich strefach strukturalnych, określenie polityki przestrzennej jak i funkcji tych terenów nastąpi w odniesieniu do tych stref, a także do systemu miejskich

przestrzeni publicznych położonych w tych strefach, stanowiących jednak odrębną, spójną, choć składającą się z poszczególnych elementów, całość.

Działania związane z zagospodarowywaniem określonego obszaru miasta mogą być podejmowane po uwzględnieniu polityki przestrzennej zawartej we wszystkich rozdziałach niniejszego studium oraz przepisów szczególnych odnoszących się do obszarów i problematyki podejmowanych działań.

#### 6.1.1. *W odniesieniu do poszczególnych stref strukturalnych i obszarów strategicznych:*

##### Strefa A

- funkcja podstawowa: mieszkaniowa, w większości wielorodzinna, i usługowa o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- funkcja uzupełniająca: nieuciążliwa działalność gospodarcza,
- funkcja wykluczona: uciążliwa działalność produkcyjna, przetwórcza lub rzemieślnicza.

A1-obszar u zbiegu ulic Westerplatte i Przemysłowej, który przeznaczony być może pod zabudowę mieszkaniową. Wskazane ukształtowanie zabudowy w formie kondominiów ze szczególnym zwróceniem uwagi na ukształtowanie usługowej pierzei z przestrzenią publiczną wzdłuż ul. Przemysłowej, włącznie z projektowaną drogą rowerową (preferowana szerokość 2 m).

U zbiegu ulic wskazana lokalizacja obiektu posiadającego charakter identyfikatora przestrzeni.

A2-część obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta, który przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W zagospodarowaniu tego obszaru najważniejszym elementem musi być ukształtowanie ciągu usługowego stanowiącego główny, miejski ciąg przestrzeni publicznych. Na obrzeżu ciągu usługowego, należy zlokalizować ścieżkę rowerową o szerokości 2 m. Wskazane ukształtowanie zabudowy pierzejowej wzdłuż projektowanego ciągu usługowego.

A3 i A4-obszary po wschodniej i zachodniej stronie parku miejskiego (A9), wzdłuż ul. Jana Pawła II, preferowane do ukształtowania centralnej przestrzeni publicznej miasta wzdłuż ciągu handlowego utworzonego przy ciągu pieszym, ze ścieżką rowerową (wzdłuż obecnej ul. Granicznej i Powstańców Wielkopolskich).

A5-obszar historycznego śródmieścia Opoczna, w większości zabudowany. Przy przekształcaniu, uzupełnianiu lub wymianie zabudowy wskazane kształtowanie przestrzeni publicznej najwyższej jakości a w szczególności:

1. Podnoszenie standardu zagospodarowania przez skoncentrowanie działań rehabilitacyjnych na obszarze leżącym w strefie historycznego układu urbanistycznego miasta. Szczególnymi działaniami należy objąć kwartał położony między ulicami: 1 Maja, Szpitalną, S. Moniuszki, Garncarską, Szewską, 17 Stycznia od ul. S. Janasa, dalej ulicami Janasa, Cichą, B. Limanowskiego w stronę rzeki Wąglanki.

2. Odpowiednie zaprojektowanie i wyeksponowanie zabudowy otaczającej plac Kilińskiego
3. Zachowanie i wzbogacenie zagospodarowania przy ul. Perzyńskiego, stanowiącej oś widokową na zabudowę przy placu Kilińskiego oraz zabudowę przy ulicach: S. Kowalskiego i Inowłodzkiej, skierowanych widokowo w stronę pl. Kościuszki.
4. Zwrócenie szczególnej uwagi na urządzenie i wyposażenie przestrzeni publicznych związanych z obiektami użyteczności publicznej i ich wzajemne powiązanie ścieżkami ruchu pieszego i rowerowego.
5. Pożądane uzupełnienie stanowisk parkingowych, szczególnie przy obiektach użyteczności publicznej.
6. Uzgadnianie z konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych na obszarze strefy konserwatorskiej.

A6 i A7-obszary wymagające podjęcia prac rehabilitacyjnych a w szczególności:

1. Uzupełnienie, wymiana i modernizacja zabudowy przy ulicach: Staromiejskiej i Moniuszki od ul. Garncarskiej do ul. Perzyńskiego oraz Partyzantów między ul. Piórkowską i Limanowskiego, północną stroną ul. Limanowskiego od ul. Skalnej do ul. Wapiennej, a także budynków między ul. Limanowskiego, a rzeką Wąglanką.

A8-część obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta, który przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uwzględnieniem strefy ochronnej od cmentarza. W zagospodarowaniu tego obszaru najważniejszym elementem musi być uwzględnienie istniejącego cmentarza i jego powiązanie architektoniczne i funkcjonalne z obszarem A2

A9 i A10-obszary preferowane do przeznaczenia pod lokalizację parków miejskich, kształtowanych jako przedłużenia i otoczenie głównych ciągów handlowych i przestrzeni publicznych miasta. Wskazana lokalizacja obiektów związanych z rekreacją, rozrywką i wypoczynkiem.

Północna część obszaru A9 może być niezbędna na powiększenie istniejącego cmentarza w przypadku nie rozwiązania problemu budowy nowego cmentarza w innej (preferowanej – północnej) części miasta.

Zachodnia część obszaru A9 wzdłuż ulicy Partyzantów, między ul. Graniczną a ul. Jana Pawła II, na głębokości do 40 m preferowana do zabudowy handlowo - mieszkalno – usługową.

#### Strefa B

- funkcja podstawowa: mieszkalnictwo jednorodzinne i usługi,
  - funkcja uzupełniająca: nieuciążliwa działalność gospodarcza,
  - funkcja wykluczona: wielokondygnacyjna zabudowa wielorodzinna i nowa zabudowa zagrodowa.
1. Podnoszenie standardu zabudowań, poprzez systematyczną likwidację drobnych obiektów gospodarczych widocznych z ulicy.

2. Sukcesywna wymiana zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkalną, usługową i zabudowę związaną z nieuciążliwym rzemiosłem.
3. Możliwość poszerzenia oferty sportowo-wypoczynkowej, przeznaczonej dla mieszkańców na terenach wzdłuż ul. Ogrodowej, poprzez odpowiednie urządzenie terenów wokół boiska sportowego.

#### Strefa C

- funkcja podstawowa: mieszkalnictwo wielorodzinne, jednorodzinne i usługi,
  - funkcja uzupełniająca: nieuciążliwa działalność gospodarcza,
  - funkcja wykluczona: nowa zabudowa zagrodowa oraz nieuciążliwy przemysł.
1. Uzupełnienie lub wymiana zabudowy na terenach o zdeterminowanych podziałach własnościowych, na których przestaną obowiązywać plany miejscowe, musi odbywać się w oparciu o jednolite zasady harmonijnego sąsiedztwa i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w art. 4 prawa budowlanego oraz w innych przepisach szczególnych.
  2. Obowiązek realizacji dróg obsługujących jednorodzinne osiedla mieszkaniowe, w nawiązaniu do projektowanego, docelowego systemu komunikacji w mieście
  3. Obowiązek ukształtowania zieleni izolacyjnej między zabudową przemysłową a zabudową mieszkaniową.
  4. Zaprojektowanie komercyjnego centrum obsługi mieszkańców o znaczeniu lokalnym przez utworzenie wzdłuż ulic Powstańców Wielkopolskich i Granicznej ciągu budynków mieszkalnych z usługami, handlem i administracją w parterach oraz ze starannym zaprojektowaniem zieleni towarzyszącej tym obiektom (w postaci parku osiedlowego, zieleńców, alei wzdłuż ciągów pieszych).
  5. Sukcesywna likwidacja obiektów gospodarczych widocznych z ulicy.
- C1-obszar preferowany do zabudowy mieszkaniowej. Od głównego ciągu usługowego, parku i po obu stronach przedłużenia ul. Świerkowej tereny zabudowy pierzejowej. Pozostała część preferowana do zabudowy w formie kondominiów.
- C2 i C3-obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną, po wyczerpaniu możliwości zabudowy jednorodzinnej poniżej ul. Brzozowej. Obsługa komunikacyjna siecią dróg lokalnych.
- C4-obszar preferowany do zabudowy mieszkaniowej. Warunki zabudowy powinny być określone po ustaleniu terenu, który powinien być rezerwowany pod lokalizację obwodnicy miasta, lub, w przypadku rezygnacji z jej budowy, zaznaczonej ulicy zbiorczej miejskiej. U zbiegu tej ulicy i przebudowanego przedłużenia ulicy Świerkowej teren przeznaczony jest na lokalizację kościoła.
- C5-obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną zgodnie z uchwaloną zmianą planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

- C6- obszar preferowany do zabudowy jednorodzinnej o wysokich walorach estetycznych. Wskazane ukształtowanie pierzei z usługami wzdłuż ul. Granicznej.
- C7-obszar, który może być przeznaczony pod zabudowę jednorodziną i rezydencjalną. Komunikacyjna obsługa terenu siecią ulic lokalnych.
- C8 i C9-obszary, które preferowane są do zabudowy usługowej i rzemieślniczej. Na terenie C9 obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej wzdłuż obszaru C2.
- C10, C11, C12- obszary preferowane do lokalizacji nieuciążliwych zakładów produkcyjnych, składowych i hurtowni, a także obiektów związanych z gospodarką komunalną. Przy projektowaniu zagospodarowania tych obszarów należy zwrócić uwagę na ukształtowanie pasów zieleni izolacyjnej od innych rodzajów zabudowy i zagospodarowania.
- C13 i C14- obszar zarezerwowany pod lokalizację zabudowy związanej z działalnością gospodarczą w przypadku braku terenów poniżej ul. Brzozowej lub trudności z ich nabyciem i zagospodarowaniem. Przygotowanie infrastruktury technicznej do obsługi tych obszarów należy do inwestora.
- C15, C16 i C17-obszary preferowane do ukształtowania zieleni miejskiej.

#### Strefa D

- funkcja podstawowa: mieszkaniowa jednorodzinna i rezydencjalna,
  - funkcja uzupełniająca: nieuciążliwa działalność gospodarcza,
  - funkcja wykluczona: uciążliwa działalność gospodarcza oraz wielokondygnacyjna zabudowa wielorodzinna i nowa zabudowa zagrodowa.
1. Obowiązek zaprojektowania komercyjnego centrum obsługi mieszkańców przez odpowiednie ukształtowanie placów i ulic oraz ich obudowę budynkami mieszkalnymi z usługami, handlem i administracją, lub budynkami realizowanymi w formie kondominiów, ze starannym zaprojektowaniem osi widokowych, dominant architektonicznych jako obiektów identyfikacji przestrzennej oraz przestrzeni publicznych i zieleni.
  2. Projektowanie i lokalizacja zabudowy rezydencjalnej na obrzeżach strefy, na terenach sąsiadujących z lasem.
  3. Zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych dla ludzi i środowiska.
  4. Zaprojektowanie ciągu pieszo- rowerowego, łączącego tę strefę z centrum miasta.

D1-obszar preferowany do zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej.

D2-obszar, który może być przeznaczony pod zabudowę jednorodziną lub rezydencjalną, po wyjaśnieniu i zakończeniu procesu planistycznego związanego z przebiegiem dróg krajowych i wojewódzkich przez obszar miasta i gminy Opoczno.

D3 i D4- obszary preferowane do zabudowy związanej z usługami i rzemiosłem. Możliwe projektowanie obiektów wspólnie z budynkami mieszkalnymi.

System przyrodniczy P

Polityka przestrzenna jak w rozdziale 6.1

P1-obszar położony w systemie przyrodniczym miasta u zbiegu rzek Wąglanki i Drzewiczki, ograniczony ulicami Błonie, Rzeczna i ul. Sportowa. Preferowany do przeznaczenia go na ogólnie dostępne tereny parku sportu i rekreacji.

#### 6.1.2. W odniesieniu do rodzajów zabudowy i zagospodarowania

##### Tereny zabudowy wielorodzinnej

Wskazane wydzielenie pod zabudowę wielorodzinną (do 3÷4 kondygnacji) w formie kondominiów i wyposażenie zewnętrznych pierzei budynków w usługi i odpowiednie zagospodarowanie ich otoczenia tworzyć będą miejską przestrzeń publiczną.

Wyposażenia terenów zabudowy wielorodzinnej musi być zgodne z ustaleniami przepisów szczególnych w tym zakresie.

##### Tereny zabudowy rezydencjalnej i jednorodzinnej

1. Działki pod zabudowę rezydencjonalną powinny być nie mniejsze jak 2000 m<sup>2</sup>. Powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni działki, wysokość obiektów do dwóch kondygnacji.
2. Układ komunikacji poszczególnych enklaw zabudowy musi być spójny z układem komunikacji w mieście. Rozmieszczenie wjazdów na ulice zbiorcze zgodnie z przepisami dotyczącymi projektowanych dróg i ulic.
3. Wydzielenie nowej działki pod budownictwo jednorodzinne - możliwe pod warunkiem uzyskania frontu działki min. – 20 m.
4. Wydzielenie działki pod zabudowę rezydencjalną poza miejskim układem komunikacji możliwe pod warunkiem samodzielnego wyposażenia terenu w drogi i infrastrukturę techniczną przez inwestora.
5. Zakaz budowy obiektów z dachami pulpitowymi, asymetrycznymi, a także dachów z połaciami schodzącymi do powierzchni terenu.
6. Zakaz budowy obiektów gospodarczych wolnostojących na działkach budownictwa jednorodzinne.
7. Wskazana likwidacja budynków gospodarczych przylegających do granicy działki od strony drogi publicznej.

##### Zakłady produkcyjne i obiekty związane z inną działalnością gospodarczą

1. Nowe lokalizacje nieuciążliwych zakładów produkcyjnych, składowych i rzemieślniczych mogą mieć miejsce wzdłuż ulicy Przemysłowej, na północ od istniejących terenów przemysłowych.
2. Lokalizacja rzemiosła i innej działalności gospodarczej możliwa pod warunkiem ograniczenia jej uciążliwości do granic własności.
3. Zakłady produkcyjne, których działalność może stworzyć zagrożenie dla zdrowia ludzi, powinny być lokalizowane poza granicami miasta (art. 73

ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska), w miejscach wydzielonych na obszarze gminy.

4. Obszary, które mogą być przeznaczane pod lokalizację działalności o której mowa w pkt. 3 powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.

#### System miejskich przestrzeni publicznych

1. Modernizacja istniejących, historycznie ukształtowanych przestrzeni publicznych (plac Kościuszki, plac Zamkowy z zielenią wzdłuż ul. Kazimierza Wielkiego) (Strefa A i C).
2. Kształtowanie ciągu przestrzeni publicznych wzdłuż wyznaczonej drogi pieszo-rowerowej i ustalenie precyzyjnych warunków kształtowania zabudowy przylegającej do tych przestrzeni.
3. Połączenie przestrzeni publicznych ciągami usług komercyjnych i obiektów użyteczności publicznej, ze szczególnym uwzględnieniem ciągu wzdłuż ul. Powstańców Wielkopolskich i ul. Granicznej od ul. Przemysłowej przedłużonej do ul. Stefana Batorego.
4. Projektowanie i urządzenie ciągów zieleni tak, aby łączyły się wzajemnie w kanały zieleni, przenikające przez miejskie tereny zabudowane. Odpowiednio zaprojektowana zieleń spełnia wówczas zadania sanitarno- higieniczne poprzez tłumienie hałasu, oczyszczanie powietrza z zanieczyszczeń stałych i gazowych, kształtowanie elementów klimatu lokalnego, jak nasłonecznienie, temperatura, wilgotność powietrza, pionowe i poziome ruchy powietrza, a także działanie bakteriobójcze, jonizacyjne, psychiczne działanie zieleni na zdrowie człowieka oraz łączenie jej działania z odpoczynkiem czynnym i biernym na świeżym powietrzu



## 7. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

System komunikacyjny, poza swymi podstawowymi funkcjami, to jest zapewnieniem połączeń pomiędzy miejscami generowania i odbioru ruchu oraz stymulowaniem rozwoju miasta w pożądanym kierunkach, ma za zadanie zapewnić zarówno bezpieczeństwo ruchu drogowego, jak i wygodę podróżowania.

Cele i zadania w tym zakresie realizowane są przez:

- kształtowanie systemu sieci drogowej,
- organizację ruchu (w tym oznakowanie pionowe i poziome),
- kształtowanie geometrii ulic, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań,
- utrzymanie właściwego stanu technicznego nawierzchni dróg.

Wybór optymalnego dla mieszkańców rozwoju przestrzennego miasta wiąże się, w każdym przypadku, z koniecznością adaptacji istniejącego układu komunikacyjnego do przyszłych potrzeb, a więc z modernizacją i przebudową ulic realizowaną w celu zapewnienia sprawnych powiązań funkcjonalnych w mieście. Należy zwrócić uwagę, że decyzje planistyczne i realizacyjne w zakresie komunikacji mają ogromne znaczenie w kształtowaniu struktury miasta. Raz wytyczona ulica, choć modernizowana i adaptowana do zmieniających się potrzeb, na długie lata, a często na zawsze, przesądza o sposobie zagospodarowania terenów przyległych.

Układ dróg ma decydujące znaczenie dla czytelności struktury przestrzennej i jak żaden z innych elementów zagospodarowania przesądza o możliwości sprawnego funkcjonowania miasta. Usprawnienie funkcjonowania systemu komunikacji w mieście ma również znaczenie dla poprawy obronności na wypadek wojny.

W Opocznie problemem komunikacyjnym jest obciążenie ulic przez ruch tranzytowy. W dalszym rozwoju miasta niezbędne jest wyeliminowanie ruchu tranzytowego z centrum oraz przystosowanie i rozwój systemu komunikacyjnego do potrzeb mieszkańców. W związku ze wzrostem znaczenia Opoczna jako ośrodka powiatowego niezbędne jest szybkie przyjęcie rozwiązań docelowych w układzie komunikacji drogowej i realizacja dróg o znaczeniu ponadlokalnym. Utrzymanie rezerw na cele komunikacyjne jest niezwykle trudne bez pozyskania gruntów do zasobów. Z kolei zabudowa tych terenów przekreśla często możliwość poprawnych rozwiązań w przyszłości.

Doprowadzenie do funkcjonowania obwodnicy miasta udrożniłoby cały system komunikacji i w znacznej mierze poprawiło warunki zamieszkiwania, szczególnie wzdłuż ulic, które pełnią rolę dróg tranzytowych. Komunikacja w mieście powinna być kształtowana przez sukcesywną realizację dróg głównych, które docelowo utworzyłyby obwodnicę śródmiejską, a także przez poprawę parametrów technicznych istniejących ulic zbiorczych i budowę nowych ulic zaliczanych do tej klasy a obsługujących nowe tereny budowlane.

Przy projektowaniu ulic lokalnych i dojazdowych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie ulic głównych i zbiorczych przez ograniczanie ilości skrzyżowań i wjazdów na te ulice.

Nowopowstające osiedla powinny być obsługiwane przez wewnętrzną sieć ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych.

## 7.1. Polityka przestrzenna

### 7.1.1. Komunikacja drogowa

1. Sporządzenie projektu planu rozwoju sieci drogowej w mieście (art. 19 ust. 5 i art. 20 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – Dz. U. Nr 14 poz. 60) w celu ustalenia specjalistycznych rozwiązań w tym zakresie i parametrów projektowanych ulic.
2. Podejmowanie działań mających na celu pozyskanie do zasobów komunalnych gruntów leżących w pasach projektowanych dróg (art. 24 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – Dz. U. Nr 115 poz. 741).
3. Podejmowanie procedury wywłaszczenia gruntów przeznaczonych pod budowę dróg (art. 116 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) po sporządzeniu niezbędnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 13 ust. 1 pkt 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Ustalanie, w decyzjach administracyjnych, warunków zapewnienia, bądź utrzymania, zabezpieczanych przez inwestora, standardów zamieszkiwania na zabudowanych terenach przyległych do projektowanych tras komunikacyjnych.
5. Uwzględnianie ustalonych przez wojewodę, w drodze rozporządzenia, obszarów ograniczonego użytkowania wzdłuż tras komunikacyjnych projektowanych na terenach niezabudowanych.
6. Poprawa parametrów technicznych istniejących ulic, ze szczególnym uwzględnieniem ul. Granicznej, ul. Partyzantów od ul. Brzozowej do ul. Świerkowej, na osiedlu Leśna 1, ul. Armii Krajowej od ul. Kopernika do ul. Westerplatte, zaliczonych w strategii rozwoju Opoczna do grupy I rzędowych zadań inwestycyjnych na terenie miasta oraz dróg podlegających II i III rzędowym zadaniom inwestycyjnym, min. na osiedlu „Leśna”, „Ustronie”, „Gorzałków”, „Kwiatowa”, „Piastowskie” oraz ulice: Stodolna, Jana Pawła II od ul. Inowłodzkiej do projektowanego przedłużenia ul. Kossaka, ul. Przemysłowej i Westerplatte, Słoneczna, Powstańców Wielkopolskich i ul. Kwiatową od ul. Batorego.
7. Podejmowanie działań mających na celu budowę południowej obwodnicy miasta jako drogi głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa Nr 44) i skierowanie ruchu tranzytowego z centrum miasta, na projektowaną obwodnicę.
8. Budowa ulic na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

9. Tworzenie rezerw terenu pod alternatywny przebieg drogi krajowej Nr 44 – wariant 2 (realizacja w dalekim kierunku).

10. Ustalanie ilości miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na działkach projektowanych do zabudowy, z uwzględnieniem miejsc, z których korzystać mogą osoby niepełnosprawne. Przyjmuje się następujące orientacyjne wskaźniki programowania miejsc parkingowych na obszarach położonych na obszarach strefy A (śródmiejska) i pozostałych strefach miasta.

Rodzaj obiektu	Jednostka odniesienia	Obszar wewnętrzny (strefa A)	Obszar zewnętrzny (pozostałe strefy)
Budynki wielorodzinne	1 mieszkanie 1000 mieszkańców	0,8 260	1,0 330
Biura	1000 m <sup>2</sup> p.u.	20 – 24	24 – 27
Handel, usługi	1000 m <sup>2</sup> p.u.	18 – 20	20 – 22
Zakłady produkcyjne	100 zatrudnionych	14 – 16	20 – 22
Restauracje, kawiarnie	100 miejsc konsumpcyjnych	18 – 20	22 – 24
Kino, teatr	100 miejsc widowiskowych	22 – 24	27 – 30
Obiekty sportowe	100 użytkowników jednocześnie	12 – 14	14 – 16
Szpitala	10 łóżek	2 – 3	3 – 4
Przychodnie zdrowia	1000 m <sup>2</sup> p.u.	20 – 24	24 – 27
Kluby, domy kultury	100 użytkowników jednocześnie	12 – 14	14 – 16

11. Przestrzeganie zasady wydzielania terenów pod ulice dojazdowe lub lokalne przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę jednorodzinna. Szerokość ulic w liniach rozgraniczających powinna wynosić:

- ulica lokalna - minimum 12 m (2 pasy ruchu),
- ulica dojazdowa - minimum 10 m (2 pasy ruchu).

Szerokość ulicy powinna być odpowiednio zwiększona, jeśli przewiduje się umieszczenie w tej ulicy większej liczby pasów ruchu lub ścieżek rowerowych, pasów lub zatok postojowych, pasów zieleni wysokiej lub urządzeń odwadniania powierzchniowego.

12. Uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich prac modernizacyjnych dotyczących ulic znajdujących się w strefach konserwatorskich.

13. Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, na których przebiegać muszą drogi publiczne, a teren nie jest objęty opracowaniem planistycznym sporządzonym po 1 stycznia 1995 roku.
14. Rozwiązanie problemów włączania się ruchu lokalnego do tras przelotowych przez węzły lub skrzyżowania oraz szczegółowego projektowania parametrów technicznych ulic, węzłów i skrzyżowań oraz ścieżek rowerowych stosownie do przepisów szczególnych obowiązujących w czasie projektowania i realizacji elementów komunikacji. Obecnie obowiązującymi są przepisy warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r. poz. 430).
15. Podejmowanie działań mających na celu usprawnienie komunikacji w mieście i ograniczenie jej uciążliwości.

#### *7.1.2. Komunikacja piesza i rowerowa*

1. Wytyczenie i realizacja drogi pieszo-rowerowej oznaczonej na załączniku Nr 2.
2. Wytyczenie tras pieszo-rowerowych o podwyższonym standardzie, uwzględniającym potrzeby niepełnosprawnych.
3. Wytyczenie tras pieszo-rowerowych „terenowych”, o podwyższonym stopniu trudności, służącą do dalekich wypraw pieszych, biegów przełajowych i „crossu rowerowego”.
4. Wydzielenie pasów dla ruchu rowerowego, przy ulicach zbiorczych – rozwiązania docelowe.
5. Wytyczenie tras pieszych (oznakowanych szlaków turystycznych) połączonych z trasami pieszymi w całym regionie.
6. Likwidacja barier architektonicznych i urbanistycznych w mieście.

#### *7.1.3. Transport kolejowy*

1. W komunikacji kolejowej nastąpią zmiany w zakresie podniesienia szybkości jazdy pociągów bez konieczności przeznaczania nowych terenów pod budowę linii kolejowych.
2. Modernizacja, przebiegającej przez miasto Opoczno, Centralnej Magistrali Kolejowej Zawiercie – Gdańsk.
3. Podjęcie działań w zakresie organizacji w Idzikowicach lub Opocznie przystanku pociągów pośpiesznych.

## 8. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W mieście nie występują uwarunkowania utrudniające rozbudowę sieci infrastruktury technicznej. Rozwój sieci poszczególnych mediów wpływa na podniesienie jakości życia mieszkańców. W związku z zagospodarowywaniem nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej.

### 8.1. Polityka przestrzenna

#### 8.1.1. *Ujęcia wody i wodociągi*

Zlokalizowane na zachód od Opoczna stacje wodociągowe zabezpieczają wodę dla potrzeb mieszkańców miasta. Na terenie miasta projektowane są wodociągi poprowadzone przy ulicy Kolberga oraz osiedlu „Ustronie”- II etap i osiedlu „Kwiatowa”- I i II etap zaliczone do grupy I rzędowych zadań inwestycyjnych na terenie miasta. W następnej kolejności poprowadzone zostaną wodociągi do osiedla „Piastowskie” - II etap, jako zadanie inwestycyjne zaliczone do grupy II rządowej.

#### 8.1.2. *Oczyszczalnie ścieków i sieć kanalizacji*

Powiększające się potrzeby w zakresie oczyszczania ścieków będą zaspokajane poprzez istniejącą oczyszczalnię mechaniczno- biologiczną. Obecnie kanalizacja sanitarna obejmuje 70% miasta i planowane jest jej sukcesywna rozbudowa.

Niezbędne jest projektowanie sieci kanalizacyjnych na terenach przeznaczonych do zabudowy. Przy realizacji sieci kanalizacyjnych muszą być egzekwowane od mieszkańców zasady utylizacji ścieków w mieście, to znaczy obowiązek podłączenia obiektu do sieci kanalizacyjnej. Utylizacja ścieków kanalizacyjnych następować będzie w Miejskiej Oczyszczalni Ścieków.

Sieć kanalizacji deszczowej obejmuje swym zakresem centralną oraz przemysłową część miasta. Następuje stopniowa rozbudowa sieci na obszary miasta, gdzie zlokalizowane jest budownictwo indywidualne.

#### 8.1.3. *Składowanie i utylizacja odpadów*

Składowanie odpadów odbywa się obecnie na terenie wysypiska śmieci we wsi Różanna. W przyszłości możliwa jest rozbudowa wysypiska gminnego. W celu zrationalizowania gospodarki odpadami należy doprowadzić do segregacji odpadów w miejscu ich powstawania.

#### 8.1.4. *Elektroenergetyka*

W związku ze wzrostem zapotrzebowania miasta na energię elektryczną, niezbędna jest modernizacja miejskiej sieci rozdzielczej. W przypadku braku możliwości pokrycia zapotrzebowania mieszkańców miasta na energię elektryczną, w dalszej perspektywie przewidywana jest w mieście budowa nowej stacji wysokiego napięcia, bądź rozbudowa stacji przy ul. Przemysłowej.

Wzdłuż tras linii wysokiego napięcia 110 kV, przebiegających przez miasto znajdują się strefy ochronne. W związku z tym na obszarach leżących pod liniami

elektroenergetycznymi nie zalecane jest lokalizowanie zabudowy przeznaczonej do stałego pobytu ludzi, urządzenie parkingów, sadzenie roślinności wysokiej.

Na obszarach występowania linii i urządzeń elektroenergetycznych należy wyznaczyć granice terenu gdzie promieniowanie przekracza natężenie dopuszczalne dla obiektów planowanych w sąsiedztwie tych linii i urządzeń (Dz. U. z 1998 r. Nr 107, poz. 676 w sprawie szczegółowych zasad ochrony przed promieniowaniem szkodliwych dla ludzi i środowiska, dopuszczalnych poziomów promieniowania, jakie mogą występować w środowisku oraz wymagań obowiązujących przy wykonywaniu pomiarów kontrolnych promieniowania). Na terenach projektowanych i realizowanych linii i urządzeń elektroenergetycznych mogą zostać określone obszary ograniczonego użytkowania (art. 71 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska). Do czasu wyznaczenia takich obszarów należy stosować wytyczne ustalone w załączniku do zarządzenia ministra górnictwa i energetyki z dnia 28 stycznia 1985r. w sprawie szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego (M.P. Nr 3 poz. 24)

Stosownie do tych przepisów odległości napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć od najbliższych części budynków powinny wynosić od linii 110 kV - 14,5 m

Odległości elektroenergetycznych linii napowietrznych o napięciu znamionowym powyżej 1 kV od innych linii i obiektów, należy obliczać każdorazowo, przy opracowywaniu planu zagospodarowania działki lub terenu, według PN-75/E-05100.

Napowietrzne i podziemne linie elektroenergetyczne należy projektować i wykonywać w sposób zapewniający zachowanie walorów krajobrazowych środowiska oraz ochronę przed szkodliwymi uciążliwościami dla środowiska (art. 73 ust. 2 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska).

#### 8.1.5. *Gazyfikacja*

Planuje się budowę 2 stacji redukcyjnych II stopnia, które będą zlokalizowane:

- stacja redukcyjna nr 2 przy ulicy Małachowskiego,
- stacja redukcyjna nr 3 przy ulicy Kwiatowej.

W związku z potrzebą zabezpieczenia zwiększającego się w przyszłości zapotrzebowania na gaz w mieście, w 1990 r. została wykonana koncepcja programowa gazyfikacji. Będzie ona podstawą podejmowania przedsięwzięć inwestycyjnych mających na celu rozwój sieci gazowej i dostarczenie gazu do odbiorców.

#### 8.1.6. *Telekomunikacja*

Przewiduje się uruchomienie radiolinii relacji Tomaszów – Opoczno dla celów przekazu radiowo - telewizyjnego.

## **9. OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKOWYM SPORZĄDZENIEM PLANÓW MIEJSCOWYCH**

### **9.1. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych**

Na obszarze miasta nie występują uwarunkowania związane z ustawowym obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **9.2. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania**

1. Obowiązkiem sporządzenia planu obejmuje się obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową, na których należy wyznaczyć przebieg dróg publicznych, zasady obsługi terenu w urządzenia infrastruktury, a także zasady podziału terenu na działki budowlane i zasady ich zabudowy. Tylko poprzez sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla takich terenów, można zagospodarować je w sposób kompleksowy zgodny z zasadami kształtowania urbanistycznego i przyjętą w niniejszym studium polityką.

Do obszarów tych zalicza się obszary oznaczone na załączniku Nr 2, przy czym ustala się możliwość opracowywania planów etapowo, pod warunkiem rozwiązania planistycznego dotyczącego ukształtowania sieci dróg lokalnych i określenia miejsc ich włączenia do dróg zbiorczych.

### **9.3. Obszary, dla których sporządzanie planów miejscowych może być niezbędne na podstawie przepisów szczególnych**

1. Stosownie do artykułu 13 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 1999 r. Dz. U. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo, gdy:

- na obszarze gminy przygotowana jest realizacja zadania rządowego, albo zadania samorządu województwa, umieszczonych w stosownych programach i w wojewódzkim rejestrze,
- przewidywana jest lokalizacja lokalnego celu publicznego, z wyjątkiem zadań związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pasa drogowego,

- planowana jest zabudowa mieszkaniowa w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej.

W związku z powyższym plany związane z realizacją celów publicznych sporządzone będą po:

- sporządzeniu programów zadań rządowych lub zadań samorządu województwa i negocjacji z gminą warunków wprowadzenia ich do planu miejscowego,
  - zaistnieniu możliwości realizacji lokalnego celu publicznego, szczególnie w przypadku konieczności wywłaszczenia nieruchomości. Najczęściej będzie to dotyczyć realizacji dróg publicznych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - po wystąpieniu potrzeb w zakresie budownictwa mieszkaniowego dla społeczności lokalnej.
2. Stosownie do przepisów art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z zamierzeniami inwestorów dotyczącymi zabudowy terenu, na których wystąpi konieczność wyznaczenia przebiegu drogi lub dróg publicznych i ustalenia podziału na działki budowlane, może wystąpić potrzeba sporządzenia planu miejscowego.
3. Dla terenów predysponowanych pod zabudowę jednorodziną należy określić:
- inne niż rolnicze przeznaczenie terenów,
  - przebieg dróg publicznych, obsługujących nowozagospodarowywany teren, i ich połączenie z istniejącymi drogami publicznymi,
  - zasady podziału terenu na działki budowlane,
  - zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem zagospodarowania terenów przyległych do wyznaczonych przestrzeni publicznych,
  - zasady uzbrojenia technicznego,
  - szczegółowe zasady ochrony środowiska przyrodniczego kulturowego.

Ponieważ podziały nieruchomości rolnych lub leśnych nie dają się wprost wykorzystać do realizacji na nich zabudowy z zachowaniem zasad kształtowania ładu przestrzennego i urbanistycznego, zagospodarowanie tych nieruchomości może nastąpić jedynie poprzez procedurę scalenia i ponownego podziału terenu na działki budowlane. Szczegółowe warunki scalenia i podziału określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z tym dla przedmiotowych terenów, może wystąpić potrzeba sporządzenia planu miejscowego.



## 10. OBSZARY NIEZBĘDNE DO REALIZACJI POLITYKI PAŃSTWA NA OBSZARZE MIASTA

Obszary przewidywane do lokalizacji zadań i programów dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych wynikają z polityki zawartej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, który zgodnie z przepisem art. 54b ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, uchwała sejmik województwa. W planie tym ustala się obszary, na których przewiduje się realizację zadań rządowych oraz zadań samorządu województwa, wpisanych do wojewódzkiego rejestru.

Wojewódzki rejestr sporządza i prowadzi wojewoda (art. 61 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).

W związku z wdrożeniem reformy ustrojowej państwa, i związanymi z tymi zmianami w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, realizację zadań będących w kompetencjach wojewody i sejmiku wojewódzkiego, dopiero rozpoczęto.

Brak strategii rozwoju województwa, planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a przede wszystkim brak wojewódzkiego rejestru zadań rządowych i zadań samorządu województwa uniemożliwia w chwili obecnej określenie obszarów, które będą niezbędne dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze miasta. Realizacja celów będzie jednak możliwa, bowiem przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym regulują zasady postępowania w tym zakresie. Umieszczenie zadania rządowego lub zadania samorządu wojewódzkiego jest podstawą podjęcia negocjacji z Zarządem Miejskim w sprawie wprowadzania ponadlokalnych celów publicznych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku negocjacji podpisywana jest umowa w sprawie zapewnienia środków finansowych niezbędnych do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do finansowania słusznych roszczeń właścicieli lub użytkowników nieruchomości, na których planuje się realizację tych zadań. Należy jednak brać pod uwagę fakt, że po ustaleniu planu miejscowego sporządzonego po uchwaleniu studium, zgodnie z przepisem art. 18 ust. 2 pkt 2a ustawy, muszą być spójne z polityką przestrzenną gminy określoną w tym studium. W związku z tym przy opracowywaniu programów rządowych i wojewódzkich należy także uwzględnić politykę przestrzenną miasta, na obszarze którego programy te będą realizowane.

W województwie piotrkowskim sporządzone zostało studium zagospodarowania województwa. Jednak, w związku z nie zakończeniem prac nad koncepcją krajową, studium wojewódzkie nie uzyskało ostatecznej formy i nie zostało ogłoszone w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym. Nie stało się też podstawą sporządzenia przez wojewodę piotrkowskiego programu zawierającego

zadania rządowe należące do jego właściwości, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Urząd Wojewódzki w Łodzi, w uwagach i wnioskach do uwzględnienia w studium, wskazał na potrzebę:

- uwzględnienia położenia Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- uwzględnienia zasobów kulturowych miasta,
- uwzględnienie potrzeby modernizacji ciągów dróg krajowych oraz przebudowy ich węzła na obszarze miasta wraz z jego obejściem,

W związku z przedłużeniem okresu ważności obowiązujących w 1999 r. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w studium pozostawia się oznaczenia terenów rezerwowanych pod obejścia dróg krajowych zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna.

Wskazuje się także inną, preferowaną przez społeczność lokalną, wersję przebiegu obwodnicy południowej, bliżej terów kolejowych, która w mniej agresywny sposób przebiegałaby przez dolinę rzeki Waglanki. W dalszych analizach przebiegu obwodnic wskazuje się na potrzebę rozpatrzenia możliwości zmiany przebiegu obwodnicy wschodniej, w celu likwidacji kolejnego przecięcia rzeki w granicach miasta.