

ZAŁĄCZNIK II – DIAGNOZA STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO W GMINIE

STRATEGIA ROZWOJU
GMINY OPOCZNO 2030
NA LATA 2021 – 2030



ŁÓDZKI
DOM
BIZNESU



PHENO
HORIZON

SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE	3
1.1.	PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA DIAGNOZY STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO..	3
1.2.	METODOLOGIA PRAC NAD DIAGNOZĄ.....	3
2.	CHARAKTERYSTYKA PRZESTRZENNA GMINY	5
2.1.	STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – ŁAD PRZESTRZENNY ...	5
	PODSTAWOWE INFORMACJE O PRZESTRZENI GMINY	5
2.2.	OBOWIAZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE I INNE POWIĄZANE.....	6
	DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....	6
	POKRYCIE MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO...	7
	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO..	8
	INNE DOKUMENTY ZWIĄZANE Z PLANOWANIEM PRZESTRZENNYM I WPROWADZANIEM ŁADU PRZESTRZENNEGO	9
2.3.	OBSZARY ZDEGRADOWANE WYMAGAJĄCE INTERWENCJI.....	10
2.4.	PRZESTRZENNE UWARUNKOWANIA LOKALIZACJI NOWYCH INWESTYCJI.....	14
2.5.	PRZESTRZENIE PUBLICZNE.....	18
	PRZESTRZENIE O CHARAKTERZE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ NA TERENACH WIEJSKICH.....	18
	GŁÓWNE PRZESTRZENIE PUBLICZNE MIASTA OPOCZNA.....	18
	CZYTELNOŚĆ PRZESTRZENI CENTRUM MIASTA OPOCZNA	24
2.6.	ZIELEŃ W PRZESTRZENI GMINY OPOCZNO	26
	ZIELEŃ W PRZESTRZENI MIASTA OPOCZNA.....	27
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ W STREFIE ZURBANIZOWANEJ MIASTA OPOCZNA ..	28
	ZIELEŃ W PRZESTRZENIACH KOMUNIKACYJNYCH.....	31
3.	SPIS TABEL	34
4.	SPIS MAP	34
5.	SPIS ZDJĘĆ	35





1. WPROWADZENIE

1.1. PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA DIAGNOZY STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO

Diagnoza Stanu Ładu Przestrzennego skupia się na aspektach związanych z zagospodarowaniem przestrzeni gminy. Wskazuje uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych a także weryfikuje jakość zagospodarowania przestrzeni w JST. Przestrzeń, w której funkcjonują mieszkańcy danej jednostki, ze szczególnym podkreśleniem obszarów ogólnodostępnych, przestrzeni publicznych jest bardzo istotnym elementem funkcjonowania gminy. Od jej stanu i sposobu zagospodarowania w dużej mierze zależą możliwości i kierunki rozwoju danej jednostki przez mieszkańców jak i przyjezdnych. Diagnoza stanu ładu przestrzennego pozwala zweryfikować, które elementy zagospodarowania gminy są atutami i należy je rozwijać, a które wpływają negatywnie na odbiór i funkcjonowanie przestrzeni i wymagają zaplanowania działań naprawczych i rozwojowych. Ujęcie sfery przestrzennej w osobnym załączniku do strategii podkreśla wagę tego tematu i zapewnia czytelność tego aspektu w planowaniu działań strategicznych JST.

1.2. METODOLOGIA PRAC NAD DIAGNOZĄ

W celu określenia uwarunkowań i odnalezienia problematycznych aspektów w rozwoju Gminy Opoczno konieczne jest przeprowadzenie kompleksowych analiz. Szczegółowe zdiagnozowanie stanu istniejącego i problemów z jakimi mierzy się Opoczno w codziennym funkcjonowaniu pozwala na wskazanie elementów wymagających zintensyfikowanych działań i określenia nowych kierunków rozwoju. Dla stworzenia najlepszej diagnozy konieczne są odpowiednie narzędzia. W przypadku niniejszej diagnozy wykorzystano Monitor Rozwoju Lokalnego, Bank Danych Lokalnych, analizę strategicznych dokumentów wykonawczych gminy, spotkania warsztatowe.

Monitor Rozwoju Lokalnego (MRL) jest narzędziem przygotowanym przez Związek Miast Polskich w ramach projektu „Monitoring rozwoju lokalnego na poziomie miejskim i wewnątrz-miejskim” finansowanego przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020. Jest to narzędzie systemu analiz samorządowych pozwalające na syntetyczną ocenę potencjału społeczno-ekonomicznego gminy w czasie i w relacji do innych gmin o podobnej funkcji w strukturze osiedleńczej kraju. MRL nie ocenia zatem w kategoriach bezwzględnych – a zawsze w porównaniu z tym, co dzieje się w jednostkach samorządu terytorialnego, stanowiących grupę porównawczą. Nie jest to również ocena w sensie formalnym, ale punkt wyjścia do analizy. Tym samym jest to wsparcie władz i mieszkańców w przygotowaniu decyzji, przede wszystkim o charakterze strategicznym.

Bank Danych Lokalnych (BDL) to największa w Polsce baza danych statystycznych dotyczących gospodarki, ludności, przestrzeni, środowiska, finansów itp., prowadzona przez **Główny Urząd Statystyczny (GUS)**. Można w nim łatwo znaleźć konkretne cechy statystyczne (ponad 40 tys.) pogrupowane tematycznie w ponad 30 kategoriach. Dane w BDL są na bieżąco uzupełniane i archiwizowane, co pozwala na porównanie różnych danych liczbowych na przestrzeni nawet kilkudziesięciu

lat. Można dokonywać porównań zarówno rocznych jak i krótkookresowych. Zebrane dane i wskaźniki dotyczą zarówno całego kraju jak i poszczególnych miejscowości, gmin, powiatów, województw, czy podregionów i regionów. Na potrzeby diagnozy pozyskiwane były dane liczbowe dotyczące poszczególnych aspektów funkcjonowania gminy, jak np.: powierzchnie, dane demograficzne, finansowe, dotyczące środowiska itp.

Analiza strategicznych dokumentów wykonawczych gminy - dostarcza cennych informacji na temat dotychczasowego funkcjonowania przestrzeni JST. Dotychczasowe dokumenty wskazują w szczególności obszary problematyczne z zakresu zagospodarowania i ogólnego funkcjonowania, co pozwala na określenie istotnych potrzeb w perspektywie strategicznego rozwoju gminy. Do dokumentów wykorzystanych przy diagnozie sytuacji przestrzennej zaliczają się:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała Nr X/73/2011 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 26 sierpnia 2011 r.) oraz projekt zmian Studium (Uchwała Nr VI/70/2019 z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opoczno”)
- Gminny Program Rewitalizacji Opoczna (UCHWAŁA NR XXVIII/339/2017 RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Opoczno)
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Opoczno na lata 2018 – 2021 z perspektywą do roku 2025 (Uchwały Nr XLVIII/519/2018 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Programu Ochrony Środowiska dla gminy Opoczno)
- Program usuwania wyrobów zawierających azbest dla Gminy Opoczno na lata 2014 – 2032 (UCHWAŁA NR VII/611/2015 RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie przyjęcia "Programu usuwania wyrobów zawierających azbest dla Gminy Opoczno na lata 2014 - 2032")
- Plan Gospodarki Odpadami (UCHWAŁA NR XXX/265/2009 RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia „Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Opoczno”, którego integralną częścią jest „Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Opoczno”)

Wizje w terenie – stanowią nieodzowny element diagnozowania przestrzeni. Aby dobrze zrozumieć funkcjonowanie danych obszarów – przestrzeni publicznych, komunikacyjnych, terenów zieleni należy zbadać i zinventaryzować ich stan i użytkowanie. W ramach opracowywania diagnozy, zespół badań wymienione obszary w terenie. Naoczny obraz pozwolił z większą precyzją określić stan zagospodarowania przestrzeni, stan ładu przestrzennego i wydedukować jakie i w jakich obszarach jest zapotrzebowanie na działania rozwojowe.

Spotkania warsztatowe z lokalnymi interesariuszami – istotnym uzupełnieniem analizy danych są wywiady przeprowadzone z mieszkańcami gminy Opoczno i przedstawicielami lokalnego magistratu. W czasie pracy nad diagnozą odbywały się spotkania – zarówno na miejscu jak i w formule online. W ich trakcie udało się pozyskać istotne wskazania dotyczące obecnego stanu gminy, oraz ważnych do uwzględnienia kierunków rozwojowych. Swoje uwagi i zapotrzebowania wskazywali przedstawiciele władz lokalnych, pracownicy Urzędu Miejskiego w Opocznie, przedstawiciele gminnych spółek (MPK, PGK, ZGM), lokalne stowarzyszenia, inne NGO, przedstawiciele seniorów, młodszych mieszkańców gminy oraz przedsiębiorcy lokalni.



2. CHARAKTERYSTYKA PRZESTRZENNA GMINY

2.1. STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – ŁAD PRZESTRZENNY

PODSTAWOWE INFORMACJE O PRZESTRZENI GMINY

Gmina Opoczno jest jednostką miejsko-wiejską z dominującymi w przestrzeni obszarami wiejskimi. W strukturze jednostki zlokalizowane jest miasto Opoczno, jako centralny ośrodek, oraz 34 sołectwa obejmujące tereny wiejskie. Dominuje tu krajobraz rolniczy i leśny. Przez gminę przepływa jej główna rzeka – Drzewiczka, która wraz ze swoimi dopływami urozmaica krajobraz – również na terenach miejskich.

Cała gmina zajmuje powierzchnię 190 km². Blisko 72% powierzchni zajmują użytki rolne, natomiast ok. 21% to grunty leśne. Niecałe 25 km² zajmuje miasto Opoczno. Na terenach wiejskich zabudowa skupiona jest w miejscowościach w formie typowych wsi ulicowych – przeważnie z gospodarstwami po obu stronach drogi. Zabudowania ruralistyczne zajmują zaledwie 3,07% powierzchni gminy.

Jeżeli chodzi o miasto Opoczno jest to ośrodek o niewielkiej liczbie ludności (21 tys. z ok. 34 tys. w gminie), jednak o dość dużej powierzchni (2697,86 ha). Znaczna jednak część terenów wchodzących w granice miasta to grunty rolnicze lub leśne. Grunty zurbanizowane zajmują tylko 6,17% powierzchni gminy. Struktura tkanki miejskiej rozwija się wokół historycznego centrum i zajmuje stosunkowo niedużą część powierzchni całego miasta (27,94%). Tylko tereny przemysłowe rozmieszczone są w skupiskach oddalonych od centrum, w pobliżu granic miasta. Zabudowania jednorodzinne rozmieszczone są głównie wzdłuż ważniejszych ulic wyprowadzających ruch poza miasto. Jednocześnie słabo odczuwalny jest miejski charakter przestrzeni. Wiąże się to ze swobodnym sytuowaniem budynków i niewielką wysokością zabudowy w centrum – większość budynków poza osiedlami domów jednorodzinnych nie przekracza wysokości 2 kondygnacji. Charakter historycznego centrum miasta nie jest obecnie w żaden sposób podkreślony, przez co delimitacja Starego Miasta nie jest odczuwalna w przestrzeni i rozmywa się ono w pozostałej tkance urbanistycznej. Zaciera się też granica między miastem a terenami wiejskimi ze względu na względną ciągłość zabudowy wzdłuż głównych dróg i podobny charakter dużej części zabudowań miasta i wsi. 31 ha z terenów zabudowanych gminy jest niewykorzystywane. Są to nieużytki, które można przeznaczyć pod potencjalne tereny inwestycyjne. Zajmują one 0,16% powierzchni całej gminy.

Chociaż tereny zurbanizowane i zabudowane na wsiach stanowią nieznaczną część gruntów gminy, są one najistotniejsze w kontekście zachowania ładu przestrzennego. W stosunku do ich powierzchni trzeba rozpatrywać sposób zagospodarowania, w tym udział zieleni w przestrzeniach publicznych itp.

Tabela 1. Powierzchnia Gminy Opoczno w podziale według wykorzystania (źródło: BDL).

Ogólna powierzchnia gminy	19 064	100 %
Powierzchnia lądowa	19 002	99,67%
Użytki rolne	13 683	71,77%
Użytki rolne – grunty zabudowane	585	3,07%
Grunty leśne i zadrzewione	4 070	21,35%
W tym lasy	3 991	20,93%
Grunty pod wodami	62	0,33%
Grunty zabudowane i zurbanizowane – w tym:	1 176	6,17%
Tereny mieszkaniowe	168	0,88%
Tereny przemysłowe	147	0,77%
Tereny inne zabudowane	98	0,51%
Tereny zurbanizowane niezabudowane	31	0,16%
Tereny rekreacji i wypoczynku	18	0,09%
Drogi	503	2,64%
Tereny kolejowe	210	1,10%
Inne tereny komunikacyjne	1	0,01%
Użytki ekologiczne	5	0,03%

2.2. OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE I INNE POWIĄZANE

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na terenach nieobjętych Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) inwestycje budowlane w gminie realizowane są na podstawie decyzji o Warunkach Zabudowy i o lokalizacji Inwestycji Celu Publicznego. W przypadku Gminy Opoczno przeważająca powierzchnia gminy nie jest objęta ustaleniami miejscowych planów. Z tego względu większość nowopowstających zabudowań oparta jest o zapisy tych decyzji. Taki model planowania przestrzeni stwarza zagrożenie nie w pełni kontrolowanego rozwoju, w chaotyczny sposób. Jednocześnie w gminie nie powstaje aż tak dużo nowych inwestycji. W ostatnich 6 latach średnio powstawała zbliżona liczba nowych zabudowań. Jeżeli chodzi o inwestycje celu publicznego to realizowanych ich jest średnio niecałe 30. Najwięcej powstaje zabudowań mieszkaniowych jednorodzinnych. Jest to ok. 170 inwestycji rocznie. Praktycznie w ogóle nie rozwija się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W latach 2016 i 2018 wydano po 3 decyzje dla tego rodzaju zabudowy, natomiast w roku 2019 tylko jedną. W pozostałych latach w badanym okresie nie było inwestycji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Tabela 2. Decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy wydawane w Gminie Opoczno na przestrzeni lat (źródło: BDL).

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	40	26	20	23	30	29
Decyzje o warunkach zabudowy ogółem	187	215	163	169	162	170
Decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0	0	3	0	3	1
Decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	134	118	94	100	93	99
Decyzje dotyczące zabudowy usługowej	16	19	18	14	20	20
Decyzje dotyczące innej zabudowy	37	78	48	55	46	50

POKRYCIE MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z informacjami zawartymi w raporcie o stanie gminy Opoczno za 2019 rok łączna powierzchnia pokryta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy według stanu na początek i koniec 2019 r. wyniosła 2 425,59 ha, w tym na obszarze miasta – 772,85 ha, na obszarach wiejskich 1652,74 ha. Obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pokryte jest 12,7% powierzchni gminy, dla miasta odsetek ten wynosi – 31,2%, dla obszarów wiejskich – 10%.

Dane, dotyczące planów miejscowych, wskazują że powstaje ich znikoma ilość. Na przestrzeni ostatnich 6 lat nieznacznie zwiększyła się powierzchnia pokryta MPZP. Ogólne pokrycie gminy w badanym okresie zwiększyło się tylko o 1%, z czego przez ostatnie 3 lata nie przybyło nowych powierzchni objętych planami. Na przestrzeni lat zwiększała się powierzchnia gruntów rolnych, przeznaczonych na zabudowania. Biorąc pod uwagę istniejące zasoby terenów – szczególnie zurbanizowanych w mieście Opocznie – ilość gruntów podlegających procesom odrolnienia jest dość duża. Na nowe inwestycje w pierwszej kolejności należy wyszukiwać grunty już zurbanizowane i dostosowywać je odpowiednio pod inwestycje – wskazując w dokumentach planistycznych i w razie konieczności dokonując scalania i odpowiedniego podziałów działek. Pozytywne jest to że nie zmienia się przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele. W ostatnich latach tylko 1 ha lasów uwzględniony w MPZP przeznaczono na inne funkcje.

Obecnie nieznaczna część planów miejscowych dostępna jest cyfrowo z georeferencją. W 2017 roku odnotowano 195 ha pokrytych takimi planami. Od tego czasu tylko 2 ha nowych planów opracowano z georeferencją.

Większa część planów została uchwalona w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku. Dziesięć z obowiązujących planów funkcjonuje w oparciu o ustawę z 1995 r., jednak zajmują one nieznaczną powierzchnię – nieco ponad 300 ha.

Tabela 3. Ilość miejscowych planów i pokrycie gminy MPZP na przestrzeni lat (źródło: BDL).

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019
MPZP ogółem	21	22	27	28	29	29
Plany sporządzone na podstawie ustawy z 2003 r.	12	13	18	18	19	19
Powierzchnia gminy objęta obowiązującymi planami	2 238	2 238	2 379	2 425	2 425	2 425
Powierzchnia gminy objęta obowiązującymi planami na podstawie ustawy z 2003 r.	1 930	1 930	2 071	2 117	2 117	2 117
Łączna powierzchnia gruntów rolnych, dla których zmieniono w planach przeznaczenie na cele nierolnicze	106	106	188	213	213	213
Łączna powierzchnia gruntów leśnych, dla których zmieniono w planach przeznaczenie na cele nieleśne	1	1	1	1	1	1
Powierzchnia obowiązujących planów miejscowych, których rysunki występują w postaci wektorowej z nadaną georeferencją - dane GIS/CAD	-	-	-	195	197	197
Udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w powierzchni ogółem	11,7	11,7	12,5	12,7	12,7	12,7
Udział powierzchni obowiązujących MPZP, których rysunki występują w postaci wektorowej z nadaną georeferencją w powierzchni planów ogółem	-	-	-	8,0	8,1	8,1

Analizując stan MPZP będących w trakcie opracowania można stwierdzić, że dokumentacja planistyczna wprowadzająca ład przestrzenny rozwija się w gminie wyjątkowo wolno. W ostatnich latach rzadko w trakcie opracowania było więcej niż 1 projekt planu. Co szczególnie istotne odnotowywano spadek powierzchni objętej projektami planów. Oznacza to, że nowo realizowane dokumenty coraz częściej obejmowały znacznie mniejsze powierzchnie. Dla optymalnego funkcjonowania systemu planistycznego MPZP powinny obejmować jak największe obszary gminy w celu realizacji spójnych wytycznych zagospodarowania.

Tabela 4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania (źródło: BDL).

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Projekty planów ogółem	3	4	1	1	2	1
Powierzchnia ogółem	108	151	46	46	7	18
Powierzchnia dla terenów objętych obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego	8	5	0	0	0	0

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazuje również wytyczne dla priorytetowych obszarów do objęcia MPZP oraz wytyczne dla nowych terenów inwestycyjnych. Studium wskazywało tylko 27 ha powierzchni do objęcia planami. Zostały one opracowane do 2018 roku. W późniejszym czasie nie zaktualizowano studium wskazując nowe tereny priorytetowe do opracowania planów. Należy również zauważyć że przeważająca większość wskazywanych obszarów to tereny rolne wyznaczone do zmiany na cele nierolnicze.

Tabela 5. Powierzchnie wskazane w studium do sporządzenia planów miejscowych oraz do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (źródło: BDL).

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Powierzchnia terenów wskazanych w studium do sporządzenia MPZP	0	27	27	27	27	0
Powierzchnia terenów wskazanych w studium wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze	0	23	23	23	23	0

Obecnie w opracowaniu jest istotny dokument MPZP obejmujący tereny inwestycyjne w mieście Opocznie. Jego odpowiednie ukierunkowanie pozwoli stworzyć atrakcyjną przestrzeń dla zabudowy mieszkaniowej oraz dla rozwoju przemysłu. Opracowywany plan obejmuje obszar miasta Opoczna położony w rejonie ulic Partyzantów, Ceramicznej, Przemysłowej, oraz przedłużenia ul. Brzozowej. Przystąpienie do sporządzenia planu zostało zatwierdzone Uchwałą Nr XXIII/254/2020 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 września 2020 roku.

INNE DOKUMENTY ZWIĄZANE Z PLANOWANIEM PRZESTRZENNYM I WPROWADZANIEM ŁADU PRZESTRZENNEGO

W gminie Opoczno poza MPZP i Studium obowiązują również różnego rodzaju programy regulujące poszczególne obszary działania gminy. W powiązaniu z podstawowymi dokumentami planistycznymi i Strategią gminy powinny one przyczyniać się do poprawy stanu przestrzeni i utrzymania ładu przestrzennego. Strategia w oparciu o zastaną sytuację powinna wskazywać na ewentualne zmiany w programach, lub ich kontynuację. Do opracowanych dla Gminy Opoczno dokumentów należą:

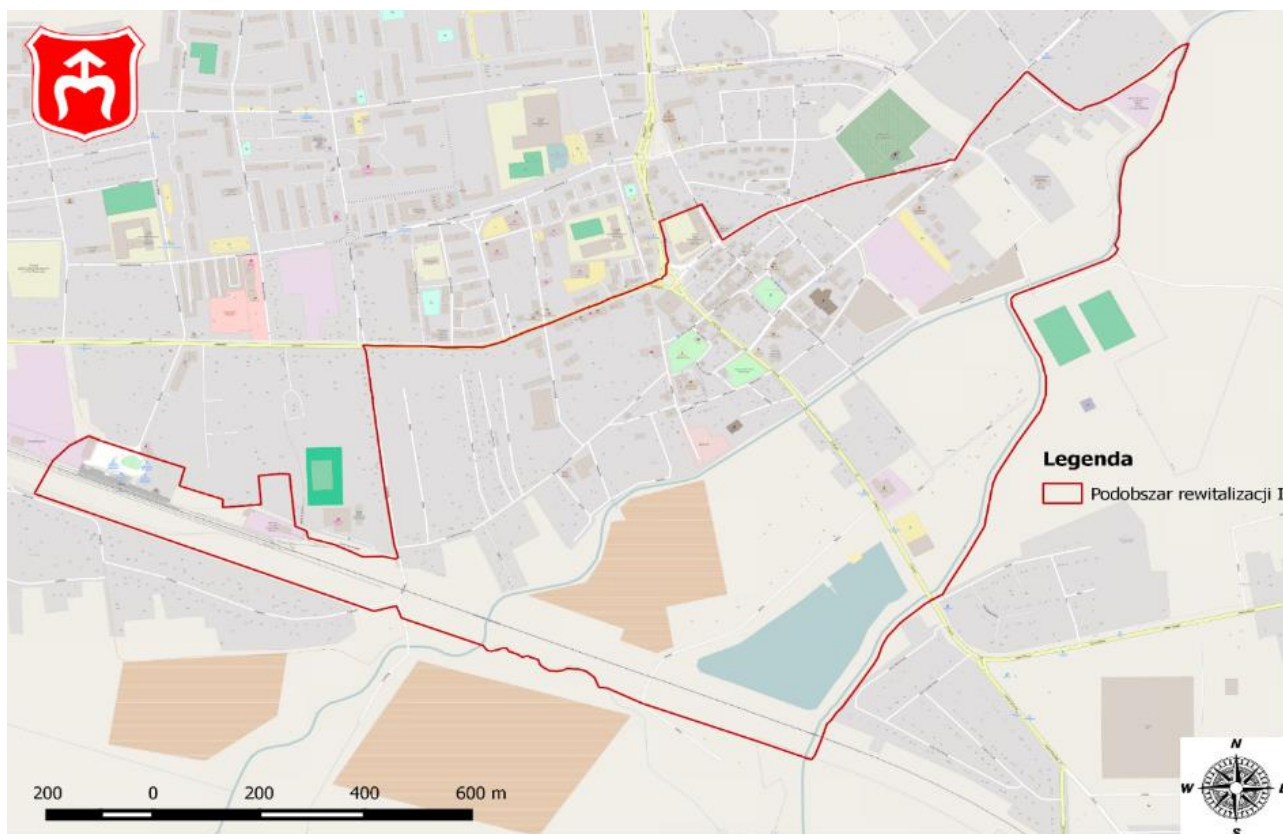
- 1) Gminny Program Rewitalizacji: diagnoza opracowana w ramach programu i sam dokument wskazują na obszary zdegradowane w gminie wymagające szczególnej interwencji. Więcej o tym w kolejnym rozdziale. (UCHWAŁA NR XXVIII/339/2017 RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Opoczno);
- 2) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Opoczno na lata 2018 – 2021 z perspektywą do roku 2025: wskazuje on na podstawowe zagadnienia z zakresu prowadzenia polityki ochrony środowiska w gminie. (Uchwały Nr XLVIII/519/2018 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Programu Ochrony Środowiska dla gminy Opoczno);
- 3) Program usuwania wyrobów zawierających azbest dla Gminy Opoczno na lata 2014 – 2032: wskazuje wytyczne przyczyniające się do redukcji emisji szkodliwych substancji do środowiska (w tym przypadku pochodzących z azbestu). (UCHWAŁA NR VII/611/2015 RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie przyjęcia "Programu usuwania wyrobów zawierających azbest dla Gminy Opoczno na lata 2014 - 2032")
- 4) Plan Gospodarki Odpadami: zawiera wskazania jak racjonalnie zagospodarowywać odpady w gminie z uwzględnieniem dążenia do poprawy stanu środowiska przyrodniczego. (UCHWAŁA NR XXX/265/2009 RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia „Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Opoczno”, którego integralną częścią jest „Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Opoczno”)

Program Rozwój Lokalny: w 2020 roku gmina Opoczno przystąpiła do działań w rządowym programie w ramach Funduszy Norweskich. W ramach programu we współpracy ze Związkiem Miast Polskich zakwalifikowane JST, będące w gorszej sytuacji gospodarczej, przestrzennej, środowiskowej i społecznej miały możliwość opracowania dokumentów zawierających wytyczne rozwojowe pozwalające na poprawę sytuacji w deficytowych obszarach i staranie się w oparciu o sporządzone dokumenty o granty z Funduszy Norweskich. W Opocznie w ramach działań ze Związkiem Miast Polskich opracowano **Plan Rozwoju Lokalnego** i **Plan Rozwoju Instytucjonalnego**. Dokumenty te w oparciu o szczegółową diagnozę porównawczą i wskazania wynikowe z szeroko zakrojonych działań partycypacyjnych, wskazują kierunki i szczegółowe zestawy działań na rzecz rozwoju w obszarach gospodarczym, środowiskowym, społecznym i przestrzennym (PRL) oraz w obszarze instytucjonalnym – organizacji działania struktur gminy (PRI). Wskazania dokumentów zgodnie z założeniami programu dotyczyły przede wszystkim obszaru miasta Opoczna.

Zapisy PRL i PRI są jednak solidną podstawą do rozwinięcia wskazań i wytycznych do dalszego rozwoju całej gminy Opoczno.

2.3. OBSZARY ZDEGRADOWANE WYMAGAJĄCE INTERWENCJI

Opoczno to jedna z gmin województwa łódzkiego, w stosunku do których zdiagnozowano potrzebę prowadzenie działań rewitalizacyjnych. Przyjęta Uchwałą Rady Miejskiej w Opocznie Nr XXII/225/2016 z dnia 30 czerwca 2016 roku Diagnoza na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Opoczno wskazuje położony w centralnej części miasta obszar o powierzchni 1,238 km² (0,65% powierzchni gminy i 4,6% powierzchni samego miasta) i jest zamieszkały przez 1 961 mieszkańców (co stanowi 5,56% ludności gminy i 9,3% ludności miasta Opoczno). Jest to obszar ograniczony: Dworcem Kolejowym w Opocznie, torami kolejowymi w kierunku wschodnim, ul. Osiedle Za Wulkanem, ul. Partyzantów (do przecięcia z ul. Piotrkowską), ul. Piotrkowską (do Ronda im. Ks. Jana Wojtana z uwzględnieniem terenu Szkoły Podstawowej Nr 2 z Oddziałami Integracyjnymi w Opocznie), ul. Stanisława Moniuszki, ul. Staromiejską (do skrzyżowania z ul. Stanisława Drzymały), ul. Stanisława Drzymały, wschodnią granicą Miasta Opoczno, rzeką Drzewiczką (do torów kolejowych), torami kolejowymi do Dworca Kolejowego.



Mapa 1. Obszar objęty Gminnym Programem Rewitalizacji (źródło: zasoby Urzędu Miejskiego w Opocznie).

Wyznaczony obszar rewitalizacji charakteryzuje się największym natężeniem negatywnych zjawisk - głównie w sferze społecznej, a sytuację uzupełniają też negatywne zjawiska obserwowane w sferach: przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej i środowiskowej.

Tabela 6. Zestawienie wskaźników dot. sfery społecznej dla obszaru rewitalizacji (źródło: Diagnoza na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Opoczno).

Nazwa wskaźnika	Jednostka	Wartość wskaźnika dla obszaru rewitalizacji	Średnia wartość wskaźnika dla Gminy Opoczno
Sfera społeczna			
Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w % ludności ogółem	%	15,2	19,5
Udział ludności w wieku poprodukcyjnym w % ludności ogółem	%	17,5	16,5
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w ludności w wieku produkcyjnym	%	21,1	7,8
Udział osób w gospodarstwach domowych korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w % ludności ogółem	%	3,7	2,2
Liczba osób, którym przyznano świadczenie z pomocy społecznej z powodu ubóstwa na 1 000 mieszkańców	szt.	14	9
Liczba osób, którym przyznano świadczenie z pomocy społecznej z powodu bezrobocia na 1 000 mieszkańców	szt.	32	15
Liczba osób, którym przyznano świadczenie z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności na 1 000 mieszkańców	szt.	10	8

Liczba osób, którym przyznano świadczenie z pomocy społecznej z powodu długotrwałej lub ciężkiej choroby na 1 000 mieszkańców	szt.	8	7
Liczba osób, którym przyznano świadczenie z pomocy społecznej z powodu bezradności w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego na 1 000 mieszkańców	szt.	5	4
Liczba osób, którym przyznano świadczenie z pomocy społecznej z powodu alkoholizmu na 1 000 mieszkańców	szt.	1	1
Liczba przestępstw stwierdzonych przez Policję na 1 000 mieszkańców	szt.	24	19
Frekwencja w wyborach władz samorządowych	%	56,6	58,3

Analiza przeprowadzona na etapie badania potrzeb rewitalizacyjnych wykazała, że problemy współistniejące z problemami społecznymi, a dotyczące sfery przestrzennej dotyczą w tym obszarze głównie:

1. ograniczeń w funkcjonowaniu przestrzeni publicznych, które wynikają z ich zagospodarowania (problem dotyczy głównie terenu wokół Zalewu na Drzewiczce),
2. ograniczeń w dostępności terenów – ich niedostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych i starszych,
3. zaburzeń ładu przestrzennego - dysonansów przestrzenno-wysokościowych, brakiem spójności architektonicznej gabarytów zabudowy, kolorystyki i sposobu wykończenia elewacji oraz kształtu i nachylenia połaci dachowych budynków, szczególnie zlokalizowanych w zabytkowym centrum Opoczna,
4. niskiej jakości i dostępności obsługi komunikacyjnej (powody to: zły stan techniczny nawierzchni części dróg publicznych, wzmożony ruch kołowy w ścisłym centrum miasta, słabo rozwinięta infrastruktura ścieżek rowerowych),
5. degradacji technicznej i niedostatecznego wykorzystania obiektów zabytkowych.

Jako równie istotne i determinujące konieczność podjęcia pilnej interwencji są typowo techniczne aspekty funkcjonowania tego obszaru, w szczególności:

1. postępująca degradacja i pogarszanie się stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, zarówno prywatnych jak i stanowiących własność Gminy Opoczno (m.in. budynki przy ul. Janasa, ul. Sobieskiego, 1-go Maja, ul. Skalnej, ul. Przemysłowej),
2. zły stan techniczny budynku dworca kolejowego,
3. niska efektywność energetyczna części budynków (w tym będących własnością Gminy Opoczno).

Zwrócono również uwagę na fakt, iż na stan obszaru w znaczący sposób wpływają aspekty dotyczące stanu środowiska, głównie:

1. brak odpowiednio urządzonej zieleni miejskiej, w tym m.in. Skwer Kazimierza Wielkiego, Plac Strażacki, Plac Kościuszki,
2. przekroczenie standardów jakości powietrza, tj. poziomu dopuszczalnych norm pyłu zawieszonego PM10 (rok), pyłu zawieszonego PM10 (24-godziny), benzo(a)pirenu w pyłe PM10 (rok), pyłu zawieszonego PM2,5 (rok).

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Opoczno wskazuje obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji. Do tych terenów zaliczono przestrzeń zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej w rejonie ulic znajdujących się na obszarze rewitalizacji, tj.¹:

- Limanowskiego, Partyzantów, Piotrkowskiej, Mickiewicza;
- Moniuszki, Garncarskiej;
- Limanowskiego, Cichej, rzeki Wąglanki.

Do obszaru wymagającego rewitalizacji we wskazanym dokumencie zaliczono „rejon staromiejski położony poniżej ul. Piotrkowskiej i Moniuszki, wymagający nadania mu cech ośrodka subregionalnego związanego z koncentracją obiektów usługowych miejskich i obsługi subregionu (zgodnie z *Uchwałą Rady Miejskiej Nr XIV/133/07 z 28.12.2007 r.*)². Teren ten jako śródmieście miasta wpisany jest do Rejestru Zabytków Nieruchomych pod nr rej.: 303 z 4.12.1956 r. według stanu na dzień 31.03.2016 roku.³

Studium wskazuje także na obszary problemowe, według *Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* rozumiane jako „obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych”, do których zaliczono⁴:

- „najstarsze fragmenty miasta, jako elementy dziedzictwa kulturowego podlegające ochronie konserwatorskiej,
- ruch tranzytowy, złożony z pojazdów ciężkich, które są głównym źródłem uciążliwości dla terenów położonych wzdłuż głównych tras komunikacyjnych. Poprawa może nastąpić wtedy, gdy ruch tranzytowy będzie omijał obszar miejski. Przebieg głównych dróg przez najbardziej newralgiczne punkty miasta jest bardzo konfliktogenny i problemowy (potencjalne kolizje, potencjalne zagrożenia środowiska itp.)”.

Należy zauważyć, iż opisany powyżej obszar ma szczególne znaczenie dla rozwoju miasta. Swoim zasięgiem obejmuje historyczne centrum Opoczna – miejsce, gdzie skupione winno być życie społeczno-gospodarcze miasta (ale też gminy Opoczno). To w obszarze rewitalizacji zlokalizowane są główne funkcje miastotwórcze: publiczne, usługowe, handlowe, edukacyjne, kulturalne, rekreacyjne.

Są to m.in.⁵:

1. Obiekty dziedzictwa kulturowego:
 - a. śródmieście miasta, nr rej.: 303 z 4.12.1956 r.
 - b. zespół kościoła parafialnego pw. św. Bartłomieja, ul. Kościelna 2:
 - kościół 1365 r., 1939 r., nr rej.: 307 z 1.12.1956 r. oraz 352 z 21.06.1967 r.
 - dzwonnica, 1 poł. XIX w., nr rej. 307 z 1.12.1956 r. oraz 352 z 21.06.1967 r.
 - plebania, 1622 r., nr rej.: 838 z 6.02.1959 r.;
 - c. synagoga, ul. Janasa 13/15, koniec XVIII, XX w., nr rej.: A/113 z 28.02.2013 r. (decyzja uchylona 24.04.2013 r.);

¹ Strona internetowa Narodowego Instytutu Dziedzictwa, nid.pl, inf. z dnia 24.05.2016.

² jw.

³ jw.

⁴ *Zmiana Studium...*, s. 96

⁵ *Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Opoczno, nowelizacja 2015 załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIII/114/2015 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 5 października 2015 roku, s. 94.*

- d. zamek, obecnie muzeum, Plac Zamkowy 1 poł. XIV, XVII w., 1927 r., nr rej.: 306 z 30.11.1956 r. oraz 272 z 3.11.1977 r.;
- e. dom „Esterki” ul. Kościuszki 15, 1500 r., nr rej.: 305 z 30.11.1956 r. i z 21.06.1967 r.

a także: pomniki, figury, kaplice, cmentarz żydowski w Opocznie przy ul. Limanowskiego 23, który uległ dewastacji w czasie II Wojny Światowej (nie zachowały się żadne macewy, czyli żydowskie stele nagrobne).

2. Place miejskie i obszary rekreacyjne:
 - a. Skwer Kazimierza Wielkiego,
 - b. Plac Strażacki,
 - c. Plac Tadeusza Kościuszki,
 - d. Zalew na Drzewiczce wraz z niezagospodarowanym terenem wokół zbiornika,
3. Tereny w położone w rejonie Dworca Kolejowego (w ostatnim dwudziestolecu przedmiotowy obszar, stracił na znaczeniu w wyniku znacznego ograniczenia liczby połączeń kolejowych i autobusowych. Budynek dworca kolejowego jest w złym stanie technicznym i nie spełnia należycie swoich funkcji zarówno dla mieszkańców wyznaczonego obszaru rewitalizacji, jak i całego miasta oraz gminy).
4. Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – w tym bloki mieszkalne przy ul. Przemysłowej (rejon ten cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk społecznych).
5. Obiekty usługowe, handlowe oraz użyteczności publicznej: m.in. banki, Urząd Pocztowy, sklepy spożywcze, wielobranżowe, kwaciarnia, apteki, baza PKS, Miejska Biblioteka Publiczna, Ochotnicza Straż Pożarna, Zespół Szkół Samorządowych nr 2 z Oddziałami Integrycyjnymi w Opocznie, Urząd Miejski w Opocznie.

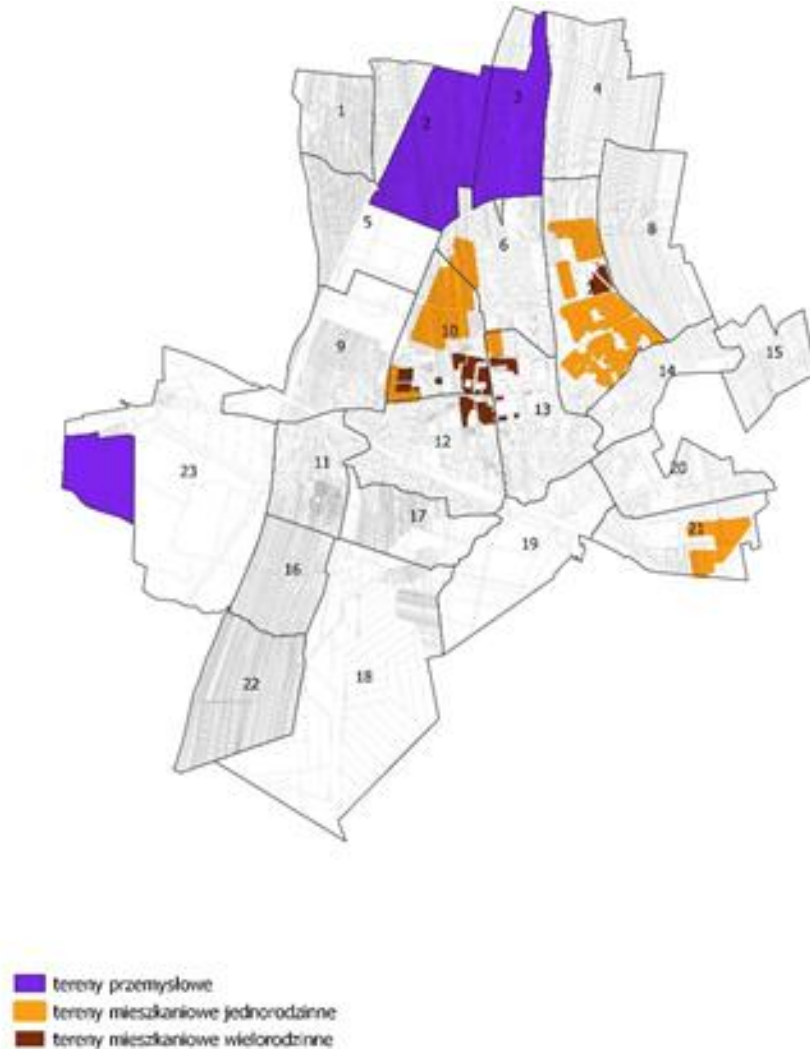
2.4. PRZESTRZENNE UWARUNKOWANIA LOKALIZACJI NOWYCH INWESTYCJI

Tereny przeznaczone pod lokalizację nowych inwestycji powinny być odpowiednio przygotowane – objęte dokumentacją wskazującą sposób zagospodarowania i mieć możliwość przyłączenia do reszty tkanki zabudowanej wszystkimi niezbędnymi sieciami. Biorąc pod uwagę pokrycie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na poziomie 12,7% powierzchni gminy, z czego w granicach miasta Opoczna pokryte planami jest 31,2%, a na obszarach wiejskich 10%, teoretycznie pozwala to na utworzenie od ok. 550 do ponad 700 działek budowlanych przeznaczonych pod realizację zabudowy. W tym szczególnie największe są zasoby terenów w mieście, przeznaczone głównie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz na możliwość utworzenia 600-700 mieszkań w ramach zabudowy wielorodzinnej.⁶

Obowiązujące dla obszaru miasta dokumenty planistyczne przewidują zarówno rezerwy pod uruchomienie nowych terenów produkcyjno-usługowych (P) – głównie zlokalizowanych w północnej i zachodniej części miasta, 115 ha jak i nowych terenów pod realizację zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej z udziałem usług (MN/U) ok 48 ha jak i wielorodzinnej z udziałem usług (MW/U)

⁶ Raport o stanie Gminy Opoczno za 2019 rok przedstawiony podczas Sesji Rady Miejskiej w Opocznie w dniu 29 maja 2020 r.

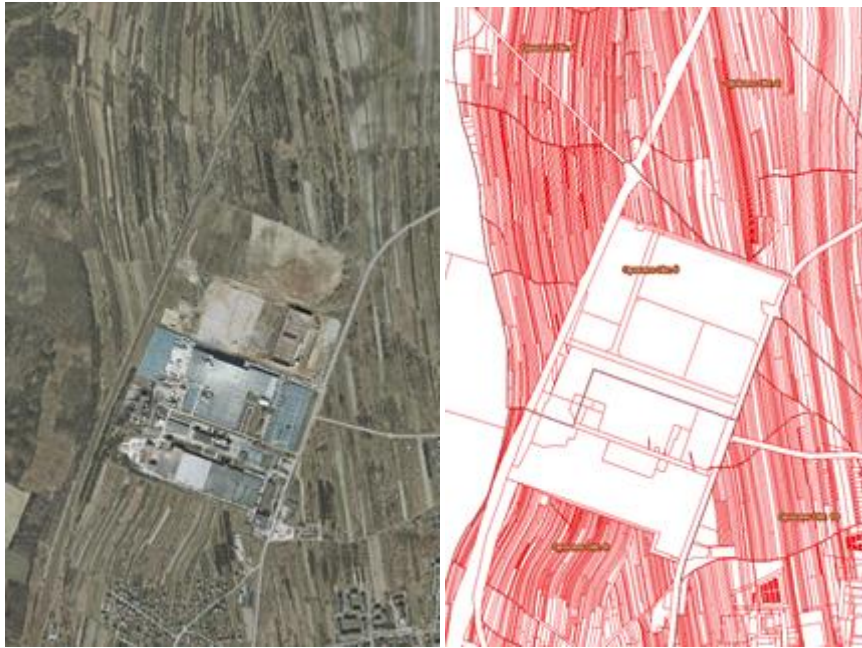
ok. 11 ha. Dla zachowania ładu przestrzennego i unikatowego krajobrazu gminy, logicznym jest lokowanie terenów inwestycyjnych w granicach miasta Opoczna. Na obszarach wiejskich potencjalne tereny inwestycyjne można przeznaczać przede wszystkim na zabudowania jednorodzinne, gospodarstwa rolnicze, oraz niewielkie towarzyszące usługi. Na poniższym schemacie pokazano dostępność terenów przewidzianych do zagospodarowania na w/w funkcje w granicach miasta.



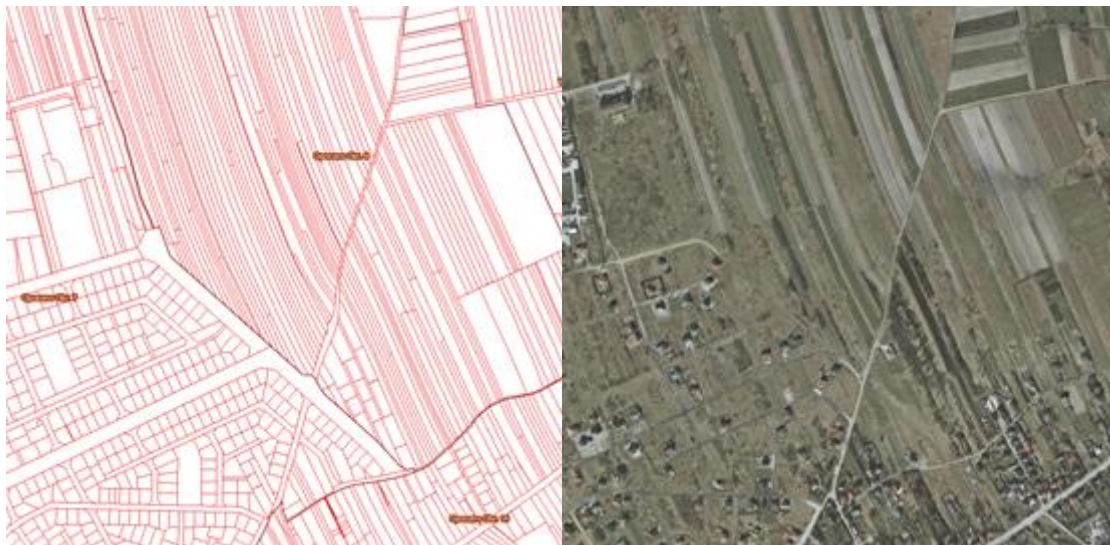
Mapa 2. Schemat niezagospodarowanych terenów na obszarze miasta przeznaczonych do realizacji nowych funkcji (źródło: materiały Urzędu Miejskiego w Opocznie).

Samo wskazanie tych terenów pod zabudowę nie rozwiązuje jednak problemu ich dostępności dla potencjalnych inwestorów. Warunkiem możliwości ich wykorzystania na cele zaspokojenia potrzeba miasta jest zapewnienie im potrzebnej infrastruktury technicznej (zarówno komunikacyjnej jak i związanej z dostępem do mediów), ale przede wszystkim rozwiązania kwestii własności tych terenów. Problematyczne mogą być również relatywnie wysokie koszty odrolnienia gruntów, co zniechęca wielu potencjalnych inwestorów.

W większości są to obszary o „rozdrobnionej” własności, o czytelnej historii rolniczej, które w obecnym stanie podziałów ewidencyjnych nie są brane pod uwagę jako tereny inwestycyjne. Poniżej, dla przykładu, pokazano układ własności terenów w rejonie ul. Przemysłowej (przy zachodniej granicy miasta) - dostrzec tu można dysproporcję w skali podziałów ewidencyjnych terenów funkcjonujących względem terenów, które potencjalnie wskazano w dokumentach planistycznych miasta (suikzp) jako mające pełnić podobną rolę.



Mapa 3. Tereny produkcyjno-usługowe w rejonie ul. Przemysłowej w Opcznie - wielkości działek ewidencyjnych terenów już funkcjonujących na tle wskazanych do kontynuacji funkcji (źródło: geoportal.lodzkie.pl)



Mapa 4. Tereny mieszkaniowe w rejonie ul. Św. Piotra w Opcznie - wielkości działek ewidencyjnych terenów już funkcjonujących na tle wskazanych do kontynuacji funkcji (źródło: geoportal.lodzkie.pl).

Podobne bariery dotyczą realizacji zabudowy mieszkaniowej na wyznaczonych na ten cel obszarach. W mieście od kilku lat prowadzone są prace przygotowawcze mające na celu przeprowadzenie procesów scalenia i podziału nieruchomości (aktualnie procedowanych jest kilka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których głównym celem jest wskazanie zasad podziału nieruchomości umożliwiających prowadzenie procesów budowlanych). Są to jednak procesy skomplikowane i długotrwałe, często niespotykające się z akceptacją społeczną. Ważnym wsparciem dla miejskich planistów mogłyby być pogłębione konsultacje społeczne - w tym mające na celu edu-

kację mieszkańców w zakresie korzyści wynikających ze zmiany w tym zakresie. Problem ten dotyczy nie tylko gminy Opoczno. Wojewódzkie Biuro Geodezji wskazuje że Powiat Opoczyński jest w grupie powiatów (w województwie łódzkim) o najwyższym stopniu potrzeb scaleniowych. Na ponad 30% powierzchni powiatu odnotowuje się taką potrzebę.⁷ Na podstawie tych danych wnioskować można że adekwatnie sytuacja wygląda w gminie. W zakresie terenów wiejskich uwzględnia się przede wszystkim uzupełnianie istniejącej struktury zabudowań.

Kolejnym ważnym krokiem, po uporządkowaniu opisanych powyżej kwestii, powinna być czytelna prezentacja możliwości inwestowania w gminie. Prezentacja oferty inwestycyjnej winna objąć wszystkie dostępne tereny i być aktualizowana na bieżąco. Oferta prezentowana na stronie internetowej gminy powinna stanowić czytelne uzupełnienie oferty prezentowanej odbiorcom poszukującym terenów w województwie. Wykorzystywany do prezentacji danych w tej skali Geoportal, wskazuje na obszarze Opoczno tereny przygotowane "planistycznie", w obliczu wyzwań własnościowych, można jednak uznać, że nie ukazuje pełnego obrazu sytuacji.



Mapa 5. Tereny inwestycyjne w Opocznie (źródło: geoportal.lodzkie.pl).

⁷ na podstawie: <https://www.wbg.lodzkie.pl/scaleni/scaleni-i-wymiana-gruntow/> (dostęp: 16.09.2020)

2.5. PRZESTRZENIE PUBLICZNE

Przestrzenie publiczne są podstawową składową ogólnodostępnych, wspólnych części gminy – zarówno na terenie miasta jak i w obrębie wsi. W przypadku Gminy Opoczno, większość terenów traktowanych jako przestrzenie publiczne zlokalizowana jest w mieście Opocznie. Na terenach wiejskich brakuje tego typu przestrzeni.

PRZESTRZENIE O CHARAKTERZE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ NA TERENACH WIEJSKICH

Za główne przestrzenie publiczne na wsiach w 34 sołectwach gminy uznać można główne ulice wzdłuż których rozwijają się poszczególne wsie. Nie są to jednak przestrzenie funkcjonalne, służące jako miejsca do spędzania czasu wolnego przez mieszkańców, a ich główną funkcją jest komunikacja. Na wsiach jako przestrzenie publiczne do wykorzystania na rekreację dla mieszkańców potencjalnie można uznać place przykościelne usytuowane w niektórych miejscowościach oraz place strażackie przed lokalnymi remizami. W sołectwach gminy Opoczno brakuje jednak zagospodarowania tych przestrzeni.

Miejscowością wyróżniającą się, gdzie można mówić o istnieniu stricte przestrzeni publicznej dla użytkowników pieszych, jest Mroczków Gościnny. W centrum miejscowości, przy głównej drodze (DK12) znajduje się niewielki plac. Nie jest on jednak odpowiednio zagospodarowany. Jest zdegradowany, a jego główna funkcja obecnie to plac parkingowy. Zlokalizowane są jednak przy nim główne budynki usługowe i stanowi on niejako centrum miejscowości.

Jeszcze większy potencjał w przypadku Mroczkowa Gościnnego drzemie w Kompleksie Pałacowym w Mroczkowie wraz z przypałacowym założeniem ogrodowym. Teren ten nie jest w pełni wykorzystywany, ma jednak niewątpliwą wartość historyczną i przestrzenną. Należy go rozpatrywać przede wszystkim jako tereny zieleni urządzonej, z tego względu szerzej rozpatrzony będzie w dalszej części rozdziału, poświęconej zieleni.

GŁÓWNE PRZESTRZENIE PUBLICZNE MIASTA OPOCZNA

W przypadku miasta Opoczna przestrzenie publiczne można łatwiej wskazać i zdiagnozować. Są to wszelkiego rodzaju place miejskie, parki, skwery, targowiska, oraz przede wszystkim ulice miejskie. Te ostatnie powinny być szczególnie odpowiednio zagospodarowane aby zapewnić użytkownikom dogodną komunikację - przede wszystkim pieszą i rowerową. Obecnie ich stan zagospodarowania pozostawia wiele do życzenia.

W centrum Opoczna zlokalizowanych jest najwięcej wyszczególnionych przestrzeni publicznych. Wszelkiego rodzaju place, skwery itp. są skumulowane na stosunkowo niedużym obszarze. Jednocześnie brakuje przestrzeni tego rodzaju dalej od centrum. Znikoma jest również różnorodność funkcji oferowanych przez przestrzenie atrakcyjne, przez co mogą one być mało atrakcyjne. Szczegółowa

ewidencja i charakterystyka potwierdza problem słabo rozwiniętego systemu przestrzeni publicznych.

Obszary przestrzeni publicznej w mieście Opoczno wskazane na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w obowiązującej Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętego Uchwałą Nr XIII/114/2015 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 5. października 2015 r.) to: Plac Tadeusza Kościuszki, Plac Zamkowy, Skwer Kazimierza Wielkiego oraz Plac Strażacki z zielenią wzdłuż ulicy Kazimierza Wielkiego.

Analiza głównych przestrzeni publicznych miasta Opoczna:

Plac Tadeusza Kościuszki



Zdjęcie 1. Opoczno Plac Tadeusza Kościuszki
(źródło: InicjatywaLokalna.pl)

- (1) lokalizacja w strukturze miasta: centralny plac Starego Miasta (rynek staromiejski)
- (2) powierzchnia: ok 0,63 ha
- (3) dostępność: zniszczone nierówne posadzki, wysokie krawężniki, zmarginalizowane przestrzenie dla pieszych (brak usprawnień dla niepełnosprawnych)
- (4) pełnione funkcje: część układu drogowego, parking, zieleniec
- (5) znaczenie przestrzeni / elementów przestrzeni: stanowi główny plac miejski, jednak niewykorzystywany jest jego potencjał
- (6) jakość przestrzeni: zła

Plac Tadeusza Kościuszki - stanowi centralny punkt historycznej części Opoczna. Pierwotnie pełnił funkcję rynku staromiejskiego, obecnie jednak jest zielonym skwerem z układem ulic wzdłuż pierzei placu. W przestrzeni wszystkich ulic w obrębie placu wytyczone są przestrzenie parkingowe. Warunkuje to jedną z głównych funkcji tej przestrzeni w stanie obecnym.

Plac wytyczony został na planie prostokąta o wymiarach 90 na 70 metrów. W rejonie Placu Kościuszki zachował się pierwotny - średniowieczny układ urbanistyczny ulic i kwartałów. Najstarsze budynki przy placu pochodzą z XVII wieku (ustawione do niego szczytowo). Pozostała zabudowa powstała głównie w XIX i XX wieku, jednak na fundamentach wcześniejszej zabudowy. Znaczna część z tych budynków wpisana jest do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków. Na terenie obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej. W rejestrze obszar ten został określony jako "zabytkowe śródmieście miasta (nr rej.: 303 z 4.12.1956 r.). Obiektem o szczególnej wartości historycznej jest Dom "Esterki" (Plac Kościuszki 15). Jest to jeden z najstarszych budynków w Opocznie. Chociaż był dwukrotnie przebudowywany, z pierwotnego XVI w. budynku zachowały pomieszczenia na parterze oraz piwnica. Obecnie mieści się tam siedziba Miejskiej Biblioteki Publicznej w Opocznie.

Zabudowania przyległe do Placu Tadeusza Kościuszki pełnią przede wszystkim funkcje mieszkaniowe (częściowo jako zasoby komunalne gminy). W części budynków znajdują się wykorzystywane komercyjnie lokale użytkowe (handlowe, usługowe). Przy placu nie ma lokali gastronomicznych. Zróżnicowanie usług nie jest duże.

Wiąże się to ze złym stanem ogólnym przestrzeni placu. Przestrzeń ta zatraciła swoje pierwotne funkcje skupiające znaczną część życia miejskiego na placu i w przyległych budynkach. Obecnie większość zabudowań jest zdegradowana - elewacje tworzące pierzeje placu nie wyglądają atrakcyjnie. Przykładem jest budynek przy Placu Kościuszki 20. Jest to obiekt w zasobach gminy, który został wyłączony z użytkowania ze względu na zły stan techniczny. Ze względu na restrykcje konserwatorskie nie przeszedł on jeszcze remontu.

Powierzchnia placu również nie jest w dobrym stanie. Wszystkie posadzki są stare i zniszczone. W związku z wprowadzonym tu tradycyjnym układem ulic poszczególne strefy rozdzielone są wysokimi krawężnikami. W przestrzeni dominują samochody. Obszar zieleni w centrum wygląda na nieurządzony. Roślinność jest zaniedbana i gęsto zarasta całą przestrzeń. Brakuje tu małej architektury odpowiedniej jakości. Taki stan przestrzeni sprzyja negatywnym zjawiskom społecznym, jak spożywanie alkoholu, śmiecenie, zakłócanie porządku. To w kumulacji z niskimi walorami estetycznymi i funkcjonalnymi dodatkowo umniejsza atrakcyjności przestrzeni Placu Kościuszki w oczach mieszkańców i przyjezdnych. Poza parkowaniem w tym miejscu, użytkownicy niechętnie korzystają z tego miejsca.

Plac Zamkowy



Zdjęcie 2. Opczno Plac Zamkowy (źródło: InicjatywaLokalna.pl)

- (1) lokalizacja w strukturze miasta: centrum, na pograniczu strefy staromiejskiej i otaczającego ją śródmieścia
- (2) powierzchnia: ok 0,15 ha
- (3) dostępność: nowe posadzki, wysokie krawężniki ogólnie dobrze dostępny (jednak bez usprawnień dla niepełnosprawnych), część placu zajmuje nieoptymalny, szeroki układ drogowy;
- (4) pełnione funkcje: plac miejski, przedpole zamku i pomnika, parking;
- (5) znaczenie przestrzeni / elementów przestrzeni: stanowi ważne miejsce z potencjałem, jako przedpole ważnego budynku - zamku (muzeum)
- (6) jakość przestrzeni: średnia (nowe posadzki, jednak brak zieleni, brak powierzchni biologicznie czynnej oraz niekorzystny układ drogowy)

Plac Zamkowy - zlokalizowany jest na obrzeżach Starego Miasta w jego południowo-zachodniej części. Stanowi przedpole Zamku Kazimierzowskiego, w którym mieści się Muzeum Regionalne w Opcznie. W związku z tym że zamek jest najważniejszym obiektem świadczącym o historycznym dziedzictwie miasta, plac pełni szczególną rolę w przestrzeni. Wagę tej przestrzeni podkreśla również zlokalizowany w centralnej części pomnik.

Plac Zamkowy nie tworzy jednak dobrej przestrzeni publicznej. Pomimo nowej posadzki występują różnice wysokości pomiędzy jej poszczególnymi częściami (wysokie krawężniki). Brakuje tu zieleni - nie ma w ogóle drzew, a jedyny skrawek trawnika zlokalizowany jest wokół pomnika. Forma placu jest również zaburzona przez układ drogowy. Ulica Kościelna przecina plac szerokim pasem asfaltowej jezdni. Po jej północnej stronie znajduje się niewielki skrawek przestrzeni placu przy której zlokalizowany jest lokal gastronomiczny. Układ drogowy odseparowuje jednak tę przestrzeń od reszty placu. Południowa część placu, bezpośrednio przed wejściem do Zamku wykorzystywana jest jako parking. Dzieje się tak nawet pomimo utworzenia dedykowanego dla użytkowników muzeum

parkingu po jego południowej stronie przy ul. Szewskiej. Przestrzeń ta jest również bezpośrednio otwarta na jedną z głównych ulic Opoczna - ul. 17 Stycznia. Nie jest od niej w żaden sposób odseparowana.

W związku z tym plac nie pełni prawidłowo swojej roli przestrzeni publicznej. Nie jest obecnie przestrzenią wystarczająco reprezentatywną, a jego rola sprowadza się głównie do pełnienia funkcji komunikacyjnej. Rozwiązaniem dla tej sytuacji mogłoby być wyłączenie placu z ruchu kołowego i zaplanowanie przestrzeni na nowo z uwzględnieniem nasadzeń zieleni i ukierunkowaniem na użytkowników pieszych.

Skwer Kazimierza Wielkiego



Zdjęcie 3. Skwer Kazimierza Wielkiego w Opocznie (źródło: Google Street View).

- (1) lokalizacja w strukturze miasta: w sąsiedztwie Placu Zamkowego, przy głównej drodze wyprowadzającej ruch z miasta (ul. 17 Stycznia)
- (2) powierzchnia: ok 0,31 ha
- (3) dostępność: nowe posadzki na obrzeżach skweru, stara nawierzchnia asfaltowa wewnątrz; częściowo dostęp schodami (brak usprawnień dla niepełnosprawnych)
- (4) pełnione funkcje: zielony skwer; funkcja głównie komunikacyjna (niewiele infrastruktury);
- (5) znaczenie przestrzeni / elementów przestrzeni: jeden z większych obszarów zieleni urządzonej w mieście; powiązany z Placem Zamkowym
- (6) jakość przestrzeni: średnia (niewiele elementów infrastruktury; kwartał skweru częściowo zabudowany z zapleczem zabudowań otwierającym się na skwer);

Skwer Kazimierza Wielkiego - zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie Placu Zamkowego, po przeciwległej stronie ruchliwej ulicy 17 Stycznia. Stanowi on ważną w ocenie mieszkańców przestrzeń publiczną. Jednocześnie jego zagospodarowanie jest niedostateczne. Jest to obecnie jeden z głównych terenów zieleni urządzonej w mieście, jednak jednocześnie przez braki w infrastrukturze nie pełni roli przestrzeni publicznej służącej rekreacji mieszkańców i przyjezdnych. Wiodącą jest obecnie funkcja komunikacyjna.

Jedyna infrastruktura to kilka ławek i koszy na śmieci. Zielen skweru nie jest w żaden szczególny sposób zaprojektowana i zagospodarowana. Najbardziej problematyczna jest posadzka tej przestrzeni publicznej. Chodniki dookoła skweru pokryte są nową, obłą kostką. Wewnętrzne ścieżki mają starą, asfaltową nawierzchnię. Zły stan posadzek wpływa negatywnie na dostępność tej przestrzeni dla wszystkich użytkowników. Dodatkowe przeszkody stanowią nierówne, wysokie krawężniki oraz schody bez zjazdu przystosowanego do wózków.

W przestrzeni kwartału na którym zlokalizowany jest skwer znajdują się dwa budynki mieszkalne (jeden jedno-, drugi dwukondygnacyjny) wraz z przyległymi budynkami gospodarczymi. Nie stanowią one żadnej wartości historycznej i estetycznej. Zabudowania wpływają negatywnie na odbiór przestrzeni skweru - są do niego zwrócone zapleczem. Od strony terenu zieleni widoczne są zaniebane, zniszczone ślepe ściany, które w żaden sposób nie są przysłonięte. Brakuje nasadzeń roślinności niskiej.

Plac Strażacki



Zdjęcie 4. Opoczno Plac Strażacki
(źródło: InicjatywaLokalna.pl).

- (1) lokalizacja w strukturze miasta: w części śródmiejskiej, w pobliżu dworca PKS i Starego Miasta
- (2) powierzchnia: ok 0,49 ha
- (3) dostępność: nowe posadzki w przestrzeni placu, kostka dość nierówna (brak usprawnień dla niepełnosprawnych - jednak poza nierówną nawierzchnią nie ma konieczności stosowania dodatkowej infrastruktury)
- (4) pełnione funkcje: skwer miejski, przedpole budynku Straży Pożarnej, miejsce lokalizacji pomnika;
- (5) znaczenie przestrzeni / elementów przestrzeni: obszar jest dość istotnym terenem zieleni urządzonej w centrum miasta (obecnie najlepiej zagospodarowanym); jako miejsce lokalizacji pomnika upamiętniającego ofiary II Wojny Światowej ma też znaczenie symboliczne, upamiętniające)
- (6) jakość przestrzeni: dość dobra (duża ilość zieleni i ciągów pieszych, plac na środku, średnia ilość infrastruktury)

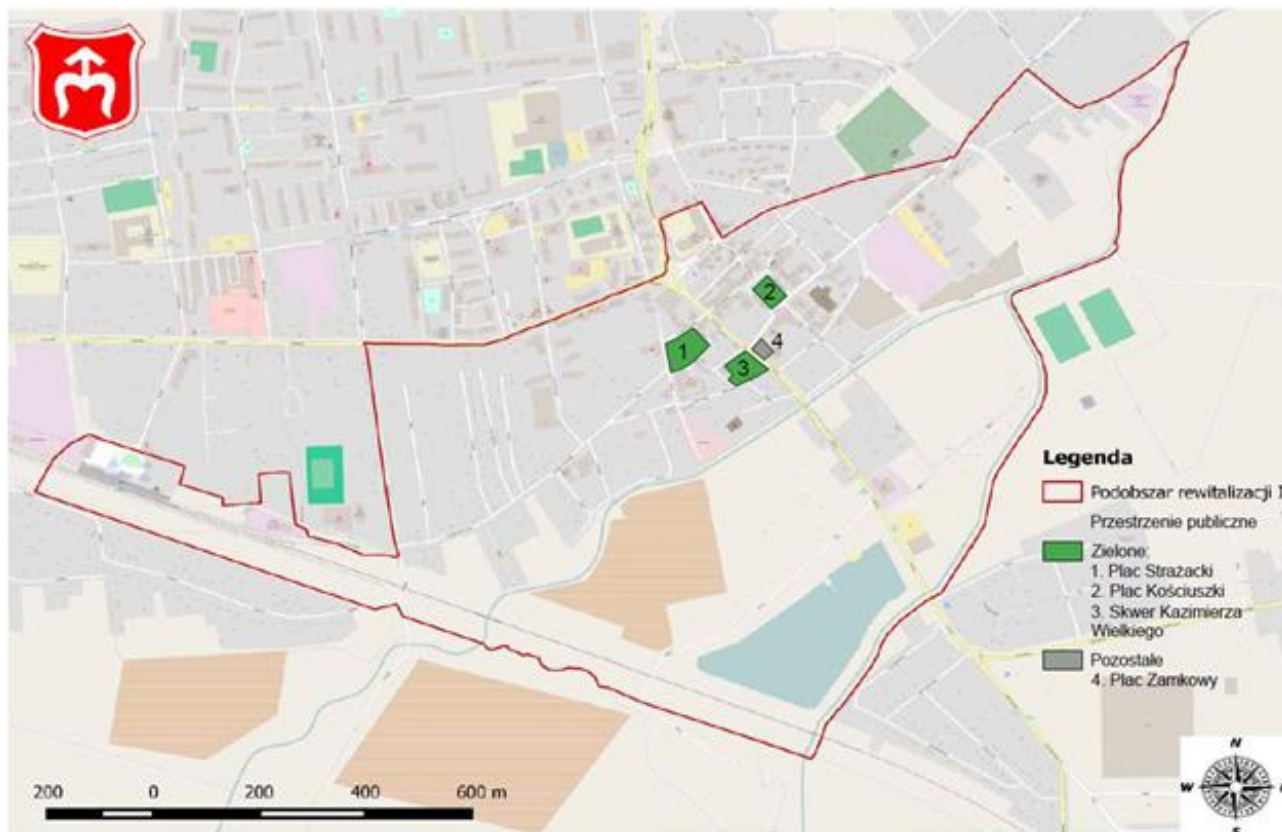
Plac Strażacki - zlokalizowany jest w bliskiej odległości od Skweru Kazimierza Wielkiego (50 m na północ). Jest to zielony skwer stanowiący przedpole remizy Ochotniczej Straży Pożarnej w Opocznie. Aktualnie stanowi największą tego typu przestrzeń w Opocznie. Posiada nieco bardziej rozbudowaną infrastrukturę - gęstszą siatkę ścieżek z ławkami i koszami na śmieci. Większa jest również różnorodność roślinności - poza drzewami występują tu również krzewy. W centralnej części placu zlokalizowany jest pomnik (poświęcony opocznianom zamordowanym w więzieniach, łagrach i obozach w czasie wojny oraz w okresie PRL) z niewielkim placykiem.

Infrastruktura tej przestrzeni publicznej jest wciąż niewystarczająca poza ławkami i koszami brakuje innych mebli miejskich zwiększających funkcjonalność miejsca (np. stojaki na rowery, tablice edukacyjne, informacyjne, ładowarki usb itp.). Niewystarczające jest również oświetlenie tej przestrzeni - są to stare słupy oświetleniowe przy ulicach dookoła skweru oraz dekoracyjne podświetlenie pomnika. Posadzki są dość nowe, jednak zauważalne są przeszkody pogarszające dostępność jak nierówne i wysokie krawężniki.

Bezpośrednio z Placem Strażackim sąsiaduje kolejna przestrzeń która z założenia, zgodnie z nazwą powinna pełnić funkcję ogólnodostępnej przestrzeni publicznej. Jest to trójkątny **Plac Kilińskiego**. Obecnie jednak jego zagospodarowanie sprowadza się do formy placu parkingowego na całej powierzchni. Jest to przestrzeń nieprzyjazna dla pieszych. Jednocześnie powinna stanowić ważny łącznik pomiędzy Placem Strażackim a główną ulicą miasta - ul. Piotrkowską. Zauważalne jest że plac ten to stosunkowo nowa inwestycja. Nieprawidłowością jest że przy projektowaniu tej przestrzeni nie uwzględniono w wystarczającym stopniu potrzeb pieszych, oraz pominięto aspekt wprowadzania w przestrzeń miasta zieleni. Ze względu na rozlokowanie miejsc parkingowych centralna część placu jest wyłączona z użytkowania, jednocześnie w całości została ona wybrukowana (zamiast przeznaczenia pod zieleń).

Dodatkowo w suikzp wskazano ciągi przestrzeni publicznych wzdłuż ulic: Powstańców Wielkopolskich, Graniczna, projektowanego przedłużenia ulicy Jana Pawła II i ul. Libiszewskiej do ul. Staromiejskiej. Wyznaczono również obszar ukształtowanych przestrzeni publicznych historycznego śródmieścia, obejmującego ulice: Kościelną, Szewską, S. Kowalskiego, S. Janasa, Szpitalną, Cichą.

Szczegółowa ocena jakości głównych przestrzeni publicznych była przedmiotem prac podczas tworzenia Diagnostyki na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Opoczno (Diagnostykę przyjęto Uchwałą Rady Miejskiej w Opocznie Nr XXII/225/2016 z dnia 30 czerwca 2016 r.).



Mapa 6. Schemat rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznych m. Opoczno w obszarze rewitalizacji (opracowanie własne na podstawie „Diagnostyki na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (...)”, zasoby Urzędu Miejskiego w Opocznie)

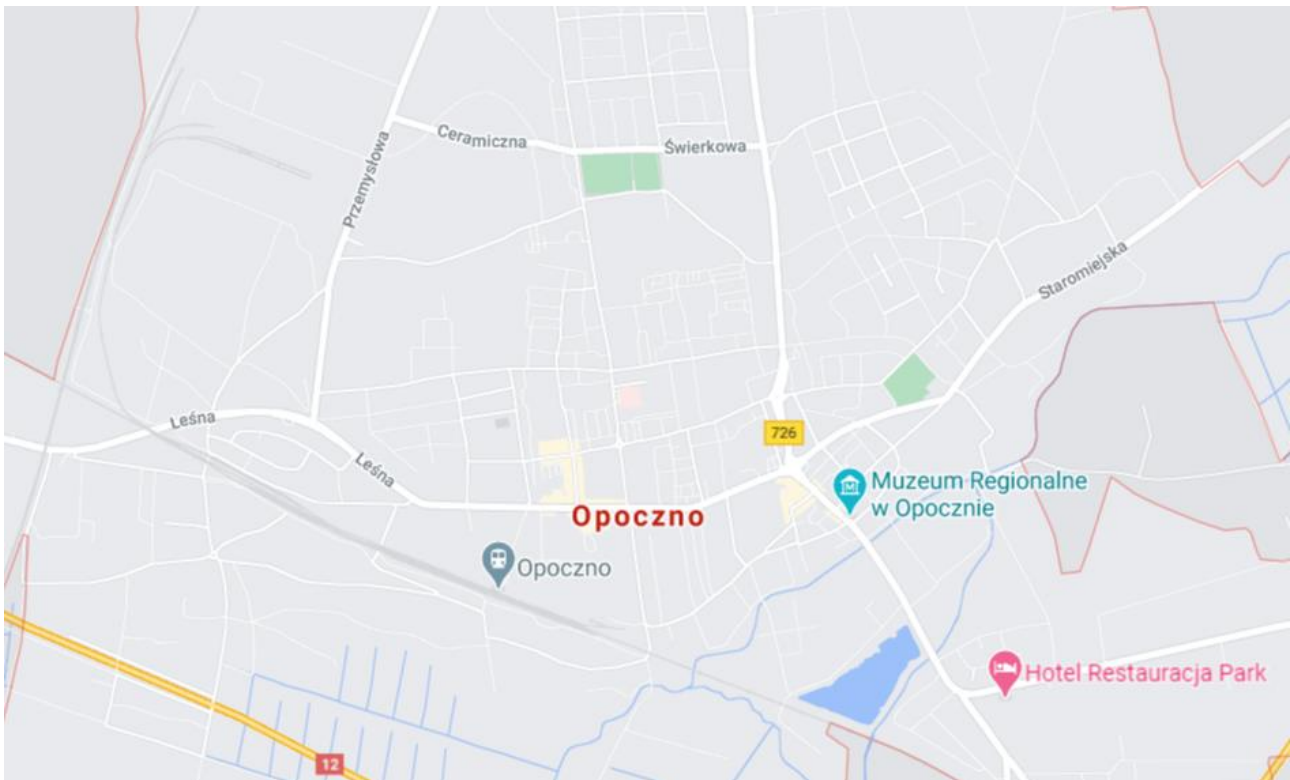
Powyższa analiza wskazuje, iż w przypadku Opoczna zauważalny jest brak wystarczającej ilości przestrzeni publicznych o odpowiedniej jakości. Nie ma ich wiele, a istniejące przeważnie są w złym stanie i nie oferują wystarczającej infrastruktury i atrakcyjnych form zagospodarowania.

W szczególności wskazuje się na niedostateczną jakość elementów struktury miasta tworzących główne przestrzenie publiczne. Brak spójności form architektonicznych oraz czytelności stref funkcjonalnych miasta powodują, iż główne przestrzenie publiczne nie mają nadanego szczególnego znaczenia i jako takie nie są odbierane przez użytkowników. Zabytkowy charakter centralnej części miasta powoduje konieczność prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, niemniej jednak wydaje się zasadne podjąć ściśłą współpracę z w/w na rzecz dostosowania najważniejszych przestrzeni miasta zgodnie z aktualnymi potrzebami rozwoju.

CZYTELNOŚĆ PRZESTRZENI CENTRUM MIASTA OPOCZNA

Ciekawym narzędziem odzwierciedlającym jakość zagospodarowania przestrzeni miasta są znane wszystkim Mapy Google. Na podstawowej warstwie mapy, aplikacja kolorem żółtym/pomarańczowym oznacza w strukturze miast tzw. “obszary zainteresowania”. Są to tereny z największym zagęszczeniem funkcji usługowej z uwzględnieniem atrakcji (usług kultury, gastronomicznych, przestrzeni publicznych itp.). Przeważnie strefy te pokrywają się z funkcjonalnym i przestrzennym centrum miejscowości.

W przypadku Opoczna tylko nieliczne, niewielkie powierzchnie wskazane są w ten sposób. Nie tworzą one spójnego, zwartego obszaru. Jako strefy zainteresowania w Opocznie oznaczone są: przestrzeń Placu Zamkowego i Skweru Kazimierza Wielkiego, kwartał od Placu Strażackiego do ronda im. Ks. Jana Wojtana (głównego skrzyżowania miasta), oraz obszar zagęszczenia usług przy ul. Kopernika. Zupełnie pominięty jest obszar Starego Miasta i większość okalających go kwartałów śródmiejskich. Może to świadczyć o słabym poziomie zagospodarowania przestrzeni publicznych miasta. Szczególnie sytuacja wskazuje na pewne rozmycie przestrzeni Starego Miasta w strukturze reszty strefy zurbanizowanej. Waga tej cennej przestrzeni nie jest w żaden sposób podkreślona, a jej potencjał nie jest wykorzystywany. Potwierdza to również wizja w terenie.



Mapa 7. Widok strefy zurbanizowanej Opoczna (googlemaps.com)

Przykłady zabudowy centralnej części miasta z Opczna:



Zdjęcie 5. Plac Kościuszki (Rynek Staromiejski) (źródło: Google Street View).



*Zdjęcie 6. Strefa Śródmiejska Opoczna 1 (źródło: Google Street View).
Zdjęcie 7. Strefa śródmiejska Opoczna 2 (źródło: Google Street View).*

Na osiedlach jednorodzinnych na obrzeżach miasta nie ma atrakcyjnych przestrzeni publicznych. Podobnie sytuacja wygląda w przypadku osiedli bloków wielorodzinnych. W ich przestrzeni funkcjonuje tylko zieleń towarzysząca zabudowie, z nielicznym zagospodarowaniem w postaci alejek, pojedynczych ławek czy placów zabaw. Na obrzeżach centrum nie ma przestrzeni publicznych dedykowanych dla funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej. Dostępność opisanych wyżej terenów w centrum jest również ograniczona na wielu płaszczyznach. Brakuje dogodnego połączenia między osiedlami mieszkalnymi na obrzeżach a centrum. Ulice miejskie nie są atrakcyjne dla pieszych, a w większości w ogóle nie nadają się dla rowerzystów. Kolejnym problemem jest zły stan posadzek lub nieodpowiedni ich dobór. Stanowią one barierę lub utrudnienie dla pieszych, rowerzystów, a w szczególności osób niepełnosprawnych i starszych. Negatywnie na dostępność dla tych grup użytkowników wpływa brak odpowiedniej infrastruktury - podjazdów, wystarczającej ilości ławek, poręczy, jednopoziomowych posadzek itp. Innym czynnikiem wpływającym na ograniczoną dostępność przestrzeni publicznych jest słabo rozwinięty system wewnętrznej komunikacji publicznej. Do poszczególnych miejsc nie można dogodnie dojechać (brakuje pojazdów dostosowanych do niepełnosprawnych, częstotliwość kursowania jest niska, nie ma alternatywnych środków transportu).

2.6. ZIELEŃ W PRZESTRZENI GMINY OPOCZNO

Jak już zostało wskazane w ogólnej charakterystyce przestrzeni jednostki, w Gminie Opoczno dominują tereny zieleni naturalnej – w tym lasy i obszary rolnicze. W skali całej gminy znikomy jest stopień zurbanizowania. Tereny rolnicze zajmują 70%, natomiast lasy 20%. Jest to cenny zasób który potencjalnie może sprzyjać dobremu odbiorowi jakości przestrzeni, a także stanowić o atrakcyjności dla rozwoju spokojnej rekreacji. Pozostałe 10% to grunty zagospodarowane pod zabudowę, komunikację i inne funkcje towarzyszące. Nieznaczny odsetek zajmują tereny wód powierzchniowych. Rozpatrując tereny zabudowane należy pamiętać również o zieleni towarzyszącej zabudowie czy zieleni w przestrzeniach komunikacyjnych.

W przypadku terenów wiejskich zieleni dominuje w każdym aspekcie. Poza gruntami rolnymi i leśnymi, zabudowania zagrodowe i jednorodzinne na wsiach również charakteryzują się dużym udziałem zieleni. Wzdłuż dużej części dróg i ulic wiejskich, pomiędzy miejscowościami na terenie gminy rosną szpalery drzew charakterystyczne dla wiejskich krajobrazów.

Poza granicami miasta Opoczna zlokalizowane są dwa obszary, które można zakwalifikować jako zielone przestrzenie publiczne (zieleni urządzona). Są to następujące założenia parkowe:

- Przypałacowe założenie parkowe w Mroczkowie Gościnnym
- Park podworski w Januszewicach

Ponadto na obszarach wiejskich zlokalizowane są boiska sportowe i cmentarze. Te obszary również zakwalifikować można jako przestrzenie publiczne z dużym udziałem zieleni i powierzchni biologicznie czynnej.

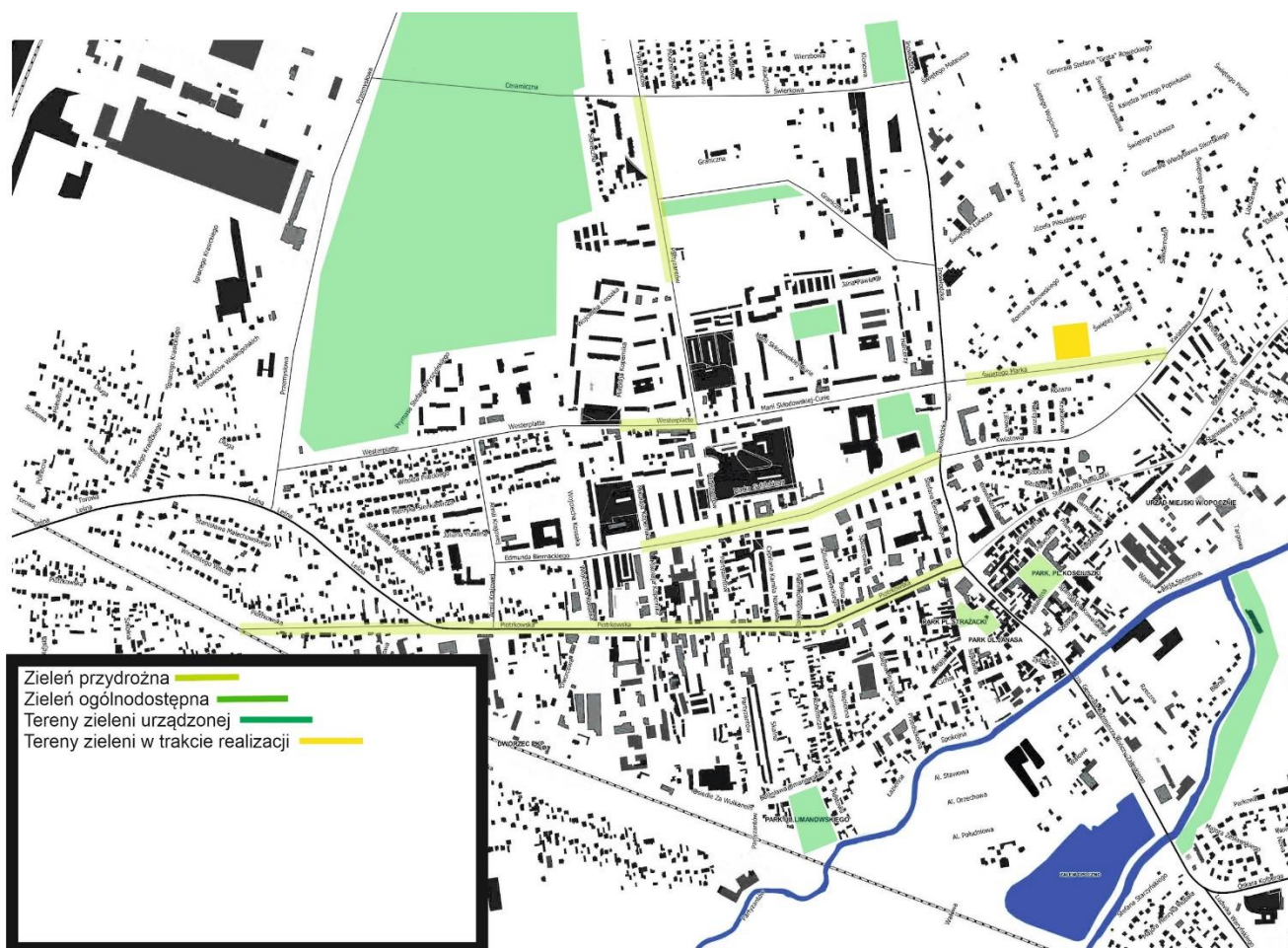
W granicach gminy Opoczno nie ma zlokalizowanych wielu obszarów chronionych. Są to przede wszystkim niewielkie powierzchniowo użytki ekologiczne. Wyznaczone są również 3 pomniki przyrody. W północnej części gminy, niewielki fragment lasu w rejonie Antoniowa stanowi część kompleksu Spalskiego Parku Krajobrazowego. Do rozlokowanych w gminie użytków ekologicznych należą:

- Użytek ekologiczny w Bukowcu Opoczyńskim (0,36 ha – bagno);
- Użytek ekologiczny w Januszewicach (0,20 ha – bagno);
- Użytek ekologiczny w Mroczkowie Dużym (0,38 ha – bagno);
- Użytek ekologiczny w Majkowicach (1,18 ha 0 bagno);
- Użytek ekologiczny w Majkowicach (2,40 ha – siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków).

ZIELEŃ W PRZESTRZENI MIASTA OPOCZNA

Miasto Opoczno charakteryzuje się również dużym udziałem zieleni. Stosunkowo niewielka część gruntów w granicach administracyjnych miasta to obszary zurbanizowane. Na swoich obrzeżach, miejscowość przenika się z terenami wiejskimi – granice są zatarte.

W przypadku Opoczna zieleń ogółem zajmuje 1951 ha. Stanowi to 72,3 % powierzchni całego miasta. Należy jednak pamiętać że większa część tych przestrzeni to tereny rolnicze i grunty leśne. Stanowią one 64% i 6 % powierzchni terenów w granicach administracyjnych miasta Opoczna. Część wartości te jasno wskazują że Opoczno nie jest zwarte w swojej strukturze i tereny miejskie zajmują nieznaczną część (27,93%). Część z nich również zajmują tereny zieleni. Aby ocenić rzeczywistą skalę udziału zieleni w przestrzeni miasta, należy ograniczyć się do gruntów zurbanizowanych i w ich obrębie rozpatrywać udział terenów zieleni urządzonej i ewentualnych zasobów przestrzennych do zagospodarowania (pod zieleń lub zabudowania).



Mapa 8. Lokalizacja zieleni w przestrzeniach publicznych Opoczna (źródło: zasoby Urzędu Miejskiego w Opocznie).

Tabela 7. Udział gruntów o poszczególnym przeznaczeniu w powierzchni miasta Opoczna (źródło: materiały Urzędu Miejskiego w Opocznie, opracowanie własne)

Przeznaczenie gruntów	Powierzchnia w ha	% pow. miasta
Całe miasto	2697,86	
Grunty zurbanizowane	753,82	27,94%
Użytki rolne	1728,54	64,07%
Lasy	162,35	6,02%
Grunty zadrzewione	8,088	0,30%
Wody płynące	35,82	1,33%
Wody stojące	7,24	0,27%
Użytki ekologiczne	0	0,00%
Nieużytki	1,99	0,07%

TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ W STREFIE ZURBANIZOWANEJ MIASTA OPOCZNA

Tereny zieleni urządzonej zgodnie z “ustawą o ochronie przyrody” to parki, zieleńce, bulwary, promenady, ogrody zoologiczne, ogrody botaniczne, ogródki jordanowskie, zabytkowe ogrody, cmentarze, a także zieleń towarzysząca budynkom, zabytkowym fortyfikacjom, składowiskom, dworcom, lotniskom, obiektom przemysłowym, placom, oraz drogom na terenie zabudowy. Zgodnie z zapisami ustawy tereny zieleni to przestrzenie urządzone pokryte roślinnością i pełniące funkcje publiczne, wraz z techniczną infrastrukturą i funkcjonalnie z nimi związanymi budynkami.⁸

O Opocznie mówi się, że jest zielonym miastem. Nie świadczy o tym jednak tylko udział terenów zieleni urządzonej ale ogólny udział zieleni w przestrzeni miasta, w tym gruntów leśnych, rolnych, nieużytków oraz obecność zieleni na działkach prywatnych (głównie terenach mieszkaniowych).

Zieleń urządzona obejmująca skwery, zieleńce (w przestrzeni Opoczna nie ma parków), zieleń uliczną, zieleń osiedlową, razem z powierzchnią cmentarzy i lasów gminnych które również traktować można jako zasób zieleni miejskiej zintegrowanej z obszarami zurbanizowanymi, to ok. 39 ha, co stanowi 1,45 % powierzchni miasta, oraz 5,17 % strefy zurbanizowanej. Jako zasób zieleni miejskiej, traktować można również tereny sportu i rekreacji. Razem z skwerami, parkami i zieleńcami wg. GUS rozpatrywane są one jako “Tereny rekreacji i wypoczynku”. Same tereny rekreacyjne i sportowe (bez zieleni urządzonej) obejmują 5,7 ha (0,76% terenów zurbanizowanych). W związku z tym zasób terenów zieleni urządzonej to 44,7 ha co stanowi ok. 6% powierzchni gruntów zurbanizowanych. Wartość ta nadal jest znikoma. Wskazuje to jasno że Opoczno boryka się z deficytem terenów zieleni urządzonej - dobrej jakości przestrzeni publicznych, a określania go mianem miasta zielonego wiąże się tylko z dużym udziałem zieleni naturalnej i zieleni na terenach prywatnych.

⁸ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody, Zał. do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 listopada 2019 r., s.7

Ze względów środowiskowych jako zasób zieleni miejskiej rozpatruje się również tereny ogrodów działkowych. Są one w nieznacznym stopniu zabudowane, a w ich przestrzeni dominuje różnego rodzaju roślinność. W Opocznie jest to 26 ha, co stanowi ponad połowę obszaru który zajmuje zieleni urządzona (ponad 3% pow. zurbanizowanej miasta). Funkcjonalnie jednak ogrody działkowe nie stanowią przestrzeni ogólnodostępnej dla wszystkich. Z tego względu nie są pełnoprawnymi terenami zieleni miejskiej, potencjalnie atrakcyjnej funkcjonalnie dla wszystkich grup odbiorców.

Udział powierzchni zielonej jaki przypada na 1 mieszkańca to około 18 m² (określana przez naukowców minimalna powierzchnia zieleni w przeliczeniu na jednego mieszkańca wynosi 5 m²)⁹. Obszary zielone, mimo iż statystycznie prezentują się korzystnie pod względem ilościowym wymagają poprawy dotyczącej ich jakości a dokładnie funkcji, jaką mogą pełnić w działaniu miasta. Należy również zwrócić uwagę na rozmieszczenie terenów zielonych. Zważywszy że przestrzenie publiczne z dużym udziałem zieleni są skumulowane w centralnej części miasta, na małym obszarze, nie zapewniają odpowiedniej dostępności do zieleni wszystkim mieszkańcom Opoczna.

Tabela 8. Zestawienie powierzchni poszczególnych terenów zieleni urządzonej w mieście Opocznie (źródło: materiały Urzędu Miejskiego w Opocznie, opracowanie własne).

Rodzaj terenów	Powierzchnia w ha	% pow. miasta	% pow. terenów zurbanizowanych
Parki	0,00	0,00%	0,00%
Skwery / Zieleńce / Parki	5,60	0,21%	0,74%
Zieleń uliczna	3,30	0,12%	0,44%
Tereny zieleni osiedlowej	14,63	0,54%	1,94%
Cmentarze	7,80	0,29%	1,03%
Lasy gminne	7,66	0,28%	1,02%
Ogółem	38,99	1,45%	5,17%

Już na podstawie ogólnego wskaźnika powierzchni można stwierdzić że terenów zieleni urządzonej w mieście jest za mało. Szczegółowe rozpoznanie typów terenów zieleni i przestrzeni publicznych wskazuje na jeszcze większą skalę braków w tym aspekcie. Jako tereny zieleni miejskiej należy rozpatrywać parki, skwery, Zieleńce, ciągi komunikacyjne z dużym udziałem zieleni, zieleni ogródków działkowych, zieleni cmentarną, zieleni wokół zakładów przemysłowych, a także zieleni towarzyszącą obiektom użyteczności publicznej, czy zabudowaniom mieszkaniowym wielorodzinnym. Uwzględniane powinny być również tereny sportu i rekreacji (boiska, place zabaw itp.), a także ogrody działkowe.

Na terenie Opoczna nie ma wielu tego rodzaju przestrzeni. Przeważają tutaj nieliczne skwery i Zieleńce: Plac Strażacki, Plac Kościuszki oraz Skwer Kazimierza Wielkiego. Doliczyć można do nich również jeden park, który obecnie jest w trakcie realizacji (1 ha). Łączna powierzchnia tych terenów to 5,6 ha. Pozostałe istniejące na terenie gminy przestrzenie tego rodzaju to: tereny zieleni osiedlowej, ogródki działkowe, cmentarze, lasy gminne oraz tereny sportu i rekreacji.

Do terenów zieleni zaliczyć trzeba również przestrzenie nadwodne. Stanowią one dodatkowy zasób terenów naturalnych bezpośrednio zintegrowanych z tkanką miejską. Jako część systemu zieleni Opoczna należy rozważyć tereny nadrzeczne (rzeki Węglanka i Drzewiczka) oraz nad Zalewem

⁹ źródło?

Opoczno. Tereny wód płynących i stojących obejmują 43 ha (1,5 % powierzchni miasta). Obecnie są to obszary w dużej mierze niewykorzystane. Jednocześnie poza walorami środowiskowymi, stanowią cenny zasób przestrzeni pod tereny rekreacji i wypoczynku. Zalew znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie centrum, a rzeki opływają Stare Miasto od południa. W połączeniu z terenami zieleni urządzonej i ciągami komunikacyjnymi mogą zostać zagospodarowane na atrakcyjne przestrzenie dla pieszych i rowerzystów.



Mapa 9. Zalew Opoczno położony na południe od centrum miasta w widłach rzek Drzewiczki i Węglanki (źródło: geoportal.gov.pl).

Atrakcyjną w opinii mieszkańców zieloną przestrzeń publiczną stanowi przestrzeń wokół Zalewu na Drzewiczce. Wyzwaniem dotyczącym wykorzystywania tego obszaru jest ograniczona dostępność terenu, którym dysponuje miasto, a także utrudniona dostępność komunikacyjna – szlaki piesze i rowerowe prowadzące z osiedli mieszkaniowych funkcjonują tu jako „nieformalne” i prowadzą przez pobliskie ogrody działkowe. Częściowo powstała tutaj już jednak nowa infrastruktura rekreacyjna - nabrzeże z plażą, mołem, ścieżki piesze i rowerowe z meblami miejskimi. Potrzebne jest jednak rozwinięcie oferty funkcjonalnej dla użytkowników i komunikacyjne zintegrowanie z pozostałymi częściami miasta (powiązanie dróg pieszych i rowerowych).



Zdjęcie 8. Widok zalewu na Drzewiczce w Opocznie (źródło: *Diagnoza (...)*, InicjatywaLokalna.pl).



Zdjęcie 9. Widok terenów nad Zalewem na Drzewiczce w Opocznie (źródło: *Diagnoza (...)*, InicjatywaLokalna.pl).

Trudno mówić by gmina Opoczno posiadała zorganizowany system zieleni. Mimo udziału zieleni w centralnych placach miasta (Plac Strażacki, Plac Zamkowy, Plac Kościuszki) brakuje powiązania tych miejsc w rodzaj „zielonego systemu”, co umożliwiłoby realną percepcję „zielonego miasta” za jakie Opoczno jest uważane.

W strukturze miasta nie zlokalizowano większego parku – łatwo dostępnej dla mieszkańców zorganizowanej zieleni. Według rekomendacji naukowców - w dobrze zaprojektowanym mieście każdy z mieszkańców powinien mieć większy teren zieleni w zasięgu 5 minut spacerem od miejsca zamieszkania¹⁰. W Opocznie rolę parków pełni zieleń osiedlowa oraz tereny leśne. Trudno jednak powiedzieć, żeby ta pierwsza mogła zaspokoić wszystkie potrzeby mieszkańców w zakresie codziennej aktywności na świeżym powietrzu. Tereny leśne są wykorzystywane, bardziej jednak jako miejsce aktywności weekendowej – z uwagi na ograniczoną dostępność i zagospodarowanie infrastrukturą.

ZIELEŃ W PRZESTRZENIACH KOMUNIKACYJNYCH

ZIELEŃ KOMUNIKACYJNA NA TERENACH WIEJSKICH

W przypadku terenów wiejskich jak wskazano wyżej, w ciągu dróg łączących poszczególne miejscowości zlokalizowane są szpalery drzew. Rzadziej występują bezpośrednio w terenie zabudowanym. Tam w pasie drogowym, poza jezdnią zlokalizowane są pasy zieleni czy przydrożne rowy, które w przeważającej większości również są trawiaste. W sołectwach Gminy Opoczno ciągi dróg charakteryzują się dużym udziałem powierzchni przepuszczalnych. Trend ten należy zachować i w przypadku wprowadzania nowego zagospodarowania w postaci rowów melioracyjnych, ciągów pieszych i rowerowych, należy zachowywać jak największą możliwą część zieleni w pasach drogowych.

ZIELEŃ W PRZESTRZENIACH KOMUNIKACYJNYCH MIASTA OPOCZNA

W Opocznie przestrzenie komunikacyjne zajmują 218 ha co stanowi 34% powierzchni terenów zurbanizowanych. 60 hektarów zajmują tereny kolejowe. Stanowią ważne obszary z dużym udziałem roślinności, łączące ze sobą tereny zieleni naturalnej i urządzonej. Tworzą również swego rodzaju korytarze przewietrzające wpływając pozytywnie na lokalne warunki klimatyczne strefy zurbanizowanej. Nie można ich jednak w pełni rozpatrywać w kontekście komunikacyjnych przestrzeni publicznych. Miasto nie ma dużego wpływu na ich zagospodarowanie, a funkcjonalnie nie stanowią też zasobu terenów wykorzystywanego przez osoby przemieszczające się po mieście.

W kontekście przestrzeni publicznych świadczących o jakości zagospodarowania miasta rozpatrywać należy tereny dróg, które w Opocznie zajmują 158,5 ha. Jest to aż 24% powierzchni gruntów zurbanizowanych. Rozpatrując ciągi komunikacyjne jako tereny z potencjalnie dużym udziałem zieleni, które powinny stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną, jest to duży zasób terenu.

¹⁰ źródło?

Według danych statystycznych GUS zieleni uliczna zajmuje 3,30 ha. Stanowi to niewielki odsetek powierzchni terenów zurbanizowanych Opoczna - zaledwie 0,44 % - i świadczy słabym wykorzystaniu wyżej wspomnianego potencjału. W stosunku do powierzchni terenów dróg, zieleni w ich przestrzeni zajmuje zaledwie 2 %. Świadczy to o niskim stopniu zazielenienia ulic miejskich, które należy interpretować jako przestrzenie publiczne. Nie jest to korzystna sytuacja. Ciągi komunikacyjne, jako tereny codziennie użytkowane przez zróżnicowaną grupę odbiorców (w tym pieszych, rowerzystów; ludzi w różnym wieku) powinny charakteryzować się wysoką jakością przestrzeni. Na to wpływa między innymi ilość zieleni która zwiększa walory wizualne, zapewnia przechodniom cień czy separuje ruch kołowy od ruchu pieszych i rowerzystów zapewniając komfort użytkowania.

W przestrzeni opoczyńskich ulic zauważalny jest duży udział powierzchni antropogenicznych. Względem szerokości działek drogowych jezdnie są bardzo szerokie. W wielu przypadkach pasy dla ruchu samochodów są dużo szersze niż wskazuje potrzeba. Daje to zasób przestrzeni w ciągach komunikacyjnych którą można przeznaczyć na zieleni lub rozbudowę sieci dróg rowerowych. Chodniki są dość wąskie, szczególnie w strefie śródmiejskiej. Brakuje również ciągłych pasów zieleni. W ciągu ul. Biernackiego jako obecnie głównego deptaku miasta pasy zieleni są szerokie, z ciągłymi szpalerami drzew. Biorąc pod uwagę jednak dużą szerokość tej ulicy, udział zieleni nie jest aż tak duży. Dość dużym udziałem zieleni charakteryzuje się główna ulica miasta - Piotrkowska. W jej przestrzeni ulokowane są ciągłe szpalery drzew wraz z pasami trawników. Duża część głównych ulic miasta ma w swojej przestrzeni szpalery drzew, jednak jednocześnie nie ma tam wielu trawników (drzewa rosną na znacząco za wąskich, nieciągłych fragmentach powierzchni biologicznie czynnej). Należy pamiętać aby zachować istniejącą zieleni w przestrzeni ulic i jednocześnie uzupełniać ją wykorzystując na to część szerokości jezdni. Rozwiązania takie wpływają na uspokojenie ruchu i jednocześnie na zwiększenie atrakcyjności przestrzeni komunikacyjnych dla pieszych czy rowerzystów.



Zdjęcie 10. Ulica Piotrkowska z pasami zieleni i szpalerami drzew (źródło: Google Street View).

Niepokojącym zjawiskiem jest sposób zagospodarowania nowych inwestycji drogowych. Zauważalny jest tutaj duży nacisk na tworzenie jak największej ilości miejsc parkingowych. W przestrzeni wyremontowanych ulic często brakuje zieleni. Dominują powierzchnie antropogeniczne. Priorytetowo traktowany jest ruch samochodowy. Tendencje takie należy odwracać i przy każdej inwestycji uwzględniać możliwość wprowadzania jak największej ilości zieleni w przestrzeń miasta. Nawet jeżeli w danym miejscu lokalizacja parkingów jest konieczna, warto rozważyć inne możliwości - można stosować posadzki ażurowe, z których wyrasta trawa w celu zwiększenia powierzchni biologicznie czynnych.



Zdjęcie 11. Ulica Św, Marka z dużym udziałem przestrzeni nieprzepuszczalnych (źródło: Google Street View).



Zdjęcie 12. Ulica Kwiatowa z wyspą między pasami jezdni z kostki - mogłaby to być powierzchnia biologicznie czynna. (źródło: Google Street View).



3. SPIS TABEL

Tabela 1. Powierzchnia Gminy Opoczno w podziale według wykorzystania (źródło: BDL).	6
Tabela 2. Decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy wydawane w Gminie Opoczno na przestrzeni lat (źródło: BDL).	7
Tabela 3. Ilość miejscowych planów i pokrycie gminy MPZP na przestrzeni lat (źródło: BDL). .	8
Tabela 4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania (źródło: BDL).	8
Tabela 5. Powierzchnie wskazane w studium do sporządzenia planów miejscowych oraz do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (źródło: BDL).	9
Tabela 6. Zestawienie wskaźników dot. sfery społecznej dla obszaru rewitalizacji (źródło: Diagnoza na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Opoczno).	11
Tabela 7. Udział gruntów o poszczególnym przeznaczeniu w powierzchni miasta Opoczna (źródło: materiały Urzędu Miejskiego w Opocznie, opracowanie własne).....	28
Tabela 8. Zestawienie powierzchni poszczególnych terenów zieleni urządzonej w mieście Opocznie (źródło: materiały Urzędu Miejskiego w Opocznie, opracowanie własne).	29



4. SPIS MAP

Mapa 1. Obszar objęty Gminnym Programem Rewitalizacji (źródło: zasoby Urzędu Miejskiego w Opocznie).	11
Mapa 2. Schemat niezagospodarowanych terenów na obszarze miasta przeznaczonych do realizacji nowych funkcji (źródło: materiały Urzędu Miejskiego w Opocznie).	15
Mapa 3. Tereny produkcyjno-usługowe w rejonie ul. Przemysłowej w Opocznie - wielkości działek ewidencyjnych terenów już funkcjonujących na tle wskazanych do kontynuacji funkcji (źródło: geoportal.lodzkie.pl).....	16
Mapa 4. Tereny mieszkaniowe w rejonie ul. Św. Piotra w Opocznie - wielkości działek ewidencyjnych terenów już funkcjonujących na tle wskazanych do kontynuacji funkcji (źródło: geoportal.lodzkie.pl).....	16
Mapa 5. Tereny inwestycyjne w Opocznie (źródło: geoportal.lodzkie.pl).	17
Mapa 6. Schemat rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznych m. Opoczno w obszarze rewitalizacji (opracowanie własne na podstawie „Diagnozy na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (...)”, zasoby Urzędu Miejskiego w Opocznie).....	23
Mapa 7. Widok strefy zurbanizowanej Opoczna (googlemaps.com)	24
Mapa 8. Lokalizacja zieleni w przestrzeniach publicznych Opoczna (źródło: zasoby Urzędu Miejskiego w Opocznie).	27

Mapa 9. Zalew Opoczno położony na południe od centrum miasta w widłach rzek Drzewiczki i Węglanki (źródło: geoportal.gov.pl).....30



5. SPIS ZDJĘĆ

Zdjęcie 1. Opoczno Plac Tadeusza Kościuszki (źródło: InicjatywaLokalna.pl).....	19
Zdjęcie 2. Opoczno Plac Zamkowy (źródło: InicjatywaLokalna.pl)	20
Zdjęcie 3. Skwer Kazimierza Wielkiego w Opocznie (źródło: Google Street View).....	21
Zdjęcie 4. Opoczno Plac Strażacki (źródło: InicjatywaLokalna.pl).....	22
Zdjęcie 5. Plac Kościuszki (Rynek Staromiejski) (źródło: Google Street View).	25
Zdjęcie 6. Strefa Śródmiejska Opoczna 1 (źródło: Google Street View).	
Zdjęcie 7. Strefa śródmiejska Opoczna 2 (źródło: Google Street View).	25
Zdjęcie 8. Widok zalewu na Drzewiczce w Opocznie (źródło: Diagnoza (...), InicjatywaLokalna.pl).	30
Zdjęcie 9. Widok terenów nad Zalewem na Drzewiczce w Opocznie (źródło: Diagnoza (...), InicjatywaLokalna.pl).	30
Zdjęcie 10. Ulica Piotrkowska z pasami zieleni i szpalerami drzew (źródło: Google Street View).....	32
Zdjęcie 11. Ulica Św, Marka z dużym udziałem przestrzeni nieprzepuszczalnych (źródło: Google Street View).	33
Zdjęcie 12. Ulica Kwiatowa z wyspą między pasami jezdni z kostki - mogłaby to być powierzchnia biologicznie czynna. (źródło: Google Street View).	33



