

Urząd Miejski w Opocznie
Wydział Gospodarki Przestrzennej
ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno

GP.670.5.2025 31



URZĄD MIEJSKI w Opocznie
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

BRM

Wpłynęło
dnia

27. 03. 2025

Ilość zał. L.p.dz.

Podpis

Znak sprawy

Dotyczy pisma BRM.033.30.2025

Opoczno, 26.03.2025 r.

**Przewodnicząca Komisji
Gospodarki Komunalnej, Ochrony
Środowiska i Przestrzegania
Prawa Rady Miejskiej w Opocznie
Pani Beata Wiktorowicz**

Tereny zielone w miastach pełnią istotne funkcje klimatyczne, wentylacyjne, czy hydrologiczne, zasadnym jest więc rozwój tych terenów, przy czym należy wskazać, że obowiązujące przepisy prawa wciąż nie chronią przed zabudową takich terenów. Obecnie jedynie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp) umożliwiają skuteczną ochronę terenów zielonych przed zabudową. Dokumenty te wskazują gdzie w przyszłości na terenie gminy mogłyby powstać m.in. drogi, punkty usługowe, przychodnie, szkoły czy place zabaw, a także zabezpieczają miejsca przeznaczone pod zielen. Problem w tym, że choć wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., każda gmina powinna posiadać plany miejscowe, ich tworzenie nie jest obowiązkowe. W sytuacji, gdy inwestycja ma powstać na terenie nieobjętym planem miejscowym, wydawane są decyzje o warunkach zabudowy (WZ), które nie zawierają wiążących zapisów dotyczących urządzania i kształtowania zieleni.

Tereny zielone to z kolei jeden z tych czynników, które świadczą o atrakcyjności miasta i mają wpływ na jakość życia oraz zdrowie mieszkańców. Obecność w przestrzeni miejskiej terenów zielonych powinna być w interesie zarówno władz miasta, mieszkańców, jak i deweloperów. Zielen skutecznie przyciąga chętnych np. przy zakupie mieszkania czy też domu. Pozytywnie wpływa na zdrowie psychiczne i fizyczne, między innymi dzięki produkcji tlenu i pochłanianiu dwutlenku węgla.

Planowanie przestrzenne opiera się na ustalonych procedurach i zasadach, obowiązujących przy sporządzaniu aktów planowania przestrzennego, które określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmieniona na mocy ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp) oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688). Według obowiązujących przepisów kreowanie polityki przestrzennej gminy staje się przedmiotem strategii jej rozwoju lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Zaś narzędziami tej polityki są:

- plan ogólny gminy, mający rangę prawa miejscowego, uchwalany obligatoryjnie dla całego obszaru gminy, który określa m.in.: strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, obszary uzupełnienia zabudowy i zabudowy śródmiejskiej,
- zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI) – nowa forma planu miejscowego, stosowany dla dowolnych inwestycji, sporządzany na wniosek inwestora na podstawie umowy urbanistycznej zawierającej zobowiązania strony publicznej i inwestora,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodny z planem ogólnym.

Decyzje o warunkach zabudowy zgodnie z nowymi przepisami mogą być wydawane tylko dla obszarów uzupełnienia zabudowy, co zahamuje lokalizowanie zabudowy w

„szczerym polu” i zapewni zgodność funkcji, parametrów i wskaźników urbanistycznych z planem ogólnym gminy.

W procesie planowania przestrzennego bierze udział zespół specjalistów zajmujących się wieloma dyscyplinami, w tym gospodarką wodną, zasobami i ochroną środowiska. Planowanie przestrzenne należy więc traktować jako główny instrument pozwalający integrować i wdrażać w przestrzeni miasta mechanizmy i działania adaptacyjne w różnych dziedzinach takich jak: gospodarka wodna, transport, budownictwo, ochrona przyrody, zarządzanie ryzykiem powodziowym.

W przypadku postawienia przez władarzy gminy za cel dążenia do dynamicznego rozwoju terenów zielonych, wówczas racjonalne będzie wskazanie w strukturze przestrzennej miasta terenów, które tworzą system błękitno-zielonej infrastruktury (BZI), jako integralnej części struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, w tym elementów składających się na przestrzenie publiczne. Ochrona tego systemu polegać ma na ustaleniu dla tworzących go terenów takich zasad zagospodarowania, które zapewnią pełnienie ich podstawowej funkcji jako BZI i świadczenie usług ekosystemowych na rzecz miasta i jego mieszkańców. Niezbędne jest również wskazanie powiązań między terenami BZI wykorzystującymi tereny o różnym przeznaczeniu w tym wody powierzchniowe, ulice i place z dużym udziałem zieleni itp. W planie powinny znaleźć się ustalenia na temat sposobów kształtowania, utrzymania i odtwarzania terenów BZI oraz powiązań między nimi. Mogą one mieć formę zielonych alei, parków linearnych, zielonych torowisk, terenów osnowy biologicznej wzdłuż cieków i wokół zbiorników wodnych, ogrodów deszczowych, terenów z naturalną roślinnością, czyli tzw. enklaw zamierzonej dzikości. Sposób zagospodarowania tych terenów zależeć powinien od ich predyspozycji i cech.

Ustalenia planów zagospodarowania mogą zapewnić układ zabudowy wspomagający właściwą wentylację miasta i komfort termiczny mieszkańców, a jednocześnie przeciwdziałać wzrostowi terenów bez udziału powierzchni biologicznie czynnej. Preferowanie w intensywnej zabudowie jasnych dachów i elewacji budynków, a na ulicach, placach i parkingach jasnych nawierzchni, może być także treścią ustaleń planistycznych. Właściwe i przemyślane ustalenia zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mogą zapobiegać powstawaniu niekorzystnych zjawisk odczuwanych w wielu miastach tzw. „miejskich wysp ciepła”.

W załączeniu:

Mapa wskazująca tereny zielone określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Opoczna

Dyrektor Wydziału
Gospodarki Przestrzennej
Justyna Małachowska
Justyna Małachowska