



**Gminny Program Rewitalizacji Gminy Opole Lubelskie –
aktualizacja na lata 2025-2030**



**Etap 1.
Pogłębiona diagnoza obszaru rewitalizacji**

Opracowanie powstało na zamówienie Urzędu Miejskiego w Opolu Lubelskim.

Zespół wykonujący zadanie:

dr Janusz Jeżak (analizy dla sfery przestrzenno-funkcjonalnej, prowadzenie wywiadów, koordynacja merytoryczna)

dr Maciej Huculak (opracowanie baz danych, analizy dla sfery gospodarczej, technicznej i środowiskowej)

dr Jeremiasz Salamon (prowadzenie warsztatów, analiza danych jakościowych)

Agnieszka Majkowska (analizy dla sfery społecznej, redakcja)

Wizualizacja danych:

dr Maciej Huculak

**Copyright © Instytut Ekonomiki Przestrzeni Sp. z o. o. oraz Urząd Miejski w Opolu Lubelskim
Kraków 2025**

INSTYTUT EKONOMIKI PRZESTRZENI 
Odkrywamy wartość przestrzeni

Instytut Ekonomiki Przestrzeni Sp. z o.o.
ul. Na Błonie 15a/22
30-150 Kraków
iep@iep.krakow.pl

Biuro:
ul. Kamienna 43b lok. 5
31-403 Kraków, PL

Spis treści

Wykaz określeń i skrótów	4
Wstęp	5
I. Szczegółowa diagnoza obszaru rewitalizacji	6
I.1. Diagnoza zjawisk społecznych	8
▶ Sytuacja demograficzna	8
▶ Bezrobocie	12
▶ Ubóstwo oraz struktura wsparcia z pomocy społecznej	14
▶ Zagrożenie bezpieczeństwa	17
▶ Koncentracja osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności	21
▶ Problemy edukacyjne	22
▶ Uczestnictwo w życiu publicznym i kulturalnym	23
I.2. Diagnoza zjawisk gospodarczych	27
▶ Przedsiębiorczość	27
▶ Kondycja lokalnych przedsiębiorstw	31
I.3. Diagnoza zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych	37
▶ Istniejące zagospodarowanie terenu	37
▶ Stan istniejącej zieleni	39
▶ Niewystarczający poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną lub jej zły stan techniczny	40
▶ Niewystarczający poziom wyposażenia w infrastrukturę społeczną, brak dostępu do podstawowych usług lub ich niska jakość	41
▶ Dziedzictwo kulturowe	43
▶ Bariery przestrzenne i architektoniczne	47
▶ Nośniki reklamowe w przestrzeni publicznej	50
▶ Niski poziom obsługi komunikacyjnej	50
I.4. Diagnoza zjawisk technicznych	54
▶ Rozwiązania techniczne zapewniające dostępność obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami	54
▶ Rozwiązania techniczne umożliwiające efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska	55
▶ Obiekty dziedzictwa kulturowego	58
▶ Pustostany	59
I.5. Diagnoza zjawisk środowiskowych	60
▶ Elementy środowiska przyrodniczego podlegające ochronie	60
▶ Jakość powietrza	61
▶ Hałas	62
▶ Konsekwencje zmian klimatu	64
▶ Azbest	67
I.6. Podsumowanie diagnozy obszaru rewitalizacji	68
▶ Kluczowe problemy i potencjały w sferze społecznej	68
▶ Kluczowe problemy i potencjały w sferze gospodarczej	69
▶ Kluczowe problemy i potencjały w sferze przestrzenno-funkcjonalnej	70
▶ Kluczowe problemy i potencjały w sferze technicznej	72
▶ Kluczowe problemy i potencjały w sferze środowiskowej	72
I.7. Kluczowe dla prac nad aktualizacją programu wnioski z ewaluacji GPR 2017-2024 ...	74
Spis rysunków	76
Spis wykresów	76
Spis zdjęć	76

Wykaz określeń i skrótów

CEEB	Centralna Ewidencja Emisyjności Budynków
CEIDG	Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej
COI	Centrum Obsługi Inwestora w Opolu Lubelskim
CUS	Centrum Usług Społecznych w Opolu Lubelskim (wcześniej Ośrodek Pomocy Społecznej w Opolu Lubelskim)
ewaluacja GPR	Średniookresowa Ewaluacja Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2024
GDOŚ	Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska
GIOŚ	Główny Inspektorat Ochrony Środowiska
GPR	gminny program rewitalizacji
GPR 2017-2024	Gminny Program Rewitalizacji Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2024
GPR 2025-2030	Gminny Program Rewitalizacji Gminy Opole Lubelskie – aktualizacja na lata 2025-2030
IIT	Inny Instrument Terytorialny
KPP	Komenda Powiatowa Policji w Opolu Lubelskim
OCeK	Opolskie Centrum Kultury
OKE	Okręgowa Komisja Egzaminacyjna w Krakowie
OPS	Ośrodek Pomocy Społecznej w Opolu Lubelskim (obecnie Centrum Usług Społecznych w Opolu Lubelskim)
OSO	obszar specjalnej ochrony
PUP	Powiatowy Urząd Pracy w Opolu Lubelskim
SIM	Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
SSR	Specjalna Strefa Rewitalizacji
UM	Urząd Miejski w Opolu Lubelskim
uod	ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 1411)
uor	ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 278)
US	urząd statystyczny

Wstęp

Niniejszy dokument stanowi aktualizację Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2024, przyjętego Uchwałą Nr XL/268/2017 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 8 listopada 2017 roku¹. Uchwałą Nr VI/48/2024 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 23 października 2024 roku podjęto decyzję o przystąpieniu do opracowania aktualizacji Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Opole Lubelskie do roku 2030².

Aktualizacja Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Opole Lubelskie została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji. W przypadku wydłużania gminnego programu rewitalizacji na kolejną, nową perspektywę, dokument powinien podlegać całościowej, kompleksowej aktualizacji, z częścią diagnostyczną włącznie. Zmianom nie podlega natomiast delimitacja obszaru rewitalizacji. Zgodnie z tymi założeniami, obszar rewitalizacji pozostał bez zmian w stosunku do obszaru wyznaczonego Uchwałą Nr XX/130/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 17 czerwca 2016 roku³. Zaktualizowano natomiast wszystkie elementy gminnego programu rewitalizacji, począwszy od szczegółowej diagnozy obszaru rewitalizacji, poprzez wizję, cele i kierunki działania, przedsięwzięcia strategiczne, na systemie wdrażania oraz systemie monitorowania i oceny programu kończąc. W pracach uwzględniono wnioski i rekomendacje wypracowane w ramach średniookresowej ewaluacji Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2024⁴.

¹ https://umopolelubelskie.bip.lubelskie.pl/index.php?id=322&action=details&document_id=1692089

² https://umopolelubelskie.bip.lubelskie.pl/?id=71&action=details&document_id=2087271

³ https://opolelubelskie.pl/sites/default/files/uchwala_w_sprawie_wyznaczenia_obszaru_rewitalizacji_i_zdegradowanego.pdf

⁴ https://umopolelubelskie.bip.lubelskie.pl/index.php?id=322&action=details&document_id=1692108

I. Szczegółowa diagnoza obszaru rewitalizacji

Uchwałą Nr XX/130/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 17 czerwca 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, w gminie Opole Lubelskie wyznaczono obszar rewitalizacji, obejmujący ściśle historyczne centrum miasta. Obszar rewitalizacji zajmuje **26,2 ha**, co stanowi **0,14% powierzchni gminy** oraz 1,73% powierzchni miasta. Obszar ten na koniec 2023 roku zamieszkiwały **974 osoby**, co stanowiło **6,02% mieszkańców gminy** oraz 12,39% mieszkańców miasta⁵.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (uor) gminny program rewitalizacji (GPR) powinien zawierać szczegółową diagnozę obszaru rewitalizacji, obejmującą analizę negatywnych zjawisk oraz lokalnych potencjałów występujących na tym obszarze. Diagnoza ta ma na celu pogłębienie wiedzy o obszarze rewitalizacji, tak aby zaplanowana na tym obszarze interwencja była „skrojona na miarę”, tj. aby w jak największym stopniu była dopasowana do specyfiki miejsca, odpowiadała na jego potrzeby i rozwijała jego potencjały.

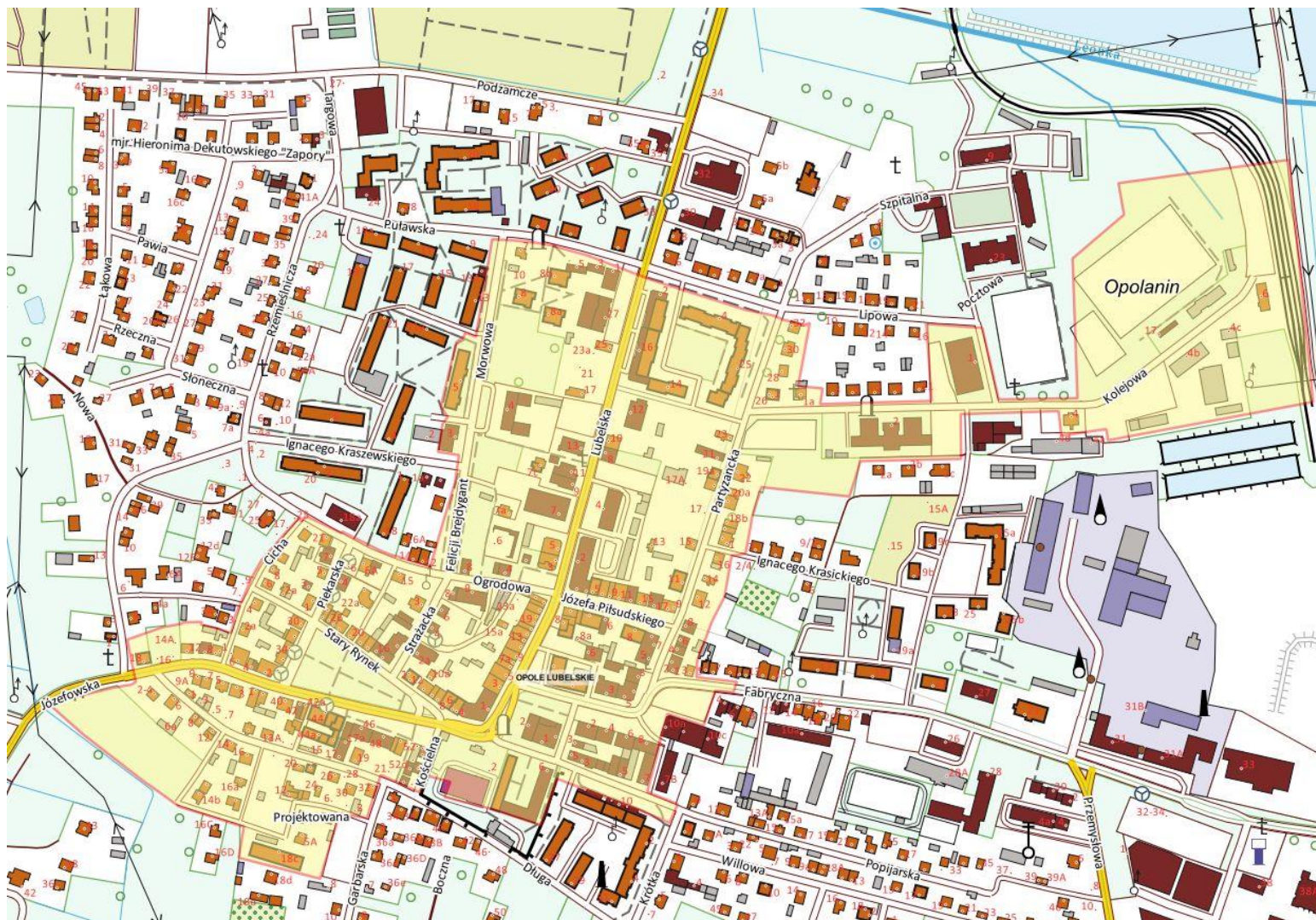
Diagnoza ta nazywana jest często diagnozą pogłębioną, jako że jej istotą jest identyfikowanie zależności między poszczególnymi zjawiskami. Innymi słowy, powinna ona nie tylko identyfikować zjawiska kryzysowe, ale także zachodzące między nimi związki przyczynowo-skutkowe. Aby to osiągnąć, konieczne jest wykorzystanie zarówno ilościowych, jak i jakościowych metod badawczych.

Analizę wskaźnikową przeprowadzono w oparciu o najnowsze dostępne dane (głównie z lat 2022 i 2023) dostarczone przez Urząd Miejski w Opolu Lubelskim (UM), gminne jednostki organizacyjne oraz instytucje zewnętrzne. Celem było uchwycenie aktualnej sytuacji obszaru rewitalizacji na tle gminy. Jako że obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji zostały wyznaczone głównie w oparciu o dane za rok 2015, tam gdzie było to możliwe odnoszono się do danych z tego okresu, co pozwoliło uchwycić zmiany zachodzące na obszarze rewitalizacji w okresie obowiązywania GPR.

W ramach prac nad pogłębioną diagnozą obszaru rewitalizacji przeprowadzono wywiady z pracownikami: UM, Centrum Usług Społecznych (CUS) oraz Opolskiego Centrum Kultury (OCeK), a także spotkania z mieszkańcami obszaru rewitalizacji, w tym młodzieżą i seniorami, oraz z przedsiębiorcami i przedstawicielami NGO działającymi na tym obszarze (szerzej w rozdz. VIII). Dzięki temu możliwe było uzupełnienie analiz wskaźnikowych o opinie kluczowych interesariuszy rewitalizacji. Wyniki badań jakościowych powiązano bezpośrednio z danymi ilościowymi, co pozwoliło na pełniejsze odzwierciedlenie rzeczywistej sytuacji i stworzenie jej bardziej wielowymiarowego obrazu.

Układ diagnozy odwołuje się do katalogu zjawisk kryzysowych wskazanych w ustawie o rewitalizacji w ramach poszczególnych sfer (społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej i środowiskowej). Analizując poszczególne sfery odnoszono się w szczególności do kluczowych zjawisk i czynników kryzysowych zdiagnozowanych w obszarze rewitalizacji podczas prac nad Gminnym Programem Rewitalizacji Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2024 (GPR 2017-2024). Uwzględniono również wnioski z ewaluacji GPR.

⁵ Wartości dla obszaru rewitalizacji w oparciu o dane UM; dla miasta i gminy – wyliczone na podstawie danych BDL GUS: kategoria: Ludność, grupa: Stan ludności, Podgrupa: Ludność według grup wieku i płci [dostęp: 29.12.2024].



Rysunek 1. Obszar rewitalizacji w gminie Opole Lubelskie

Źródło: opracowanie własne

I.1. Diagnoza zjawisk społecznych

Zgodnie z uor, do negatywnych zjawisk społecznych, mogących stanowić podstawę do stwierdzenia stanu kryzysowego w tej sferze, zalicza się w szczególności: bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, wysoką liczbę mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (uod), niski poziom edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym.

W 2025 roku, w ramach pogłębionej diagnozy obszaru rewitalizacji w zakresie zjawisk społecznych przeanalizowano:

- sytuację demograficzną (wyzwania związane z ubytkiem ludności i starzeniem się społeczeństwa),
- zjawisko bezrobocia (profil bezrobotnych, sytuację wybranych grup o szczególnej sytuacji na rynku pracy),
- problem ubóstwa oraz strukturę wsparcia z pomocy społecznej,
- przestępczość i inne czynniki mające wpływ na poczucie bezpieczeństwa,
- koncentrację osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności,
- poziom edukacji (wyniki egzaminów, relację poziomu wykształcenia i aktywności zawodowej),
- poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym.

Znaczenie trendów demograficznych dla polityk publicznych wynika z faktu, iż oddziałują one na niemal wszystkie sfery życia – wpływają na kształt struktury gospodarki, wymuszają przeobrażenia na rynku pracy oraz zmianę profilu usług publicznych. Do najważniejszych, z punktu widzenia rozwoju lokalnego, konsekwencji starzenia się społeczeństwa oraz depopulacji, można zaliczyć: wyludnianie się centrów miast i dekapitalizację substancji mieszkaniowej, włącznie z pojawianiem się pustostanów; ubożenie dochodów osobistych mieszkańców oraz dochodów samorządów, przy jednoczesnej presji na wzrost wydatków publicznych na zapewnienie usług (głównie opiekuńczych i zdrowotnych) dla potrzeb rosnącej grupy osób starszych; konieczność utrzymania infrastruktury, często zbyt rozbudowanej w stosunku do malejącej liczby mieszkańców, oraz jej dostosowania do potrzeb zmieniającego się profilu użytkownika. Interwencja rewitalizacyjna, stanowiąca ważny element polityki rozwoju miasta, powinna uwzględniać wszystkie te aspekty. Poszerzenie diagnozy o dodatkowe informacje/wskaźniki, których zadaniem było pokazanie dysfunkcji w rodzinach, umożliwiło uzyskanie pełniejszego obrazu w kwestii poczucia bezpieczeństwa mieszkańców.

► Sytuacja demograficzna

Kluczowe negatywne zjawiska demograficzne diagnozowane na obszarze rewitalizacji w ramach prac nad GPR w 2016 roku – mała liczba mieszkańców w obszarze rewitalizacji, wysoki udział osób w wieku poprodukcyjnym oraz starzenie się mieszkańców obszaru objętego programem⁶ – nie tylko pozostały aktualne, lecz pogłębiły się. Dla lepszego

⁶ GPR 2017-2024, str. 17.

przedstawienia procesów zachodzących w strukturze ludności obszaru rewitalizacji omówiono je w szerszym kontekście.

Na koniec 2023 roku gmina Opole Lubelskie liczyła 16 189 mieszkańców, z czego **974 osoby** mieszkały na obszarze rewitalizacji. Oznacza to, że **w latach 2015-2023 liczba mieszkańców obszaru rewitalizacji zmniejszyła się o kolejne 150 osób, co stanowi 13,3%**. Według danych GUS, w tym samym czasie w mieście odnotowano ubytek ludności na poziomie 10,0%, a w całej gminie 8,2%⁷. Widać więc, że **choć spadek liczby mieszkańców dotyczy całego miasta i gminy, na obszarze rewitalizacji proces ten zachodzi dużo szybciej**.

Zmniejszanie się liczby mieszkańców gminy jest wynikiem ujemnego przyrostu naturalnego oraz procesów migracyjnych. W ciągu dekady (2013-2023) liczba zgonów corocznie przekraczała liczbę urodzeń, a odpływ mieszkańców był większy niż liczba nowych. O ile saldo migracji po 2018 roku poprawiło się (2013: -4,5 osoby na 1000 ludności; 2018: -8,6; 2023: -2,3), to od 2019 roku obserwuje się skokowy spadek liczby urodzeń w gminie. W latach 2013-2019 wynosił on -3% (z 9,64 do 9,38 na 1000 ludności), a w latach 2019-2023: -33% (z 9,38 do 6,32)⁸.

Efektom tych procesów jest **starzenie się populacji i wzrost wskaźników obciążenia demograficznego**. W latach 2013-2023 współczynnik starości demograficznej (relacja liczby osób w wieku 65 lat i więcej do ogólnej liczby ludności⁹) zwiększył się w Opolu Lubelskim o 36%, a współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi (stosunek osób w wieku 65 lat i więcej do osób w wieku 20-64 lata¹⁰) o 46%¹¹. Skalę wyzwań związanych z zapewnieniem opieki dla rosnącej grupy osób starszych pokazują dane Eurostatu, zgodnie z którymi w Polsce co druga osoba w wieku 64-74 lata i 85% osób w wieku 75 lat zgłasza problemy z samodzielnym wykonywaniem codziennych czynności związanych z prowadzeniem gospodarstwa domowego i/lub higieną osobistą. Poważne ograniczenia deklaruje co piąta osoba w wieku 65-74 lata i aż 3/5 osób w wieku 75 lat i więcej¹².

Według prognoz GUS w kolejnych latach ubytek ludności oraz proces jej starzenia się będą postępować. Liczba mieszkańców powiatu opolskiego prognozowana na 2030 rok jest o 2,9 tys. osób mniejsza niż w 2023 roku, a w kolejnym dziesięcioleciu zmniejszy się o dalsze 5,0 tys. Największy ubytek ludności przewidywany jest w grupie osób w wieku produkcyjnym mobilnym oraz przedprodukcyjnym (w 2040 roku, w porównaniu do 2023 roku, odpowiednio: -5,4 tys. i -3,4 tys. osób). Jednocześnie wzrośnie liczba i udział w populacji najstarszych mieszkańców. O ile w 2023 roku stanowili oni ¼ populacji powiatu, to na 2030 rok udział ten

⁷ Wartości dla obszaru rewitalizacji w oparciu o dane UM; dla gminy – na podstawie BDL GUS: kategoria: Ludność, grupa: Stan ludności, Podgrupa: Ludność według grup wieku i płci [dostęp: 29.12.2024].

⁸ BDL GUS: kategoria: Ludność, grupa: Urodzenia i zgony, Podgrupa: Urodzenia żywe, zgony i przyrost naturalny na 1000 ludności; kategoria: Ludność, grupa: Migracje wewnętrzne i zagraniczne, podgrupa: Migracje na pobyt stały gminne wg płci migrantów, w ruchu wewnętrznym i zagranicznym [dostęp: 29.12.2024].

⁹ <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/3958,pojecie.html?pdf=1> [dostęp: 29.12.2024].

¹⁰ <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/4668,pojecie.html> [dostęp: 29.12.2024].

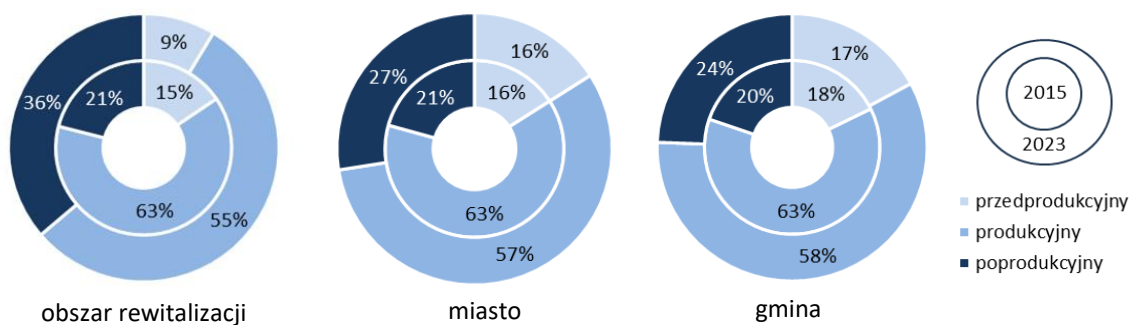
¹¹ BDL GUS, kategoria: Ludność, grupa: Stan ludności, podgrupa: Wskaźniki obciążenia demograficznego [dostęp: 29.12.2024].

¹² https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hlth_ehis_tau/default/table?lang=en&category=hlth.hlth_state.hlth_fa1 [dostęp: 29.12.2024]

szacowany jest na poziomie 28%, a na rok 2040 – 32%, co oznacza, że niemal co trzeci mieszkaniec powiatu będzie w wieku poprodukcyjnym¹³.

Proces starzenia się populacji postępuje również na obszarze rewitalizacji. Na wykresie poniżej przedstawiono zmianę struktury ludności w latach 2015-2023 – na obszarze rewitalizacji oraz w mieście i całej gminie.

Wykres 1. Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku w latach 2015 i 2023 – na obszarze rewitalizacji, w mieście i gminie Opole Lubelskie (udział w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM i BDL GUS

W latach 2015-2023 **udział ludności w wieku przedprodukcyjnym** w ogóle mieszkańców obszaru rewitalizacji zmniejszył się z 15,5% do **8,6%**, tj. o **6,9 p.p.** W okresie tym wartość wskaźnika w mieście utrzymała się na poziomie 15,9%, a w skali gminy odnotowano spadek o 0,6 p.p. (z 17,7% do 17,1%).

W latach 2015-2023 zmniejszył się również **udział osób w wieku produkcyjnym** w ogóle ludności – na obszarze rewitalizacji z 63,5% do **55,1%**, tj. o **8,4 p.p.** To przeszło dwukrotnie więcej niż średnio w gminie (spadek z 62,6% do 58,5%, tj. o 4,1 p.p.) i znacząco więcej niż średnio w mieście (spadek z 63,4% do 56,6%, tj. o 6,8 p.p.).

Jednocześnie z 21,0% do **36,2%** zwiększył się **udział osób w wieku poprodukcyjnym** w liczbie ludności na obszarze rewitalizacji. Wzrost na poziomie **15,2 p.p.** jest przeszło dwukrotnie wyższy niż średnio w mieście (wzrost z 20,7% do 27,5%, tj. o 6,8 p.p.) i przeszło trzykrotnie większy niż średnio w gminie (wzrost z 19,7% do 24,4%, tj. o 4,7 p.p.).

Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym zwiększyła się na obszarze rewitalizacji z 33 osób w 2015 roku (wobec 33 średnio w mieście i 32 w gminie) do **66** osób w 2023 roku (49 w mieście, 42 w gminie)¹⁴.

Widać zatem, że podobnie jak w przypadku zmniejszania się liczby ludności, także proces starzenia się populacji na obszarze rewitalizacji przebiega szybciej niż średnio w mieście i całej gminie.

¹³ BDL GUS: kategoria: Ludność, grupa: Stan ludności, Podgrupa: Ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej), produkcyjnym i poprodukcyjnym w podziale na miasto i wieś; kategoria: Ludność, Grupa: Prognoza ludności na lata 2023-2060, podgrupa: Prognoza ludności wg płci i wybranych grup wieku na lata 2023-2060 (opracowana na bazie NSP 2021) [dostęp: 29.12.2024].

¹⁴ Wartości dla obszaru rewitalizacji: dla 2015 r. w oparciu o GPR 2017-2024, str. 16; dla 2023 r. – w oparciu o dane UM. Wartości dla miasta i gminy – w oparciu o dane BDL GUS, kategoria: Ludność, grupa: Stan ludności, podgrupa: Wskaźniki obciążenia demograficznego [dostęp: 29.12.2024 r.].

Mieszkańcy i przedsiębiorcy uczestniczący w spotkaniach w 2025 roku przyznawali, że Opole Lubelskie nie dostarcza zbyt wielu powodów, które mogłyby przekonać młodych do pozostanie w mieście. Wskazywano na brak mieszkań i miejsc pracy oraz niskie płace, a także zbyt mało inicjatyw adresowanych do młodzieży. Opinie te powtarzały się też w wypowiedziach samych zainteresowanych. Zdecydowana większość młodzieży uczestnicząca w spotkaniach deklarowała chęć wyjazdu z Opola Lubelskiego po zakończeniu edukacji na średnim poziomie. Większość podkreślała, że nie jest zainteresowana powrotem do miasta zaraz po zakończeniu studiów. Ewentualny powrót był brany pod uwagę dopiero po osiągnięciu wieku emerytalnego. Chęć wyjazdu z Opola Lubelskiego młodzież argumentowała:

- słabą ofertą edukacyjną w Opolu Lubelskim i zamiarem studiowania w większym ośrodku;
- brakiem perspektyw na rozwój osobisty – miasto nie jest w stanie sprostać aspiracjom życiowym młodych osób;
- brakiem perspektyw zawodowych w Opolu Lubelskim (brak ciekawych miejsc pracy, niskie wynagrodzenia) i lepszymi perspektywami na znalezienie atrakcyjnej i dobrze płatnej pracy w większym mieście;
- brakiem mieszkań (mała oferta mieszkań zarówno na zakup, jak i wynajem, a te które są dostępne, są bardzo drogie);
- niską jakością życia w Opolu Lubelskim;
- brakiem jednostki wojskowej.

Nieliczne pozytywne głosy wskazywały na: możliwość rozwoju dzięki działalności Opolskiego Centrum Kultury (OCeK), chęć pozostania i założenia gospodarstwa agroturystycznego, możliwość pojawienia się w mieście winnicy czy wypożyczalni rowerów.

Podczas badań jakościowych w ramach prac nad GPR w 2016 roku, wśród ważnych na obszarze rewitalizacji zjawisk związanych ze strukturą ludności wymieniano także **dużą społeczność romską**. W 2015 roku było to 17 rodzin liczących łącznie 84 osoby, w tym 40 dzieci¹⁵. Według danych UM w 2023 roku na obszarze rewitalizacji mieszkało **19 rodzin romskich**, większość (16) przy ul. Długiej.

Badania jakościowe w 2025 roku potwierdziły **napięcia w stosunkach ze społecznością romską**. Liczbę ludności romskiej oszacowano na około 100-130 osób. Mieszkańcy uczestniczący w spotkaniach określali problemy ze społecznością romską za istotne. Podkreślano problemy z integracją – z jednej strony przedstawiciele społeczności romskiej izolują się od reszty miasta i nie chcą się integrować; z drugiej – pozostali mieszkańcy unikają społeczności romskiej, wskazując na nieakceptowane społecznie zachowania przedstawicieli tej społeczności oraz obawy o swoje bezpieczeństwo (szerzej w części diagnozy poświęconej tematowi bezpieczeństwa). CUS pracuje ze społecznością romską od 2020 roku. Głównymi problemami tej społeczności są bezrobocie oraz model rodziny wielodzietnej, w którym to kobieta utrzymuje dom. Romowie korzystający z usług CUS współpracują z pracownikami pomocy społecznej.

W mieście mieszkają również Ukraińcy, a część z nich planuje pozostać na stałe w Opolu Lubelskim. Działania na rzecz tej społeczności wcześniej miały charakter pomocowy, obecnie

¹⁵ GPR 2017-2024, str. 16.

są to głównie działania o charakterze integracyjnym. Pewnym problemem we współpracy z Ukraińcami jest ich roszczeniowość.

► Bezrobocie

Głównymi problemami w zakresie bezrobocia identyfikowanymi na obszarze rewitalizacji w ramach prac nad GPR 2017-2024 były: utrzymujący się od lat wysoki poziom bezrobocia oraz wysoki udział osób długotrwale bezrobotnych (w 2015 roku niemal dwukrotnie wyższy od średniej dla miasta), a także szybko rosnący udział bezrobotnych w wieku 55 lat i więcej (w latach 2012-2015 grupa ta zwiększyła się o 29%)¹⁶.

Dla lepszego przedstawienia zmian dotyczących poziomu bezrobocia i struktury osób bezrobotnych na obszarze rewitalizacji omówiono je w szerszym kontekście. Analizując stan obecny należy mieć bowiem na uwadze fakt, że **na zmianę sytuacji w tym zakresie miały wpływ nie tylko działania rewitalizacyjne, ale także pandemia Covid-19 i konsekwencje wprowadzonych w związku z nią ograniczeń.**

Trwająca od 2013 roku spadkowa tendencja poziomu bezrobocia w 2020 roku załamała się, a udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym zwiększył się (w Opolu Lubelskim o 0,9 p.p. rok do roku), po czym, mimo stanu pandemii, w latach 2021 i 2022 nastąpił powrót do tendencji spadkowej (odpowiednio: -1,5 p.p. i -0,1 p.p.). Podobne tendencje odnotowano w powiecie, województwie i całym kraju. Jednak w 2023 roku w Opolu Lubelskim wartość wskaźnika ponownie wzrosła (o 0,3 p.p. rok do roku). W efekcie odsetek osób bezrobotnych wśród mieszkańców gminy w wieku produkcyjnym był w 2023 roku o 5,1 p.p. niższy niż 10 lat wcześniej i o 0,4 p.p. niższy niż w roku 2019¹⁷. **Na obszarze rewitalizacji trend był podobny jak całej gminie.** Według danych Powiatowego Urzędu Pracy w Opolu Lubelskim (PUP), **liczba bezrobotnych** mieszkańców obszaru rewitalizacji zwiększyła się w latach 2019-2020 z 40 do 51 osób, po czym spadła i w latach 2021 i 2022 utrzymywała się na poziomie 36 osób, a **w 2023 roku zwiększyła się do 38 osób.**

W 2023 roku **udział osób bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym** wynosił na obszarze rewitalizacji **7,1%**. To nadal więcej niż średnio w mieście (5,9%) i w całej gminie (5,7%). Widać jednak znaczącą poprawę w stosunku do 2015 roku, w którym wartość wskaźnika dla obszaru rewitalizacji (12,1%) była o wiele wyższa niż średnia dla miasta (7,0%) i gminy (8,9%)¹⁸.

W latach 2015-2023 zmniejszyła się też dysproporcja między obszarem rewitalizacji a miastem w zakresie **odsetka osób długotrwale bezrobotnych w ogóle mieszkańców w wieku produkcyjnym.** W 2015 roku udział ten wynosił na obszarze rewitalizacji 7,7% i był blisko dwukrotnie wyższy od średniej dla miasta (4,2%). W 2023 roku wartość wskaźnika na obszarze rewitalizacji wyniosła **3,6%** wobec 2,9% w mieście¹⁹.

¹⁶ GPR 2017-2024, str. 24.

¹⁷ BDL GUS, kategoria: Rynek pracy, grupa: Bezrobocie rejestrowane, podgrupa: Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wg płci [dostęp: 2.01.2025 r.].

¹⁸ Wartości dla 2023 r.: dla obszaru rewitalizacji – w oparciu o dane PUP; dla miasta i gminy – na podstawie BDL GUS, kategoria: Rynek pracy, grupa: Bezrobocie rejestrowane, podgrupa: Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wg płci. Wartości dla 2015 r.: dla obszaru rewitalizacji i miasta – w oparciu o GPR 2017-2024 (str. 24) oraz dane z diagnozy delimitacyjnej; wartości dla gminy – na podstawie BDL GUS, kategoria: Rynek pracy, grupa: Bezrobocie rejestrowane, podgrupa: Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wg płci [dostęp: 2.01.2025 r.].

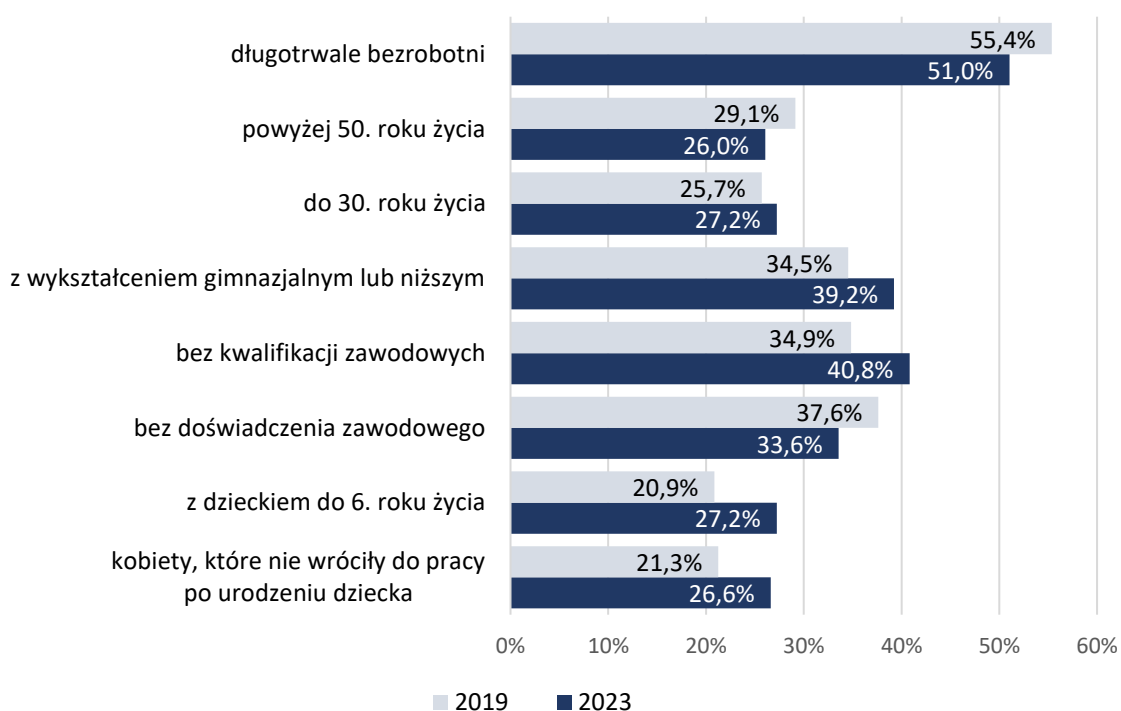
¹⁹ Wartości dla 2015 r.: GPR 2017-2024, str. 24 oraz dane z diagnozy delimitacyjnej. Wartości dla 2023 r. w oparciu o dane PUP (bezrobotni) i UM (ludność w wieku produkcyjnym).

Nie zmienia to faktu, że **nadal więcej niż połowa zarejestrowanych bezrobotnych to osoby długotrwale bezrobotne**. W 2023 roku na obszarze rewitalizacji udział ten wynosił 51,0%, podobnie jak średnio w mieście (51,2%) i gminie (52,3%). W porównaniu do 2019 roku spadek wartości wskaźnika był na obszarze rewitalizacji nieco większy (-4,3 p.p.) niż w mieście (-4,0 p.p.) i gminie (-3,9 p.p.)²⁰.

Na **utrwalony charakter problemu bezrobocia, z ryzykiem dziedziczenia bezradności i uzależnienia od pomocy społecznej**, wskazuje również fakt, że połowa rodzin w gminie i 48% rodzin na obszarze rewitalizacji korzystających z pomocy społecznej miało przyznane świadczenia z powodu bezrobocia²¹.

Wykres poniżej przedstawia zmiany w strukturze osób bezrobotnych na obszarze rewitalizacji w latach 2019-2023.

Wykres 2. Struktura osób bezrobotnych na obszarze rewitalizacji w latach 2019 i 2023



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PUP²²

Dużym problemem obszaru rewitalizacji, diagnozowanym w ramach prac nad GPR, była szybko rosnąca grupa bezrobotnych w wieku 55 lat i więcej. Według danych PUP, w latach 2019-2023 liczba **bezrobotnych powyżej 50. roku życia** i ich udział w ogóle zarejestrowanych bezrobotnych zmniejszyły się na obszarze rewitalizacji odpowiednio o 14,1% i 3,1 p.p. Udało się zatem odwrócić rosnącą tendencję z lat 2012-2015. Spadek liczby i udziału bezrobotnych w wieku 50+ na obszarze rewitalizacji przebiegał jednak znacznie wolniej niż średnio w mieście (odpowiednio: -29,3% i -5,6 p.p.) i gminie (-30,5% i -4,9 p.p.). W efekcie, w 2023 roku **26,0%** bezrobotnych z obszaru rewitalizacji miało ukończone 50 lat, wobec 22,8% w mieście i 21,4% w gminie.

²⁰ W oparciu o dane PUP.

²¹ W oparciu o dane CUS za 2023 r.

²² Udziały nie sumują się do 100% ponieważ jedna osoba może być ujmowana w kilku kategoriach.

W 2023 roku **bezrobotni do 30. roku życia** stanowili **27,2%** ogółu bezrobotnych na obszarze rewitalizacji, wobec 25,2% średnio w mieście i 29,8% średnio w gminie. W latach 2019-2023 udział tej grupy osób w liczbie bezrobotnych ogółem zwiększył się na obszarze rewitalizacji o 1,5 p.p., podczas gdy zarówno w mieście, jak i w gminie odnotowano spadek (odpowiednio: -0,8 p.p. i -1,2 p.p.).

Osoby bez kwalifikacji zawodowych stanowiły w 2023 roku **40,8%** ogółu bezrobotnych na obszarze rewitalizacji. To udział podobny jak średnio w gminie (40,9%) i nieco wyższy od średniej dla miasta (38,2%). W porównaniu do 2019 roku wartość wskaźnika na obszarze rewitalizacji zwiększyła się o 6,0 p.p., tj. przeszło dwukrotnie więcej niż średnio w mieście (+2,8 p.p.) i prawie trzykrotnie więcej niż średnio w gminie (+2,1 p.p.).

Osoby bez doświadczenia zawodowego stanowiły w 2023 roku **33,6%** ogółu bezrobotnych na obszarze rewitalizacji (23,6% w mieście i 31,4% w gminie). Udział ten zmniejszył się od 2019 roku o 4,1 p.p. (w mieście -6,9 p.p., w gminie -1,8 p.p.).

W latach 2019-2023 udział **osób z dzieckiem do 6. roku życia** w ogóle bezrobotnych zwiększył się na obszarze rewitalizacji o 6,4 p.p., podczas gdy w mieście odnotowano wzrost wartości wskaźnika jedynie o 0,8 p.p., a w gminie spadek o 0,2 p.p. W efekcie pogłębiła się różnica między obszarem rewitalizacji (w 2023 roku **27,2%** osób z dzieckiem do 6. roku życia w ogóle bezrobotnych) a miastem (24,0%) i gminą (22,6%).

W jeszcze większym stopniu zwiększyła się dysproporcja między obszarem rewitalizacji a resztą terytorium gminy w zakresie odsetka **kobiet, które nie wróciły do pracy po urodzeniu dziecka** w ogóle bezrobotnych. W 2019 roku na obszarze rewitalizacji udział ten był na poziomie porównywalnym z resztą gminy (wynosił 21,3% wobec 19,1% w mieście i 19,7% w gminie). Jednak w 2023 roku wartość wskaźnika na obszarze rewitalizacji wzrosła do **26,6%**, podczas gdy zarówno w mieście, jak i w całej gminie odnotowano spadek (do poziomu wynoszącego odpowiednio 16,5% i 18,5%).

► **Ubóstwo oraz struktura wsparcia z pomocy społecznej**

W 2015 roku wskaźnik liczby osób objętych pomocą społeczną na 1000 mieszkańców wynosił na obszarze rewitalizacji 60,2 i był prawie dwukrotnie wyższy od średniej dla miasta. Ponad 17% osób objętych pomocą społeczną w Opolu Lubelskim mieszkało na obszarze rewitalizacji²³.

Według danych Centrum Usług Społecznych w Opolu Lubelskim (CUS), w 2023 roku **48 mieszkańców obszaru rewitalizacji miało przyznane świadczenia** pomocy społecznej. Pomocą społeczną na obszarze rewitalizacji objętych było w 2023 roku **37 rodzin i 93 osoby w tych rodzinach**.

Oznacza to, że **12,5%** osób, którym przyznano świadczenia mieszkało na obszarze rewitalizacji. Zapisana w GPR 2017-2024 wartość docelowa wskaźnika udziału mieszkańców obszaru rewitalizacji w liczbie osób objętych pomocą społeczną w gminie (10%) nie została zatem osiągnięta, jednak w porównaniu do wartości wyjściowej odnotowano spadek o blisko 5 p.p.

Wskaźnik **liczby osób, którym przyznano świadczenia pomocy społecznej na 1000 mieszkańców** wyniósł na obszarze rewitalizacji **49,3**. Osiągnięto zatem, a nawet

²³ GPR 2017-2024, str. 32.

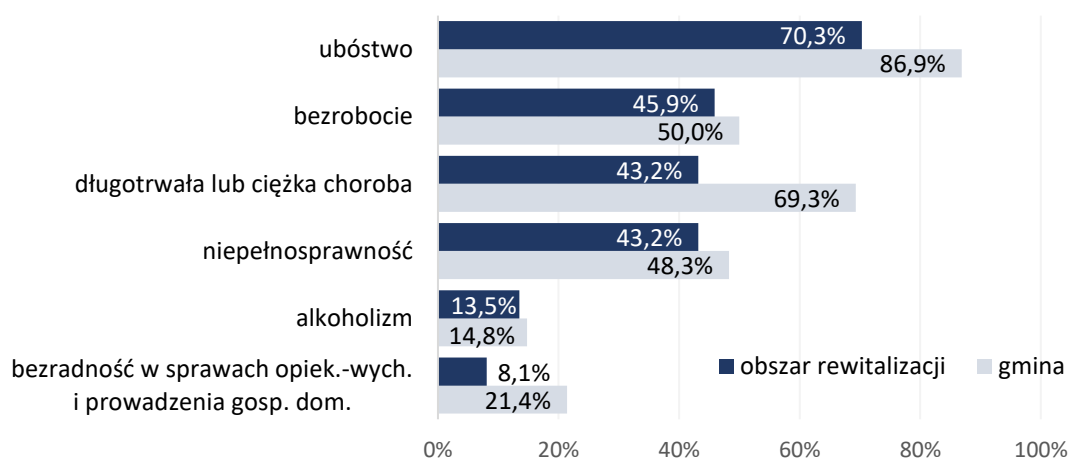
przekroczono, zakładaną w GPR 2017-2024 docelową wartość wskaźnika (55 osób na 1000 ludności). Nadal jednak jest on ponad **dwukrotnie wyższy niż średnio w gminie** (23,7 osoby na 1000 ludności).

Na utrwalony charakter problemu, z ryzykiem dziedziczenia bezradności i uzależnienia od pomocy społecznej, wskazuje wysoki **odsetek rodzin długotrwale korzystających z pomocy społecznej** w liczbie rodzin objętych pomocą społeczną ogółem. Na obszarze rewitalizacji udział ten wynosił **89,2%** (33 rodziny) i był o **19,5 p.p. większy niż średnio w gminie**.

W 2015 roku głównymi powodami korzystania z pomocy społecznej przez mieszkańców obszaru rewitalizacji były: niski dochód, bezrobocie, choroby, nałogi²⁴. Według danych CUS, w 2023 roku **ubóstwo wciąż było najczęstszym powodem przyznania pomocy społecznej** (70,3% rodzin objętych pomocą społeczną otrzymywało świadczenia z tego tytułu), a **drugą główną przyczyną pozostało bezrobocie** (45,9%). Na kolejnych miejscach znalazły się długotrwała lub ciężka choroba oraz niepełnosprawność (po 43,2%), a następnie alkoholizm (13,5%). Widać zatem, że główne przyczyny korzystania z pomocy społecznej przez mieszkańców obszaru rewitalizacji nie zmieniły się od 2015 roku, **inaczej niż w gminie, gdzie drugim po ubóstwie powodem korzystania ze świadczeń stała się długotrwała lub ciężka choroba**.

Strukturę rodzin korzystających z pomocy społecznej według powodu przyznania świadczenia przedstawiono na wykresie poniżej. Największa różnica między obszarem rewitalizacji a sytuacją w całej gminie dotyczy właśnie korzystających z pomocy z powodu długotrwałej lub ciężkiej choroby. Ich udział na obszarze rewitalizacji w ogólnej liczbie rodzin objętych pomocą w 2023 roku był mniejszy niż średnio w gminie aż o 26,1 p.p.

Wykres 3. Rodziny korzystające w 2023 roku ze świadczeń pomocy społecznej według powodu przyznania pomocy – na obszarze rewitalizacji i w całej gminie (udział w ogóle rodzin korzystających z pomocy społecznej w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych CUS²⁵

W 2015 roku głównymi przyczynami uniemożliwiającymi wydobyć się z ubóstwa były: mała mobilność, brak kwalifikacji, brak ofert pracy, strach przed zmianami, zbyt duże oczekiwania płacowe. Istotnym uwarunkowaniem było również uzależnienie od pomocy, postawa

²⁴ GPR 2017-2024, str. 32.

²⁵ Udziały nie sumują się do 100% ponieważ jedna osoba może mieć przyznane świadczenia z kilku powodów.

zależności, niezaradność życiowa²⁶. 10 lat później katalog ten nadal jest aktualny. W styczniu 2025 roku wśród głównych przyczyn korzystania z pomocy społecznej pracownicy CUS wymieniali: **brak pracy, niezaradność życiową, niepełnosprawność, dysfunkcje życia rodzinnego, brak kwalifikacji, brak chęci do podejmowania nowych zajęć** (wyuczona bezradność). Problemem pozostaje **długotrwałe korzystanie z pomocy społecznej** (osoby korzystające ze wsparcia z tytułu ubóstwa to ciągle te same osoby). Pracownicy CUS podkreślali, że lepszą formą pomocy jest wsparcie poprzez usługi, zamiast świadczeń finansowych.

W badaniach jakościowych, prowadzonych w ramach diagnozy obszaru rewitalizacji w 2016 roku, dużo uwagi poświęcono **sytuacji osób starszych**. Z przeprowadzonych badań wynikało, że najwięcej problemów sprawiają seniorom codzienne czynności związane z prowadzeniem gospodarstwa domowego, takie jak przygotowywanie gorących posiłków, robienie zakupów itp. Seniorzy zwracali też uwagę na problemy z zarejestrowaniem się do przychodni, utrudniony dostęp do rehabilitacji i lekarzy specjalistów oraz problemy z fizycznym dotarciem do lekarza. Jednocześnie deklarowali, że chcą nadal aktywnie uczestniczyć w życiu społecznym, wykorzystywać swoje doświadczenie życiowe i zawodowe oraz rozwijać się i nabywać nowe umiejętności, także w zakresie korzystania z nowoczesnych urządzeń i technologii. Jako najważniejszą potrzebę seniorzy zgłaszali możliwość spotkań i rozmów ze znajomymi w podobnym wieku, z podobnymi problemami²⁷.

Uczestniczący w badaniach jakościowych w 2025 roku pracownicy CUS wskazali seniorów jako grupę szczególnie wrażliwą i narażoną na wykluczenie społeczne. Według ich szacunków, **około 60% osób starszych zagrożonych jest ubóstwem**. Do CUS docierają też sygnały o problemie „więźniów IV piętra” (np. prośby o usługi opiekuńcze, zakupy, wniesienie cięższych przedmiotów). Według informacji od uczestniczących w spotkaniu seniorów, **„więźniami IV piętra” jest około 20% - 30% osób starszych**. Przy PCK działa grupa wolontariuszy - seniorów, która stara się aktywizować i wspierać osoby starsze, zwłaszcza samotne. Dotychczas udało się zorganizować kawiarenkę społeczną, która działa w każdy wtorek. Problemem są **deficyty w zakresie obiegu informacji na temat pomocy**. Informacje na temat możliwości uzyskania wsparcia przekazywane są głównie drogą telefoniczną oraz „pocztą pantoflową”. Pewnym kanałem komunikacji jest też lokalna gazeta „Opolanin”. W przyszłości planowane jest uruchomienie telefonu zaufania. W kontekście problemu „więźniów IV piętra” **seniorzy pozytywnie odnieśli się do pomysłu banku wymiany mieszkań**, uznając, że jest to inicjatywa potrzebna oraz warta podjęcia próby realizacji. W Opolu Lubelskim rozwiązanie takie nie było dotychczas rozważane.

CUS dostrzega również **problem z mobilnością seniorów**. Sami seniorzy wielokrotnie zwracali uwagę na trudności z przemieszczeniem się po mieście, m.in. brak możliwości dojazdu do parku miejskiego transportem zbiorowym (szerzej w diagnozie zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych, w części dotyczącej obsługi komunikacyjnej).

Pozytywnie oceniono realizację przedsięwzięcia rewitalizacyjnego „Utworzenie Dziennego DPS dla Osób Starszych w Opolu Lubelskim wraz z zagospodarowaniem terenu na potrzeby świadczenia usług społecznych wraz z programem aktywizacji seniorów i rodzin”. **Potrzeby opiekuńcze** są jednak dużo większe, zarówno w zakresie opieki dziennej, jak i całodobowej.

²⁶ GPR 2017-2024, str. 32.

²⁷ GPR 2017-2024, str. 32 i 35.

(szerzej w diagnozie zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych, w części dotyczącej infrastruktury społecznej i dostępu do usług).

Problemem diagnozowanym na obszarze rewitalizacji w 2015 roku była także rosnąca liczba osób w kryzysie **bezdomności**. O ile w latach 2009-2014 odnotowywano na terenie gminy średnio 6 osób bezdomnych, to w 2015 roku podopiecznymi OPS było 9 takich osób. Żadna z nich nie była gotowa przystąpić do Indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności. Główną przyczyną bezdomności była choroba alkoholowa²⁸. W 2023 roku pomocą społeczną z tytułu bezdomności objętych było **6 osób w gminie**. Z rozmów z pracownikami CUS w 2025 roku wynika, że w Opolu Lubelskim bezdomność nie jest znaczącym problemem.

► Zagrożenie bezpieczeństwa

W 2015 roku wskaźnik liczby przestępstw na km² wynosił na obszarze rewitalizacji 110,85, wielokrotnie przewyższając średnią dla miasta (4,3) i średnią dla gminy (0,5)²⁹. W 2023 roku wskaźnik liczby **wykroczeń na km² wynosił na obszarze rewitalizacji 177,2** i był 3 i pół razy większy od średniej dla miasta (50,3) i wielokrotnie większy od średniej dla całej gminy (6,7)³⁰.

Diagnozę w zakresie niekorzystnych zjawisk dotyczących bezpieczeństwa poszerzono o wskaźniki, których zadaniem było pokazanie dysfunkcji w rodzinach, generujących często większe poczucie niepewności oraz wywołujących groźniejsze w skutkach konsekwencje niż zagrożenia zewnętrzne.

Za punkt wyjścia przyjęto analizę **problemów alkoholowych**. Ze względu na to, że alkoholizm jest problemem bardzo wrażliwym, nie zawsze jest on ujawniany, a jego rzeczywista skala jest trudna do zidentyfikowania. Z badania EZOP II³¹ wynika, że nadużywanie alkoholu dotyczy 7,1% populacji osób w wieku 18 lat i więcej, a 1,9% jest uzależnionych od alkoholu³². Jeśliby przyjąć te założenia można stwierdzić, że statystycznie problem nadużywania alkoholu może dotyczyć ponad 60 dorosłych mieszkańców obszaru rewitalizacji (nie licząc członków rodzin tych osób), w tym około 15 osób może być uzależnionych od alkoholu. Według danych CUS, w 2023 roku **pomocą społeczną z powodu alkoholizmu** objętych było **5 rodzin** z obszaru rewitalizacji i **10 osób** w tych rodzinach.

Uzależnienia często związane są z życiową niezaradnością, w tym problemami natury opiekuńczo-wychowawczej czy brakiem umiejętności prowadzenia gospodarstwa domowego. Według danych CUS, w 2023 roku świadczenia na podstawie ustawy o pomocy społecznej z powodu **bezradności w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego** otrzymywały **3 rodziny** z obszaru rewitalizacji i **16 osób** w tych rodzinach.

²⁸ GPR 2017-2024, str. 48 i 49.

²⁹ GPR 2017-2024, str. 48.

³⁰ Na podstawie danych Komendy Powiatowej Policji w Opolu Lubelskim. Dane dotyczą wybranych rodzajów wykroczeń, tj.: przeciw bezpieczeństwu i porządkowi w komunikacji, przeciw porządkowi i spokojowi publicznemu, przeciw instytucjom państwowym i samorządowym, przeciw bezpieczeństwu osób i mienia, przeciw ustawie o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi oraz przeciw ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

³¹ EZOP II (EZOP – Epidemiologia Zaburzeń i dostępności Psychiatrycznej Opieki zdrowotnej) to kompleksowe badanie stanu zdrowia psychicznego społeczeństwa i jego uwarunkowań. Koordynatorem badania jest Instytut Psychiatrii i Neurologii w Warszawie. Badanie realizowane w latach 2018-2020 (2021) na reprezentatywnej losowej próbie (N=15 000) całej populacji Polski (badania terenowe i dane z lat 2018-2019), Badanie EZOP II [dostęp 2.01.2025 r.].

³² https://ezop.edu.pl/wp-content/uploads/2021/12/EZOPII_Uzywanie-substancji.pdf, str. 13 [dostęp 2.01.2025 r.].

Poważną dysfunkcją rodziny, często związaną z współwystępowaniem problemów alkoholowych jest przemoc. Podobnie jak w przypadku alkoholizmu, rzeczywista skala zjawiska przemocy w rodzinie jest trudna do rozpoznania. Według danych UM, w 2023 roku procedurą **Niebieskiej karty** objęte były **4 rodziny** z obszaru rewitalizacji i **11 osób** w tych rodzinach. Z informacji Policji wynika, że w styczniu 2025 roku na obszarze rewitalizacji założonych było 5 Niebieskich kart, a interwencje Policji związane z przemocą domową w większości przypadków związane są ze spożywaniem alkoholu. Z rozmów z pracownikami CUS wynika, że liczba zgłoszeń w zakresie przemocy domowej zwiększyła się po pandemii Covid-19. Problem dotyczy nie tylko rodzin dotkniętych dysfunkcjami, ale również tzw. „dobrych domów”.

Podczas spotkań i warsztatów w 2016 roku, jako główne przyczyny problemów związanych z bezpieczeństwem publicznym na obszarze rewitalizacji wskazywano:

- centralne położenie obszaru rewitalizacji (historyczne centrum miasta),
- koncentrację osób nadużywających alkohol i zaczepiających przechodniów,
- coraz większą liczbę bezdomnych,
- brak zdecydowanej reakcji policji na drobne wykroczenia i przestępstwa (poczucie bezkarności),
- niedostateczne oświetlenie miejsc publicznych,
- brak monitoringu wizyjnego w centrum miasta,
- niedostateczny przepływ informacji między policją, OPS a UM³³.

W 2025 roku uczestniczący w spotkaniach mieszkańcy w większości określali Opole Lubelskie jako **miasto generalnie bezpieczne i spokojne**.

Jednocześnie, z ankiety dotyczącej bezpieczeństwa oraz rozmów z mieszkańcami wynika, że **w ich opinii największe zagrożenie stanowią przedstawiciele społeczności romskiej**, którzy zaczepiają ludzi i nagabują o pieniądze, jeżdżą samochodami z nadmierną prędkością i pod wpływem alkoholu oraz dopuszczają się kradzieży. Zwrócono też uwagę na kąpiele przedstawicieli społeczności romskiej w fontannie. Mieszkańcy podkreślali, że nie zgłaszają tego typu zdarzeń Policji z obawy o swoje bezpieczeństwo. Zdarzają się też porachunki wewnątrz społeczności romskiej (z różnych miast).

Za miejsca niebezpieczne mieszkańcy uznali:

- parking przy ul. Garbarskiej, okolice biblioteki, przystanek przy Rynku, baraki w okolicach kościoła, okolice sklepu na skrzyżowaniu ulic Lubelskiej i Lipowej oraz Małpi Gaj (miejsca gromadzenia się społeczności romskiej);
- skwerek przy ulicy Strażackiej i ulicy Ogrodowej, okolice sklepu Żabka przy ul. Ogrodowej, Stary Rynek i ul. Lubelską (miejsca gromadzenia się osób bezdomnych, często pod wpływem alkoholu, zaczepiających przechodniów i proszących o pieniądze);
- ul. Partyzancką i ul. Kolejową (miejsca niebezpieczne wieczorem).

Mieszkańcy zwrócili też uwagę, że w mieście **nie widać pieszych patroli Policji**.

³³ GPR 2017-2024, str. 48 i 55.

Lokalizacje wskazane przez mieszkańców jako niebezpieczne, są identyfikowane także przez Policję jako miejsca publicznego spożywania alkoholu, co stanowi istotne zagrożenie bezpieczeństwa publicznego. Są to:

- zbieg ulic Strażackiej i Ogrodowej (mimo, że na obu ulicach działa monitoring); problematyczna jest zwłaszcza ul. Ogrodowa, gdzie znajdują się dwa skwerki, na których dochodzi do częstych wykroczeń związanych z zakłóceniami porządku, zaśmiecaniem i piciem alkoholu (w tym miejscu gromadzi się stała grupa osób);
- okolice sklepu na rogu ul. Lubelskiej i Lipowej, gdzie czasami przesiadują osoby spożywające alkohol;
- w weekendy pojawia się problem na Nowym Rynku – między ul. Kościuszki i ul. Piłsudskiego znajduje się skwerek (wnęka przy dawnym Ratuszu), na którym spożywany jest alkohol.



Zdjęcie 1. Przestrzeń w sąsiedztwie historycznego ratusza wykorzystywana jako miejsce libacji alkoholowych

fol. Janusz Jeżak

Policja potwierdza, że przedstawiciele społeczności romskiej częściej dopuszczają się łamania prawa, w szczególności kradzieży, w tym sklepowych. Zdarzają się przypadki zaczepiania mieszkańców (mieszkańcy nie zgłaszają tego typu sytuacji Policji) oraz przypadki korzystania z fontanny niezgodnie z regulaminem. Zasadniczo nie dochodzi jednak do rażących naruszeń prawa.

Na obszarze rewitalizacji są miejsca, w których **problemy z oświetleniem** wpływają na obniżenie poziomu bezpieczeństwa. Są to: okolice Ratusza (brak oświetlenia) oraz skwerek na Ogrodowej (potrzebna poprawa oświetlenia – wymiana na nowsze).

W kwestii **monitoringu** – Rynek w Opolu Lubelskim jest monitorowany. Niemniej jednak, ze względu na sytuację finansową Policji, nie jest ona w stanie reagować na wszystkie zdarzenia. Poza tym Policja nie jest dyspozytorem kamer na Rynku – w tej części Opola Lubelskiego

funkcjonuje monitoring miejski. W opinii Policji w Urzędzie Miejskim powinna zostać zatrudniona osoba, która będzie odpowiedzialna za monitoring (jego obsługę). Takie rozwiązanie usprawni współpracę z Policją.

Mieszkańcy (niezależnie od wieku) zwracali też uwagę na **zagrożenia komunikacyjne** (w ruchu drogowym) wynikające z dużego ruchu samochodowego, nadmiernej prędkości samochodów poruszających się po mieście oraz niezatrzymywania się kierowców na pasach. Wskazywano na potrzebę monitoringu na osiedlach (w strefach zamieszkania), gdzie wielu kierowców łamie przepisy (nadmierna prędkość, parkowanie na chodnikach), stwarzając zagrożenie dla bezpieczeństwa, w tym zwłaszcza dzieci. Wskazano też na potrzebę budowy infrastruktury spowalniającej ruch.

Policja, za miejsca najbardziej niebezpieczne ze względu na zagrożenia komunikacyjne (w ruchu drogowym), wskazała:

- skrzyżowanie w rejonie ul. Kościuszki i Nowego Rynku – duże natężenie ruchu w godzinach powrotów, wysokie prawdopodobieństwo potrąceń;
- rejon ul. Lipowa i ul. Puławska – duże natężenie ruchu w godzinach powrotów, wysokie prawdopodobieństwo potrąceń;
- rejon ul. Długa i Józefowska – ograniczona widoczność przejścia dla pieszych (zagrożenie dla bezpieczeństwa pieszych).

Obszarem największego zainteresowania Policji jest rejon obejmujący Nowy Rynek i ul. Lubelską oraz Stary Rynek od ul. Piekarskiej – w tej części miasta występuje najbardziej intensywny ruch pieszych.

Policja (dzielnicowi) współpracują z CUS. Zdarzają się oszustwa, których ofiarami padają seniorzy („metoda na wnuczka”). Policja współpracuje z organizacjami seniorów (współpraca ta obejmuje działalność informacyjną w zakresie zagrożeń czyhających na seniorów), **brak jednak stałego i sformalizowanego kanału kontaktów pomiędzy Policją a seniorami** (np. infolinia dla seniorów).

W opinii Policji w Opolu Lubelskim chuligaństwo i wandalizm nie są już problemem.

Do Policji nie docierają informacje (zgłoszenia) o zajmowaniu pustostanów i organizowaniu tam imprez, melin itp.

W Opolu Lubelskim nie ma punktów dystrybucji używek (narkotyki i dopalacze). Do Policji nie docierają informacje (zgłoszenia) o dealerce na terenie szkół.

Młodzież gromadzi się na kortach tenisowych, ale nie zakłóca spokoju w tej części miasta. Popularnymi miejscami spotkań młodzieży są też: ul. Kolejowa (przy boisku) oraz okolice stacji paliw Eterna na ul. Parkowej (najpopularniejsze miejsce spotkań, położone poza obszarem rewitalizacji). Pozostałe miejsca spotkań w obrębie obszaru rewitalizacji to: okolice Żabki na Rynku, skwerek przy ul. Lubelskiej, plac zabaw koło komendy oraz (w okresie letnim) Stary Rynek. Osoby gromadzące się w tych miejscach nie powodują problemów.

Na obszarze rewitalizacji zdarzają się przestępstwa na przedsiębiorcach polegające przede wszystkim na kradzieży towarów (mimo zainstalowanego monitoringu). W przeszłości w centrum miał miejsce konflikt pomiędzy sprzedawcami kebabów (obecnie prawdopodobnie wygaszony). W trakcie jarmarku nie są rejestrowane przestępstwa (nie ma włamań).

Imprezy organizowane na Rynku są bezpieczne.

Kąpielisko zostało określone jako miejsce bezpieczne. W tej części miasta Policja prowadzi działania zarówno w okresie letnim, jak i zimowym. Zdarzają się drobne wybryki.

► Koncentracja osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności

Zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (uod), osobą ze szczególnymi potrzebami jest osoba, *która ze względu na swoje cechy zewnętrzne lub wewnętrzne, albo ze względu na okoliczności, w których się znajduje, musi podjąć dodatkowe działania lub zastosować dodatkowe środki w celu przezwyciężenia bariery, aby uczestniczyć w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami* (art. 2 pkt 3). Przez dostępność rozumie się natomiast *dostępność architektoniczną, cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną (...), będącą wynikiem uwzględnienia uniwersalnego projektowania albo zastosowania racjonalnego usprawnienia* (art. 2 pkt 2).

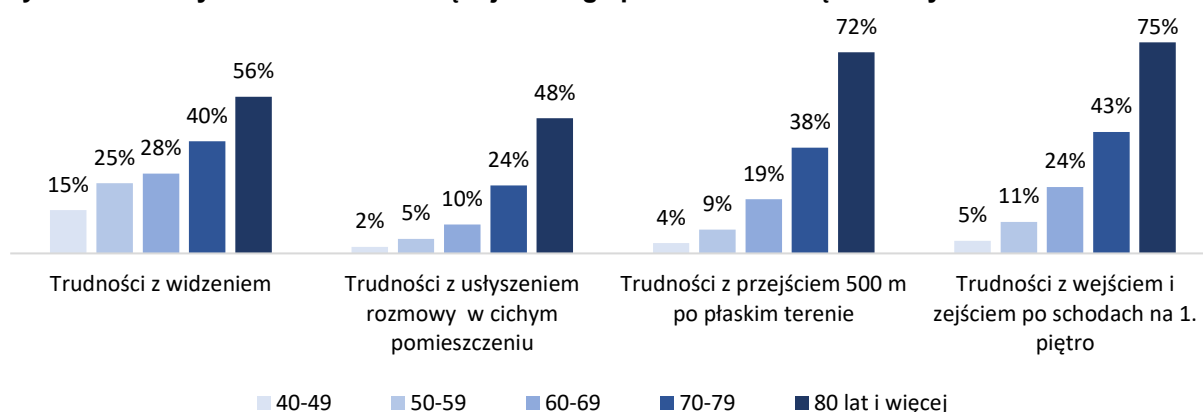
Katalog osób ze szczególnymi potrzebami jest bardzo szeroki i obejmuje wszystkie osoby o trwałym lub czasowym ograniczeniu w mobilności lub percepcji, w tym:

- osoby poruszające się przy pomocy sprzętu wspomagającego (kul, balkoników, protez, wózków inwalidzkich itp.),
- osoby z uszkodzonym narządem słuchu lub wzroku,
- osoby z trudnościami manualnymi i poznawczymi (np. po udarze, cierpiący na chorobę Alzheimera),
- osoby starsze i osłabione chorobami, słabsze fizycznie, o ograniczonej sprawności,
- kobiety w ciąży,
- osoby z małymi dziećmi, w tym z wózkami dziecięcymi,
- osoby z ciężkim lub nieporęcznym bagażem³⁴.

Analizując koncentrację osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności, posłużono się wskaźnikiem obrazującym koncentrację osób starszych. Uzasadnieniem dla użycia tego typu wskaźnika jest fakt, iż w miarę upływu lat zmniejsza się sprawność narządów zmysłu i ruchu, co wpływa na samodzielność w codziennym funkcjonowaniu, w tym w przemieszczaniu się. Jednocześnie bariery, jakich doświadczają w poruszaniu się osoby starsze, są po części wspólne z tymi, jakich doświadczają osoby z niepełnosprawnościami, w tym z niepełnosprawnościami ruchowymi, poruszające się przy pomocy sprzętu wspomagającego (kul, balkoników, protez, wózków inwalidzkich itp.); osoby z małymi dziećmi, w tym z wózkami dziecięcymi, czy osoby z ciężkim lub nieporęcznym bagażem.

³⁴ *Dostępność Plus 2018-2025*, Warszawa, lipiec 2018, https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/62311/Program_Dostepnosc_Plus.pdf

Wykres 4. Osoby w wieku 40 lat i więcej według sprawności narządów zmysłu i ruchu



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS³⁵

W 2023 roku **osoby w wieku 60 lat i więcej stanowiły 32,3% mieszkańców obszaru rewitalizacji**, wobec 30,3% w mieście i 26,7% w gminie.

► Problemy edukacyjne

Z uwagi na dostępność danych geokodowanych, do analizy ilościowej wykorzystano wskaźniki średniego wyniku egzaminu na koniec szkoły podstawowej oraz, z uwagi na korelację między niskim poziomem wykształcenia mieszkańców, a ich pozostawaniem bez pracy, także wskaźnik udziału osób z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogóle osób bezrobotnych.

Obszar rewitalizacji znajduje się w granicach obwodów dwóch szkół podstawowych: Szkoły Podstawowej Nr 1 Kornela Makuszyńskiego oraz Szkoły Podstawowej Nr 2 im. Oskara Kolberga. Oprócz tych szkół Gmina Opole Lubelskie prowadzi jeszcze pięć innych szkół podstawowych (wszystkie na obszarze wiejskim)³⁶.

W 2015 roku do diagnozy problemów edukacyjnych wykorzystano wskaźnik Edukacyjnej Wartości Dodanej. W przypadku Szkoły Podstawowej nr 1 wartość wskaźnika była tylko nieco niższa od średniej dla gminy i wynosiła 23,66. Wyniki osiągnięte przez uczniów Szkoły Podstawowej nr 2 były słabsze i wynosiły 22,48³⁷.

W ramach diagnozy aktualnej sytuacji obszaru rewitalizacji w zakresie poziomu edukacji przeanalizowano wyniki egzaminów na koniec szkoły podstawowej z lat 2023 i 2024 dla obszaru rewitalizacji i całej gminy. **W obu analizowanych latach wyniki uczniów z obszaru rewitalizacji były niższe od średniej dla gminy ze wszystkich przedmiotów, z wyjątkiem egzaminu z języka angielskiego w 2024 roku.**

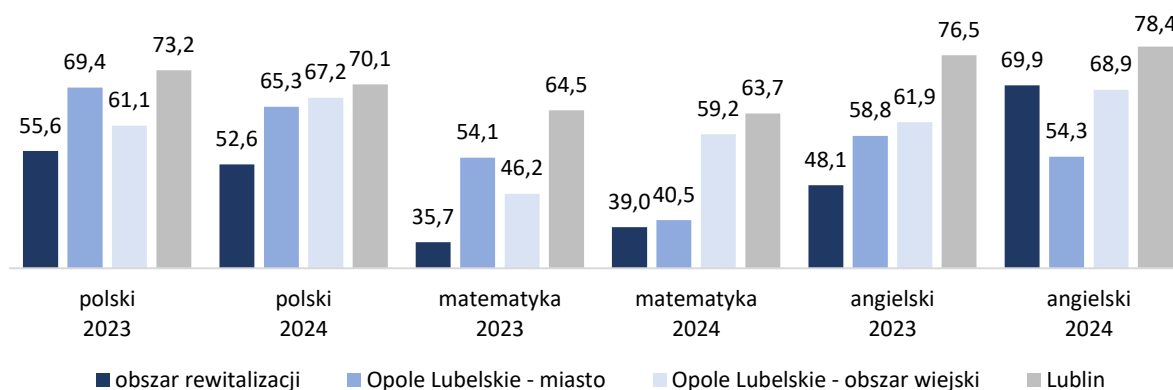
Kontekstowo porównano także średnie wyniki egzaminów na koniec szkoły podstawowej w Opolu Lubelskim i Lublinie. W obu analizowanych latach **wyniki opolskich szkół były znacznie niższe niż średnie wyniki osiągnięte przez uczniów w stolicy województwa.** Zestawienie wyników przedstawiono na wykresie poniżej.

³⁵ GUS, *Stan zdrowia ludności Polski w 2019 r.*, Warszawa 2021, tabl.IV.22 Osoby w wieku 15 lat i więcej według sprawności narządów zmysłu i ruchu.

³⁶ https://edziennik.lublin.uw.gov.pl/eli/POL_WOJ_LB/2019/5260/ogl/pol/pdf, <https://opolelubelskie.pl/strona/szko%C5%82y-gminne> [dostęp: 4.01.2025 r.].

³⁷ GPR 2017-2024, str. 56.

Wykres 5. Wyniki egzaminów na koniec szkoły podstawowej w latach 2023 i 2024 (rok szkolny 2022/2023 i 2023/2024)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM i OKE³⁸

Głównymi problemami dotyczącymi poziomu edukacji diagnozowanymi w ramach prac nad GPR w 2016 roku były: niski poziom wykształcenia i przedsiębiorczości młodzieży zamieszkującej obszar rewitalizacji oraz **ucieczka zdolniejszej młodzieży do szkół lubelskich**. Z przeprowadzonych wówczas wywiadów wynikało, że osoby aktywne już na etapie wyboru szkoły średniej poszukują szans rozwojowych poza Opolem Lubelskim, uczęszczając do szkół w Lublinie³⁹. Deklaracje młodzieży uczestniczącej w spotkaniach w 2025 roku potwierdzają, że **słaba oferta edukacyjna w Opolu Lubelskim jest jednym z ważniejszych argumentów za wyjazdem z miasta** (szerzej w diagnozie zjawisk związanych z sytuacją demograficzną obszaru rewitalizacji).

O aktualności tego problemu może świadczyć wysoki **odsetek osób z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogóle bezrobotnych** na obszarze rewitalizacji. W 2023 roku udział ten wynosił **39,2%**. To dużo więcej niż średnio w mieście (22,8%) i gminie (26,1%). Znacząco większy był też wzrost wartości wskaźnika w porównaniu do 2019 roku – na obszarze rewitalizacji +4,7 p.p., wobec +0,3 p.p. w mieście i +1,9 p.p. w gminie.

Na **niski poziom wykształcenia wśród młodych z obszaru rewitalizacji** zwrócili także uwagę uczestniczący w spotkaniach w 2025 roku pracownicy CUS. Wśród przyczyn tego stanu rzeczy wskazano na **niekorzystne wzorce, warunki mieszkaniowe i relacje domowe**.

Pracownicy CUS zwrócili także uwagę na problem **niskiej frekwencji dzieci romskich** na zajęciach szkolnych. Dyrekcja SP nr 2 (do której uczęszczają dzieci romskie) podejmuje działania mające na celu zapobieganie temu zjawisku, wysyłając zawiadomienia związane z nierealizowaniem obowiązku szkolnego. Występowanie problemów szkolnych wśród dzieci romskich potwierdzili także uczestniczący w spotkaniach mieszkańcy (niska frekwencja, powtarzanie klas, niewiele dzieci kończy szkołę, brak zainteresowania ze strony rodziców).

► Uczestnictwo w życiu publicznym i kulturalnym

Zaangażowanie mieszkańców w kwestie obywatelskie, w kontekście uwarunkowań analiz rewitalizacyjnych (poziom wewnętrzny) najczęściej mierzone jest przy wykorzystaniu informacji o frekwencji wyborczej. Do diagnozy sytuacji na obszarze rewitalizacji w odniesieniu

³⁸ Wyniki dla obszaru rewitalizacji w oparciu o dane UM; pozostałe – na podstawie danych OKE, <https://www.oke.krakow.pl/inf/staticpages/index.php?page=201906131212419> [dostęp: 4.01.2025 r.].

³⁹ GPR 2017-2024, str. 57.

do średniej dla gminy wykorzystano dane na temat **frekwencji w pierwszej turze głosowań na burmistrza Opolu Lubelskiego w wyborach samorządowych w 2024 roku**.

Obliczeń dotyczących frekwencji wyborczej na obszarze rewitalizacji dokonano na podstawie danych dla poszczególnych obwodów głosowania, tj. liczby osób uprawnionych oraz liczby wydanych kart do głosowania. Obie wartości przypisano proporcjonalnie do liczby ludności zamieszkującej dany obwód głosowania. **Frekwencja na obszarze rewitalizacji wyniosła 52,2%** i była wyższa od średniej dla gminy (49,5%). Dla porównania, według PKW średnia frekwencja w powiecie opolskim wyniosła 52,9%, w województwie lubelskim 53,0%, w kraju 52,0%⁴⁰.

Z uwagi na brak dostępnych, obiektywnych i weryfikowalnych mierników obrazujących **uczestnictwo w kulturze na obszarze rewitalizacji** (brak danych geokodowanych), diagnozę w tym zakresie przeprowadzono **w oparciu o wyniki badań jakościowych**.

Jednym z ważniejszych potencjałów obszaru rewitalizacji jest **Opolskie Centrum Kultury (OCeK)** – aktywnie działająca gminna instytucja kultury, której placówki – **biblioteka publiczna i muzeum multimedialne** – położone są na obszarze rewitalizacji.

W celu zwiększenia aktywności kulturalnej mieszkańców obszaru rewitalizacji OCeK realizował m.in. następujące przedsięwzięcia rewitalizacyjne, zapisane w GPR 2017-2024:

- *Dyskusyjny Klub Literacki SENIOR* (realizacja w trybie ciągłym, spotkania raz w tygodniu),
- *„Z muzyką za pan brat”* (muzykoterapia, choreoterapia, organizacja potańcówek),
- *Rodzinne kino plenerowe: RETRO KINO (seniorzy), COOL KINO (młodzież), Plac studzienny* (realizacja w latach 2017 i 2018),
- *Gra miejska w przestrzeni historycznego centrum miasta*,
- *Programy edukacyjne dla dzieci i młodzieży wspierające regionalizm i tożsamość lokalną*.

Działalność OCeK jest pozytywnie oceniana przez mieszkańców. Uczestnicy spotkania m.in. wysoko ocenili organizowaną w przeszłości przez OCeK grę miejską, która zaktywizowała bardzo wiele osób. W OCeK działa m.in. grupa teatralna (wielopokoleniowa), grupa tańca towarzyskiego (dla dorosłych) oraz Młodzieżowa Orkiestra Dęta. Przy OCeK działa też nieformalna grupa, która organizuje Festiwal Kina Offowego Filmoffo. Z kolei w SP nr 2 działa Zespół Tańca Ludowego „Powiśluki” (grupa dla dzieci oraz grupa dla dorosłych).

W strukturze OCeK działa **Centrum Aktywności Lokalnej (CAL)**, z siedzibą na obszarze rewitalizacji (przy ul. Długiej). Z pomieszczeń CAL korzysta wiele organizacji społecznych działających w Opolu Lubelskim (dwa dni w tygodniu CAL jest dostępny dla młodzieży – zajęcia poświęcone grom planszowym).

Obok CUS, w budynku przy Starym Rynku 44 (tzw. „**Złoty zakątek**”) odbywają się spotkania seniorów (katedralna sala na około 20 osób).

⁴⁰ <https://samorzad2024.pkw.gov.pl/samorzad2024/pl/frekwencja/Koniec/pl?elections=wbp> [dostęp: 6.01.2025 r.].



Zdjęcie 2. Wyremontowany budynek komunalny przy Starym Rynku – siedziba CUS i „Złotego Zakątka”

fol. Janusz Jeżak

W trakcie spotkań z interesariuszami rewitalizacji pojawiła się kwestia **braku współpracy i koordynacji przy organizacji różnych wydarzeń oraz deficytów informacyjnych w tym zakresie**. Zarówno mieszkańcy, jak i przedsiębiorcy oraz przedstawiciele jednostek miejskich wskazywali na potrzebę stworzenia kalendarza, który będzie zawierał informacje o planowanych w mieście wydarzeniach (impresach, spotkaniach, warsztatach). Pojawił się **postulat mapowania lokalnych atrakcji w Internecie** (wskazano na potrzebę stworzenia specjalnej aplikacji).

Poważnym problemem zdiagnozowanym podczas spotkania z przedstawicielami organizacji pozarządowych działających w Opolu Lubelskim, jest **brak współpracy i koordynacji działań między NGO**. Problem dotyczy nie tylko organizacji różnego rodzaju aktywności/ wydarzeń/ imprez, lecz także działań pomocowych. Zgłoszono **postulat powoływania w Urzędzie Miejskim zespołu koordynującego działania pomocowe**. Jednocześnie podkreślono, że **OCeK współpracuje z lokalnymi NGO, a współpracę tę oceniono pozytywnie**.

Wysoko oceniana jest działalność organizacji seniorskich – nie ma problemów z liderami, jest duża aktywność, niekoniecznie warunkowana dostępnością środków na realizację projektów.

Sami **seniorzy podkreślali rolę wolontariatu**, zarówno działającej przy PCK grupy wolontariuszy-seniorów, która stara się aktywizować i wspierać osoby starsze, jak i, w ich ocenie, licznych młodzieżowych grup wolontariatu, wspierających seniorów. Uczestnicy spotkania wskazywali, że młodzież chętnie angażuje się w tego typu działania. Uczestnicy spotkania pozytywnie ocenili też samopomoc sąsiedzką. W ich opinii organizacje działające na terenie miasta robią bardzo dużo na rzecz seniorów, zaś w samym mieście są duże możliwości wsparcia dla seniorów.

W Opolu Lubelskim nie działają podmioty ekonomii społecznej. W trakcie dyskusji pojawił się **pomysł stworzenia baru mlecznego w formule PES** (potencjalnymi klientami mogliby być seniorzy).

Zapowiedziano, że przy PCK powstanie lodówka społeczna oraz szafy społeczne.

Z dyskusji na temat **budżetu obywatelskiego** wynika, że w ostatnich edycjach budżetów obywatelskich zaczęły dominować projekty zgłaszane przez szkoły, które w głosowaniach (dzięki sile i liczebności szkolnych społeczności) wygrywają z projektami zgłaszanymi przez mieszkańców. Warto zatem rozważyć rozwiązanie, polegające na **wyodrębnieniu w budżecie obywatelskim osobnej puli środków na projekty zgłaszane przez mieszkańców i organizacje pozarządowe**.

Z punktu widzenia działalności organizacji pozarządowych bardzo pomocne byłyby **tzw. małe granty**.

I.2. Diagnoza zjawisk gospodarczych

Zgodnie z uor do negatywnych zjawisk gospodarczych mogących stanowić podstawę do stwierdzenia stanu kryzysowego w tej sferze zalicza się w szczególności niski stopień przedsiębiorczości oraz słabą kondycję lokalnych przedsiębiorstw.

W ramach pogłębionej diagnozy obszaru rewitalizacji w zakresie zjawisk gospodarczych przeanalizowano:

- poziom przedsiębiorczości,
- profil firm na obszarze rewitalizacji,
- kondycję lokalnych przedsiębiorstw,
- bariery i potencjały rozwoju przedsiębiorczości.

► Przedsiębiorczość

Wskaźnikiem najczęściej stosowanym w analizach służących wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w wymiarze gospodarczym jest wskaźnik przedsiębiorczości rozumiany jako liczba firm (podmiotów gospodarczych) przypadających na określoną liczbę ludności, najczęściej ogółem lub w wieku produkcyjnym.

Według danych GUS, przedsiębiorczość w gminie Opole Lubelskie, mierzona liczbą podmiotów zarejestrowanych w REGON w przeliczeniu na 1000 osób w wieku produkcyjnym, wyniosła w 2023 roku 171,5. Była to wartość zbliżona do wartości wskaźnika dla województwa lubelskiego (182,0) i wyraźnie niższa od wartości dla Polski (234,2). Wyjaśnienia takiego stanu rzeczy należy upatrywać w miejsko-wiejskim charakterze gminy. Obszary wiejskie, co do zasady charakteryzują się bowiem wyraźnie niższym poziomem przedsiębiorczości mierzonej takim wskaźnikiem.

Wartość wskaźnika dla gminy stanowiła 73% średniej regionalnej i 94% średniej krajowej. W porównaniu do roku 2003 oznacza to spadek odpowiednio o 7 i 6 p.p. Trend ten wskazuje na pogarszające się uwarunkowania rozwoju gospodarczego gminy w pespektywie średniookresowej. Korzystne było natomiast obserwowane w latach 2017-2021 zmniejszanie się dystansu w zakresie wartości wskaźnika przedsiębiorczości, zarówno w relacji do średniej dla województwa, jak i kraju.

Zdecydowana większość podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w REGON należała do grupy firm najmniejszych, a więc zatrudniających do 9 pracowników. Ta grupa odpowiadała za 97% ogółu podmiotów w REGON, co odpowiadało analogicznym wartościom dla województwa i kraju.

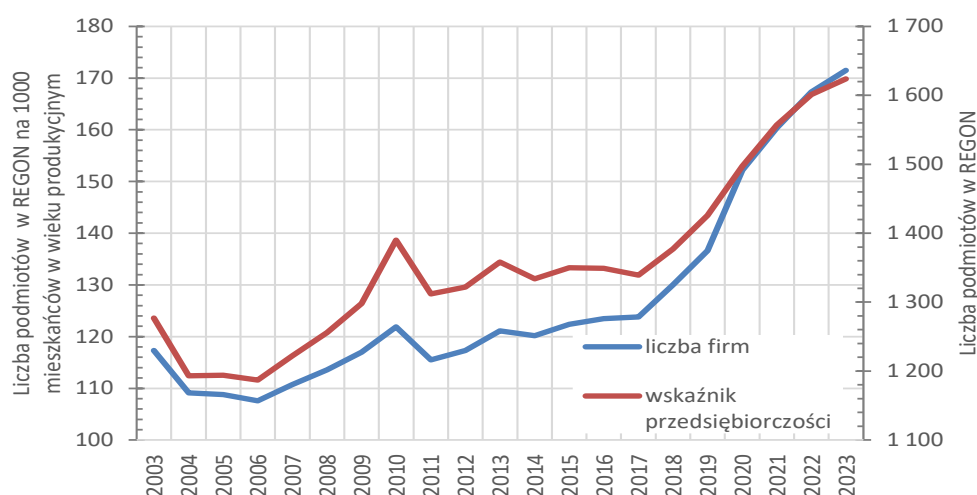
Na uwarunkowania rozwojowe procesów gospodarczych na obszarze rewitalizacji wpływają istotnie kwestie zewnętrzne, związane z sytuacją makroekonomiczną⁴¹. W sposób syntetyczny przedstawiają je dane GUS dotyczące ogólnego klimatu koniunktury, opracowane dla poszczególnych grup działalności gospodarczych.

Poziom siły nabywczej na terenie całego powiatu opolskiego kształtował się na poziomie poniżej 80% siły nabywczej konsumenta w skali kraju (rys. 2). W corocznym badaniu siły nabywczej GfK Polonia w 2023 roku powiat opolski znalazł się wśród powiatów o najniższej

⁴¹ Na przykład takie jak: polityka fiskalna państwa, inflacja, bezrobocie i in.

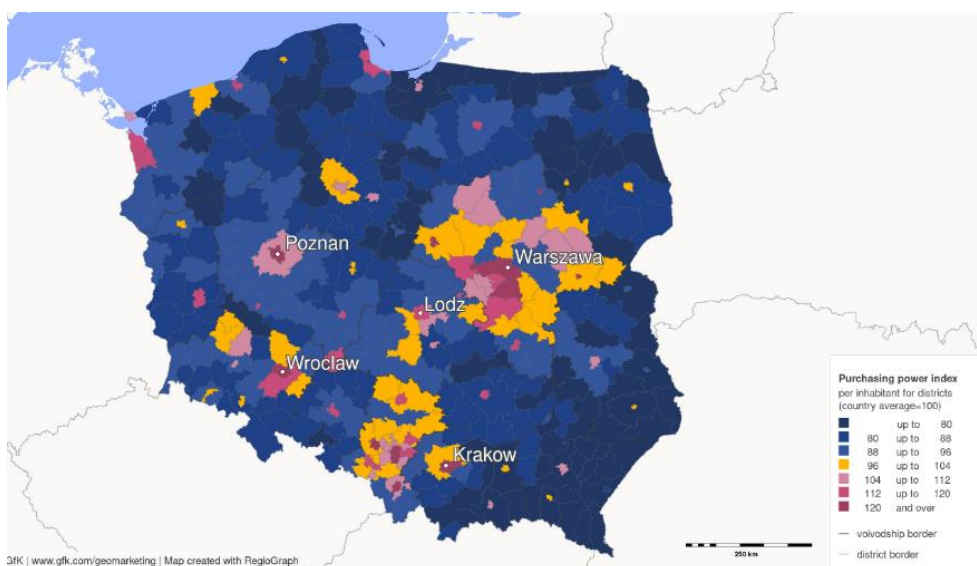
sile nabywczej w Polsce⁴², co może negatywnie wpływać na prowadzenie procesów rewitalizacji w dłuższym czasie, m.in. ograniczając podstawy rozwojowe firm, których działalność skierowana jest na rynek lokalny, np. różnego rodzaju działalności o charakterze usługowym. Dodatkowo, niskie płace i płytki lokalny rynek pracy stanowią istotny czynnik wypychający z miasta młodych mieszkańców⁴³.

Wykres 6. Przedsiębiorczość i liczba podmiotów w REGON w gminie Opole Lubelskie w latach 2003-2023



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Rysunek 2. Siła nabywcza w Polsce 2024 roku



Źródło: <https://nielseniq.com/global/en/news-center/2024/purchasing-power-of-europeans-increases-to-18768-euros-in-2024/>

⁴² Badanie siły nabywczej „GfK Purchasing Power Europe 2024” jest dostępne dla 42 europejskich państw. Zawiera m.in. szczegółowe dane na temat regionów, do poziomu gmin i kodów pocztowych, wraz z dopasowanymi danymi dotyczącymi mieszkańców i gospodarstw domowych oraz mapami cyfrowymi (źródło: <https://nielseniq.com/global/en/insights/infographic/2024/map-of-the-month-gfk-purchasing-power-europe-2024/>).

⁴³ Niski poziom dochodów mieszkańców zdiagnozowany został jeszcze na etapie opracowywania GPR w roku 2017.

Poziom przedsiębiorczości na obszarze rewitalizacji w 2024 roku⁴⁴ wyniósł **348,2 podmiotów w REGON na 1 tys. mieszkańców w wieku produkcyjnym**. Była to wartość ponad trzykrotnie wyższa od wskaźnika dla całej gminy Opole Lubelskie (105,4) oraz ponad półtora razy wyższa od wartości dla miasta (226,8).

Łącznie 187 podmiotów wpisanych do REGON na obszarze rewitalizacji odpowiadało za 11,5% ogółu tego rodzaju podmiotów w skali całej gminy i 18,2% w skali miasta.

W latach 2019-2023 na obszarze rewitalizacji z CEIDG wykreślono 81 podmiotów. Liczba ta odpowiadała za 29,6% wszystkich podmiotów wykreślonych w tym okresie na terenie gminy, których odnotowano 274. **Liczba firm wykreślonych w latach 2019-2023 z CEIDG przypadających na 100 firm w ewidencji wyniosła na obszarze rewitalizacji 37,8 i była o 45% wyższa od wskaźnika dla całej gminy (26,0).**

Przeważająca część wykreślonych podmiotów zajmowała się działalnością handlową (sekcja G). Koncentrowała ona zdecydowaną większość spośród 81 podmiotów wykreślonych w latach 2019-2023, tj. 60,5%. Z tej liczby tej prawie wszystkie podmioty przypadały na dział 47 PKD, tj. handel detaliczny (46 podmiotów). Drugim pod względem liczebności rodzajem działalności była sekcja K - działalność finansowa i ubezpieczeniowa (6 podmiotów, 7,4%). Kolejne miejsca zajęły sekcje: M - działalność profesjonalna, naukowa i techniczna i S - Pozostała działalność usługowa, obie po 5 wyrejestrowanych podmiotów (6,2%).

Strukturę rodzajową podmiotów gospodarczych na obszarze rewitalizacji przeanalizowano na podstawie szczegółowych danych z REGON. Dominującym rodzajem działalności gospodarczej była sekcja G - handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, która odpowiadała za 43 podmioty (23,0%). W tej grupie najliczniejszą grupę stanowiły **33 podmioty z działu 47 - handel detaliczny, z wyłączeniem handlu samochodami osobowymi (17,6%)**.

Drugą, pod względem liczebności sekcją PKD była sekcja L - Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości. Przypadały na nią 33 podmioty wpisane do REGON (17,6%). Najliczniej reprezentowanym działem PKD był dział **68 - działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (33 podmioty, 17,6% udziału)**. Na grupę tych podmiotów składały się w zdecydowanej większości **wspólnoty mieszkaniowe (26 podmiotów)**, zarejestrowane dodatkowo pod jednym adresem zlokalizowanym w granicach obszaru rewitalizacji (24 podmioty).

Na kolejne cztery sekcje przypadało po kilkanaście podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na obszarze rewitalizacji. Trzecią pod względem liczebności sekcją PKD była sekcja S - Pozostała działalność gospodarcza. Łącznie 18 podmiotów tego rodzaju odpowiadało za 9,6% ogółu firm z obszaru rewitalizacji. Najliczniej reprezentowanym działem był w tym przypadku dział **94 - Działalność organizacji członkowskich (13 podmiotów)**.

Kolejną sekcją PKD była sekcja M - działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (15 podmiotów, 8,0%). Za 40% tego rodzaju podmiotów, odpowiadał dział **69 - Działalność prawnicza, rachunkowo-księgową i doradztwo podatkowe (6 podmiotów)**.

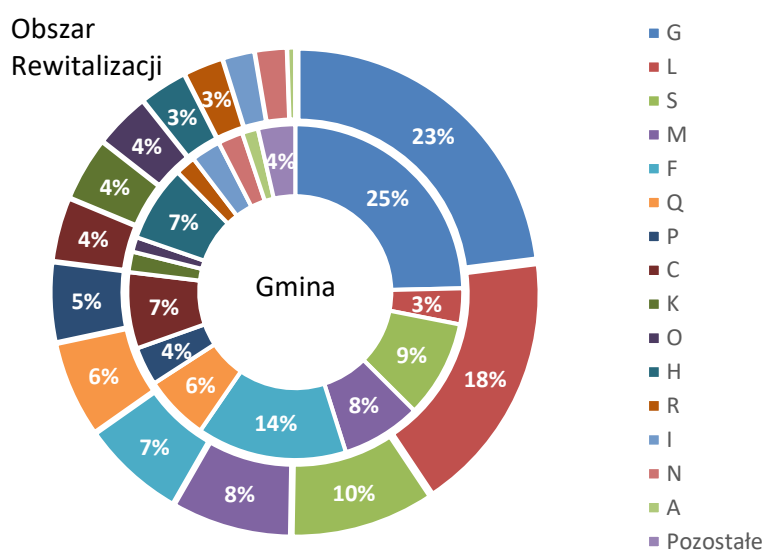
⁴⁴ Dane dotyczące poziomu przedsiębiorczości oraz struktury podmiotów gospodarczych na obszarze rewitalizacji opracowano na podstawie danych z rejestru REGON odpowiadających stanowi na początek grudnia 2024.

Sekcja F – budownictwo reprezentowana była przez 13 podmiotów (7,0%). Najliczniej reprezentowanym działem PKD był, w przypadku działalności budowlanej dział **43 - roboty budowlane specjalistyczne (11 podmiotów, 5,9%)**.

O jeden podmiot gospodarczy mniej niż sekcja F liczyła sekcja Q - Opieka zdrowotna i pomoc społeczna (12 podmiotów, 6,4%). Dominująca większość z tego rodzaju podmiotów przypadła na dział **86 - Opieka zdrowotna (11 podmiotów, 5,9%)**.

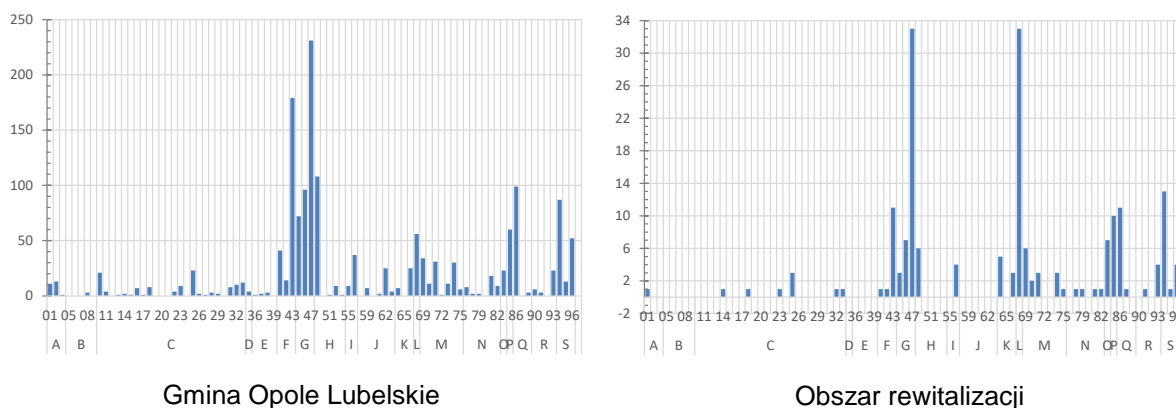
Spośród pozostałych rodzajów działalności gospodarczej, na poziomie sekcji PKD, wymienić należy ponadto sekcję **P - Edukacja**, która z liczbą **10 podmiotów** odpowiadała za 5,3% ogółu firm na obszarze rewitalizacji.

Wykres 7. Struktura podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w REGON na obszarze rewitalizacji w Opolu Lubelskim według sekcji PKD 2007 w 2024 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych US w Lublinie

Wykres 8. Struktura podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w REGON na obszarze rewitalizacji oraz w gminie Opole Lubelskie według działów PKD 2007 w 2024 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych US w Lublinie

W strukturze podmiotów gospodarczych obszaru rewitalizacji wyraźnie widoczna jest **znacząca grupa podmiotów gospodarczych o nierynkowym profilu działalności**, takich jak wspólnoty mieszkaniowe, stowarzyszenia czy część placówek edukacyjnych⁴⁵. Bardzo **ograniczona, za wyjątkiem placówek handlu detalicznego, jest oferta drobnych usług** zaspokajających potrzeby lokalnej społeczności. Biorąc pod uwagę centralny, w rozumieniu przestrzenno-funkcjonalnym, charakter obszaru rewitalizacji, stanowi to jego istotną słabość.

W przypadku najmniejszych firm, tj. podmiotów zarejestrowanych w CEiDG, skupiały się one głównie w rejonie ul. Lubelskiej, odpowiadającym za blisko 25% ogółu ich liczby. Wysoką koncentrację tego rodzaju podmiotów odnotowano również w Starym i Nowym Rynku, które koncentrowały odpowiednio: 14% i 12% firm zarejestrowanych w CEiDG na obszarze rewitalizacji.

► Kondycja lokalnych przedsiębiorstw

Ocena kondycji lokalnych przedsiębiorstw w skali wewnątrzgminnej jest w przypadku mniejszych jednostek samorządu terytorialnego najczęściej znacząco utrudniona. Brak jest ogólnodostępnych danych dotyczących tego zagadnienia, a te które są dostępne (dotyczące zawieszenia działalności czy wykreślenia z rejestru) nie do końca oddają realia rzeczywistości gospodarczej. Często są odzwierciedleniem sezonowości działań określonych branż czy prób optymalizacji podatkowej wynikających ze zmian otoczenia prawnego.

Analiza kontekstowa wykazała znaczące, negatywne efekty zmian zachodzących po 2019 roku. Wynikały one najpierw z pandemii Covid-19, następnie wojny w Ukrainie oraz kryzysu energetycznego i gospodarczego, przejawiającego się m.in. wysokim poziomem inflacji. Stabilne podstawy funkcjonowania dużej części podmiotów gospodarczych zostały zachwiane. Firmy odczuwają presję płacową, gdy wraz z dynamicznie rosnącą płacą minimalną, wykładniczo zwiększają się koszty ich funkcjonowania. Charakter zmian, jakie zachodzą w gospodarce, w sposób syntetyczny dobrze oddają wskaźniki ogólnego klimatu koniunktury gospodarczej opracowywane przez GUS dla poszczególnych rodzajów działalności gospodarczej.

Gwałtowny szok związany z kryzysem pandemicznym został w dużej mierze szybko skompensowany, co obrazuje zdecydowana poprawa koniunktury w 2021 roku. W kolejnym roku, w wyniku wojny w Ukrainie, sytuacja znów się odwróciła. Po szoku 2022 roku, nastąpiła jednak, w przypadku większości rodzajów działalności, wyraźna odbudowa nastrojów wśród przedsiębiorstw.

Choć kondycja firm działających na rynkach globalnych nie jest na razie zagrożona, na rynku lokalnym sytuacja jest zdecydowanie trudniejsza. Obecny kryzys może być bardzo dotkliwy dla firm np. z branży gastronomicznej, usługowej czy handlowej (np. piekarnie, ciastkarnie), dla których wysoki poziom wzrostu cen energii jest trudny do skompensowania wzrostem cen produktów. Kwestia ta ma istotne znaczenie dla procesu rewitalizacji z uwagi na dużą liczbę podmiotów specjalizujących się w handlu detalicznym zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji. Z drugiej strony, rosnące koszty przy ograniczonej sile nabywczej mieszkańców stanowią barierę dla nowych podmiotów, np. gastronomicznych, które mogłyby się przyczynić do ożywienia gospodarczego obszaru rewitalizacji.

⁴⁵ Zarejestrowanych w większości pod jednym adresem.



Zdjęcie 3. Likwidowane sklepy przy ul. Kościuszki

fot. Janusz Jeżak

Pośrednio, o kondycji przedsiębiorstw można wnioskować na podstawie ogólnego klimatu koniunktury (analiza trendu). Choć w Polsce nie prowadzi się tego typu badań w ujęciu wewnątrzgminnym, wydaje się, że wskaźniki ogólnego klimatu koniunktury publikowane przez GUS oddają sytuację poszczególnych branż również w skali lokalnej, przy przyjęciu założenia, że w mniejszych ośrodkach poziom kryzysu zawsze jest bardziej dotkliwy, a wrażliwość podmiotów gospodarczych na czynniki kryzysowe znacznie większa (mniejszy rynek, mniejsza siła nabywcza konsumentów, większa podatność na zjawiska szokowe).

Spadek siły nabywczej mieszkańców w wyniku wysokiej inflacji może znacznie pogorszyć sytuację branży handlowej, która być może będzie musiała się ratować ograniczeniem personelu (małe rodzinne sklepy). Dynamiczny charakter zjawisk kryzysowych w handlu detalicznym znajduje odzwierciedlenie w analizie danych dotyczących struktury podmiotów wykreślonych z CEiDG na obszarze rewitalizacji. Na podmioty zajmujące się handlem detalicznym przypadało ponad 60% ogółu firm wykreślonych z CEiDG w latach 2019-2023, przy wyraźnie mniejszym analogicznym poziomie dla całej gminy wynoszącym niewiele ponad 40%. Jednym z czynników decydujących o pogarszających się warunkach do prowadzenia drobnej działalności handlowej na obszarze rewitalizacji jest m.in. konkurencja ze strony większych placówek handlowych zlokalizowanych zarówno na obszarze rewitalizacji (Stokrotka), w jego bezpośredniej bliskości (Biedronka), jak również w większej odległości od niego (Lidl).

Analiza trendu wskaźnika ogólnego klimatu koniunktury gospodarczej dla najliczniej reprezentowanego na obszarze rewitalizacji rodzaju działalności gospodarczej, tj. handlu detalicznego, w skali całego kraju pokazuje, że pomimo odbudowywania się nastrojów po wybuchu wojny w Ukrainie, w 2024 roku wskaźnik koniunktury nadal pozostawał na poziomie poniżej 0. Oznaczało to przewagę nastrojów pesymistycznych nad optymistycznymi w zakresie koniunktury gospodarczej w tej branży. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że

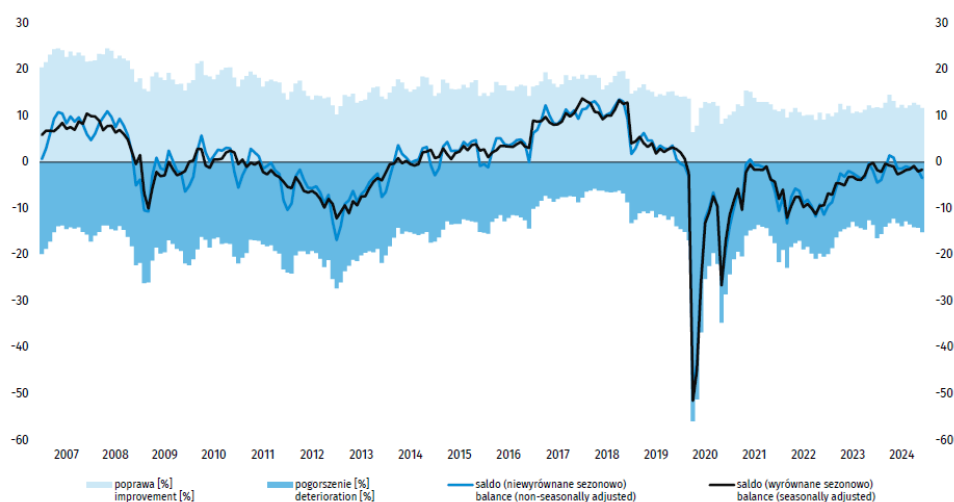
województwo lubelskie, obok lubuskiego, należało w grudniu 2024 roku do województw o najbardziej pesymistycznych nastrojach wśród przedsiębiorców z sektora handlu detalicznego w skali całego kraju⁴⁶.



Zdjęcie 4. Podlegający zmianom własnościowym pawilon handlowy w centrum miasta
fot. Janusz Jeżak

W przypadku pozostałych rodzajów działalności gospodarczej, dla których GUS analizuje kwestie związane z koniunkturą gospodarczą, ich względnie nieduża liczba na obszarze rewitalizacji nie pozwala na dalej idące wnioski. Jako ważny trend należy jedynie zauważyć bardzo wyraźne pogorszenie się w województwie lubelskim koniunktury gospodarczej w budownictwie wynikające z gwałtownie rosnących kosztów pracy.

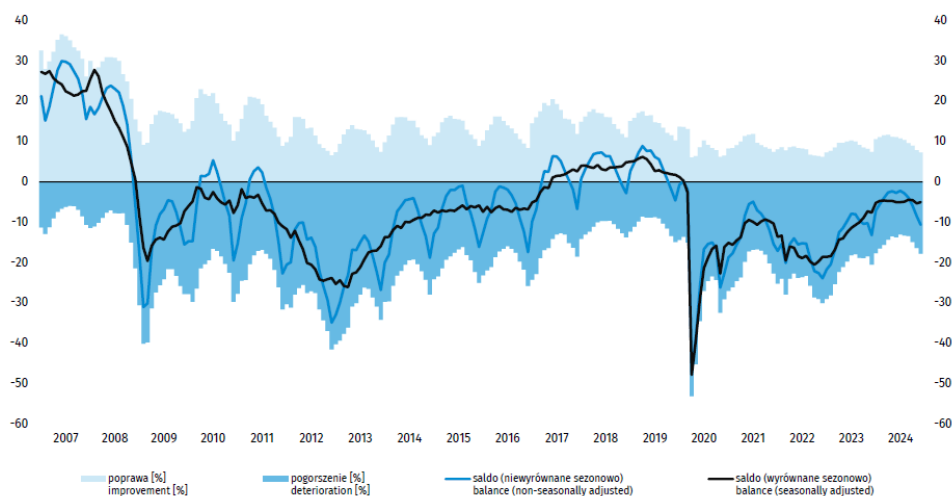
Wykres 9. Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w handlu detalicznym



Źródło: *Koniunktura gospodarcza. Raport wojewódzki 2025 (grudzień 2024)*, GUS

⁴⁶ *Koniunktura gospodarcza. Raport wojewódzki 2025 (grudzień 2024)*, GUS, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze, styczeń 2025, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/koniunktura/koniunktura/koniunktura-gospodarcza-raport-wojewodzki-2025-grudzien-2024,9,1.html>

Wykres 10. Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie



Źródło: *Koniunktura gospodarcza. Raport wojewódzki 2025 (grudzień 2024)*, GUS

Trudna sytuacja gospodarcza obszaru rewitalizacji znajduje potwierdzenie w wynikach porównania liczby firm nowo zarejestrowanych w CEiDG (52) i wyrejestrowanych z CEiDG (81) w okresie 2019-2023. Łącznie, w analizowanym okresie, liczba najmniejszych firm zmniejszyła się o 29 podmiotów, przy analogicznej wartości dla całego miasta wynoszącej -24 firmy. Jednocześnie, w skali całej gminy, w tym samym okresie odnotowano przyrost podmiotów w CEiDG wynoszący 21 podmiotów. W przypadku obszaru rewitalizacji za znaczącą część tego spadku odpowiadał rok 2019, w którym ubyło 13 podmiotów. Jedynym rokiem z dodatnim saldem był 2020, w którym saldo liczby firm zarejestrowanych w CEiDG na obszarze rewitalizacji wyniosło 2. Zmniejszająca się liczba firm wskazuje na słabnącą atrakcyjność obszaru rewitalizacji z punktu widzenia prowadzenia działalności gospodarczej.

Wśród głównych bolączek obszaru rewitalizacji, z punktu widzenia warunków do prowadzenia działalności gospodarczej, przedstawiciele przedsiębiorców uczestniczący w spotkaniu w 2025 roku wymieniali: wysokie koszty prowadzenia działalności gospodarczej, wysokie koszty energii, wysokie koszty utrzymania lokalu oraz malejącą od pandemii Covid-19 liczbę osób odwiedzających obszar.

Zauważalnym w wynikach badań jakościowych problemem jest brak funkcjonowania większości podmiotów gospodarczych po godz. 17. W praktyce uniemożliwia to realizację potrzeb części mieszkańców w zakresie dostępności do sklepów, placówek gastronomicznych, aptek itp. W konsekwencji skłania to mieszkańców do korzystania z oferty dużych placówek handlowych.

Słabością sektora prywatnego na obszarze rewitalizacji jest brak organizacji zrzeszającej przedsiębiorców, która mogłaby skuteczniej komunikować oczekiwania sektora gospodarczego innym podmiotom obecnym na obszarze rewitalizacji, w tym w szczególności administracji publicznej.

Cenną inicjatywą o charakterze zarówno społecznym, jak i gospodarczym jest organizacja jarmarku bożonarodzeniowego. Jednocześnie brak dialogu pomiędzy przedsiębiorcami a organizatorem jarmarku i związane z tym przyjęcie nieoptymalnych rozwiązań w zakresie czasu jego trwania, wyposażenia w infrastrukturę towarzyszącą, organizacji ruchu i innych

ograniczyło potencjał związany zżywieniem gospodarczym centrum miasta w okresie zimowym.



Zdjęcie 5. Aktywność gospodarcza na przebudowanym Starym Rynku - kiermasz Wielkanocny i Bożonarodzeniowy

fot. UM

Na obszarze rewitalizacji brakuje funkcji administracyjno-biurowych związanych z instytucjami o ponadlokalnym zasięgu oddziaływania (np. PGE, PGNiG, biuro paszportowe), które dzięki generowaniu potoków klientów, kreowałyby również pośrednio popyt na różnego rodzaju usługi dla nich.

Czynnikiem ograniczającym atrakcyjność podmiotów gospodarczych na obszarze rewitalizacji jest także nieoptymalna polityka parkingowa, w tym w szczególności brak ogólnodostępnych miejsc do parkowania lub zbyt mały zasięg strefy parkowania.

Istotną barierą w funkcjonowaniu podmiotów gospodarczych na obszarze rewitalizacji jest też duży zasób obiektów zabytkowych, wymagających znaczących nakładów finansowych przy

jednoczesnej bardzo restrykcyjnej polityce urzędu konserwatora zabytków, uniemożliwiającej np. w praktyce instalowanie niektórych OZE na budynkach.

Niewykorzystaną, z punktu widzenia rozwoju gospodarczego obszaru rewitalizacji, lokalizacją jest zrewitalizowany rejon stawów. W wyniku rewitalizacji powstało tam kąpielisko, ale brak jest udogodnień i infrastruktury sprzyjającej jego gospodarczemu wykorzystaniu.

Wśród uwag zgłoszonych w 2025 roku przez interesariuszy procesu rewitalizacji znalazły się również takie, które dotyczyły braków w wyposażeniu obszaru w niektóre rodzaje działalności gospodarczej. Do takich zaliczały się: lokale gastronomiczne (fast food, pizzeria, foodtruck, kawiarenka), księgarnia, kręgielnia, sklepy całodobowe oraz hotel.

Pomimo dostrzegania przez przedsiębiorców efektów dotychczas przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych, nie przełożyły się one korzystnie na warunki do prowadzenia działalności gospodarczej. W wyniku tych działań widocznej poprawie uległa estetyka centrum miasta, jednak fakt ten nie przełożył się w zauważalny sposób na większą liczbę użytkowników tego obszaru, a w konsekwencji – na wzrost przychodów podmiotów tam funkcjonujących. Wśród najważniejszych problemów poddanego rewitalizacji rynku miejskiego, ograniczających liczbę jego potencjalnych użytkowników, przedsiębiorcy wskazali: brak miejsc parkingowych, brak zieleni, brak wystarczającej liczby ławek, „betonozę”, silne nagrzewanie się rynku w ciepłe dni („miejska wyspa ciepła”).

Mieszkający w gminie Ukraińcy w umiarkowanym stopniu stanowią klientelę lokalnych przedsiębiorców, co jest efektem ich ograniczonej siły nabywczej wynikającej z wykonywania przez nich w głównej mierze prac sezonowych w okolicznych gminach (zbieranie owoców).

Utrudnieniem w prowadzeniu działalności handlowej na obszarze rewitalizacji są powszechnie występujące drobne kradzieże w placówkach handlu detalicznego.

Skwer przy ul. Ogrodowej mógłby zostać wykorzystany jako miejsce: lokalnego handlu prowadzonego przez lokalnych rolników, kawiarenki na świeżym powietrzu lub parking.

I.3. Diagnoza zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych

Zgodnie z uor do negatywnych zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych mogących stanowić podstawę do stwierdzenia stanu kryzysowego w tej sferze zalicza się w szczególności: niewystarczające wyposażenie w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej zły stan techniczny, brak dostępu do podstawowych usług lub ich niską jakość, niedostosowanie rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niedostosowanie infrastruktury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w uod, niski poziom obsługi komunikacyjnej oraz niedobór lub niską jakość terenów publicznych.

Analiza negatywnych zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych rozpatrywana była w zakresie zjawisk zachodzących w przestrzeni publicznej, w szczególności w kontekście prowadzonych już przez gminę działań rewitalizacyjnych, oceny nagromadzenia zasobu dziedzictwa kulturowego, dostępności do wybranych usług i przestrzeni publicznych, a także sytuacji komunikacyjnej obszaru objętego rewitalizacją.

W ramach pogłębionej diagnozy obszaru rewitalizacji przeprowadzono:

- analizy urbanistyczne w zakresie: zieleni, zabudowy i zagospodarowania, obiektów zabytkowych lub o cechach zabytkowych;
- zweryfikowano aktualność wykonanych wcześniej specjalistycznych opracowań: *Analiza barier przestrzennych i architektonicznych* oraz *Analiza rozmieszczenia nośników reklamowych w przestrzeni publicznej obszaru rewitalizowanego*, opracowanych na potrzeby Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Opole Lubelskie, w kontekście aktualności postawionych w nich diagnoz;
- spacer studyjny, którego celem było zebranie materiału fotograficznego obrazującego zmiany jakie zaszły na obszarze rewitalizacji od czasu opracowania poprzedniej diagnozy;
- wywiady z pracownikami Urzędu Miejskiego w Opolu Lubelskim.

► Istniejące zagospodarowanie terenu

Obszar rewitalizacji charakteryzuje się **zróżnicowaną strukturą zagospodarowania terenu**. Dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, które zajmują blisko 41% terenu objętego analizą. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone są wzdłuż ulic: Długiej, Projektowanej, Cichej, Stary Rynek, Ogrodowej oraz Partyzantów, a tereny zabudowy wielorodzinnej usytuowanej są przy ulicach: Lubelskiej, Morwowej oraz Projektowanej (budynek zamieszkiwany przez społeczność romską).

W centrum obszaru rewitalizacji (ulice: Stary Rynek i Nowy Rynek) oraz wzdłuż głównych ulic, tj. Lubelskiej i Kościuszki usytuowane są budynki użyteczności publicznej oraz liczne obiekty handlowo-usługowe. Łącznie tereny o funkcjach publicznych zajmują ponad 157 ha, co stanowi blisko 8% obszaru rewitalizacji. Tereny o funkcjach komercyjnych (handlowo-usługowe) zajmują nieco ponad 26 ha (1,32% terenów objętych analizą), należy jednak zaznaczyć, że wartość ta nie uwzględnia obiektów handlowo-usługowych zlokalizowanych w budynkach mieszkaniowo-usługowych.

Zarówno pandemia Covid-19, jak i sytuacja gospodarcza wynikająca z wojny w Ukrainie, poważnie wpłynęły na sytuację punktów handlowych i usługowych. Odczuwalne są drastyczne wzrosty kosztów ogrzewania obiektów oraz spadek siły nabywczej mieszkańców. W efekcie

obserwuje się przypadki zamykania punktów handlowo-usługowych lub rotację najemców (więcej w diagnozie zjawisk gospodarczych).

W granicach obszaru objętego rewitalizacją zlokalizowane są m.in. takie **obiekty publiczne** jak: Urząd Miejski (Lubelska 4), Starostwo Powiatowe (Lubelska 4), Powiatowy Urząd Pracy (Stary Rynek 14), Urząd Skarbowy (Piłsudskiego 12), Komenda Powiatowa Policji (Morwowa 4), Urzędy Pocztove (Lubelska 16, Nowy Rynek 1), CUS (Syndykacka 1, Stary Rynek 44), Zespół Szkół Zawodowych (Kolejowa 2), Kościół pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny (Popijarska 2), Muzeum Multimedialne (Strażacka) oraz Gminna i Powiatowa Biblioteka Publiczna (Stary Rynek 46).

Istotną zmianą wpływającą na funkcjonowanie obszaru jest **przeniesienie Sądu Rejonowego** funkcjonującego do tej pory przy ul. Stary Rynek 46 na ul. Przemysłową 1c (poza obszar rewitalizacji). Obiekt ten miał istotny wpływ na funkcjonowanie obszaru rewitalizacji z uwagi na dużą liczbę użytkowników. Zmiana będzie miała wpływ na funkcjonowanie systemu parkowania, jak i sytuację podmiotów handlowo-usługowych (część klientów podmiotów handlowych będzie zaopatrywała się w produkty w innej części miasta).

W **budynku popijarskim** znajdują się obecnie DPS i Zespół Ekonomiczno-Administracyjny Szkół w Opolu Lubelskim. Planowana jest jednak zmiana siedziby tych instytucji ponieważ budynek ten został **zakupiony przez inwestora prywatnego**.

Planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Morwowej, która jednak przeciąga się. Inwestycja jest na etapie pozyskiwania pozwolenia na budowę. Wskazano na **trudności we współpracy z Lubelskim SIM** – częste zmiany prezesów skutkujące przeciąganiem się procedur i brakiem decyzyjności.

Główne ciągi handlowo-usługowe zlokalizowane są wzdłuż ulic: Stary Rynek, Nowy Rynek, Ogrodowej, Lubelskiej, Piłsudskiego i Kościuszki.

Na zapleczu posesji **przy ul. Ogrodowej funkcjonuje nowy plac targowy** powstały w ramach procesu rewitalizacji prowadzonego od 2015 roku. Jest to estetyczna przestrzeń, z zapleczem sanitarnym, zadaszona. Stanowi atrakcyjne miejsce zakupów dla mieszkańców pobliskich osiedli, szczególnie w sezonie, gdy dostępne są lokalne produkty spożywcze.



Zdjęcie 6. Mały Targ przy ulicy Ogrodowej
fot. Janusz Jeżak

W strukturze przestrzennej ważne miejsce pełnią przestrzenie publiczne, na które składają się główne **historyczne place**, tj. Stary Rynek, Nowy Rynek i Plac Studzienny oraz główne ulice: Lubelska, Kościuszki (wraz z przyległym parkingiem), Piłsudskiego, Ogrodowa i Kolejowa (wraz z położonymi w sąsiedztwie ul. Kolejowej **terenami sportowymi**).

W wyniku działań rewitalizacyjnych **zrewaloryzowano Stary i Nowy Rynek oraz ulice Piekarską i Ogrodową**. Niebawem remontowi poddana zostanie ulica Piłsudskiego. Nowa jakość tych przestrzeni sprzyja organizowaniu w ich obszarze licznych imprez plenerowych.

Wciąż jednak dużym utrudnieniem jest **tranzytowy charakter ulicy Lubelskiej i wzmożony ruch samochodowy**. Problem ten może zostać częściowo rozwiązany poprzez budowę wschodniej obwodnicy miasta.

Łącznie w obszarze objętym programem rewitalizacji drogi i place publiczne zajmują blisko 470 ha, co stanowi blisko ¼ obszaru rewitalizacji.

► Stan istniejącej zieleni

Analiza zieleni wysokiej na obszarze rewitalizacji wykazała poprawę jej stanu. Od czasu uchwalenia programu rewitalizacji przeprowadzono liczne nasadzenia i rekompozycję istniejącej wcześniej zieleni.

W trakcie spotkania z seniorami wielokrotnie zwracano uwagę na problem z estetyką miasta. W mieście brakuje większych kompozycji kwiatowych. Tego typu nasadzenia powinny pojawić się zdaniem mieszkańców na Rynku, obok Pomnika Kościuszki, naprzeciwko banku (kompozycja kwiatowa w kształcie herbu Opola Lubelskiego). **Ukwiecenie poprawiłoby estetykę miasta i obszaru rewitalizacji. Jednocześnie w trakcie spotkania seniorzy zgłaszali chęć samodzielnego sadzenia kwiatów.**

W części obszaru na stan zieleni wpływa jej lokalizacja blisko głównych ciągów komunikacyjnych, brak odpowiedniego dostępu do wody, wiek drzewostanu.

W obszarze rewitalizacji, poza skwerem na Starym Rynku, brak jest zorganizowanych terenów zieleni publicznej umożliwiających odpoczynek i rekreację.

W południowo-zachodniej części obszaru rewitalizacji występuje rezerwa terenowa, tzw. Małpi Gaj, która mogłaby stanowić miejsce realizacji projektu zwiększającego naturalną retencję obszaru rewitalizacji.



Zdjęcie 7. Ostatnia rezerwa terenowa pod zielen publiczną - tzw. Małpi Gaj
fot. Janusz Jeżak

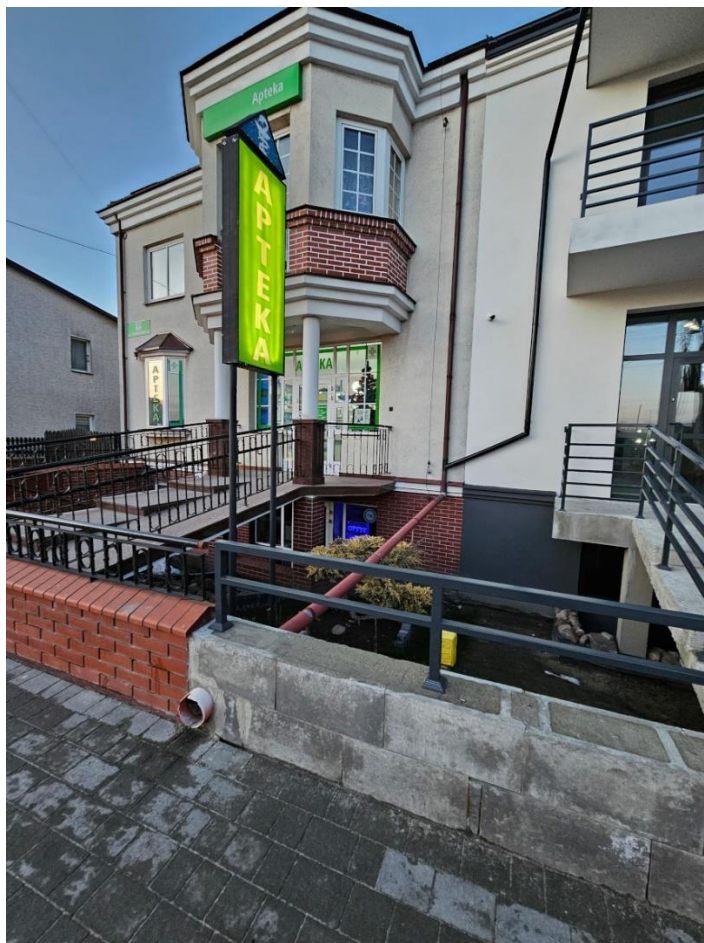
► Niewystarczający poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną lub jej zły stan techniczny

Zauważalnym, zarówno przez mieszkańców, jak i przedstawicieli sektora komunalnego, problemem jest **brak uregulowania kwestii kanalizacji deszczowej na obszarze rewitalizacji.**

Naturalny, zgodny z ukształtowaniem terenu spływ wód opadowych, ukierunkowany jest na zagłębienie w rejonie skrzyżowania ul. Męczenników Getta i ul. Cichej. Teren ul. Cichej jest regularnie zalewany i podtapiany w okresach wzmożonych opadów i roztopów, co stanowi poważne utrudnienie i zagrożenie dla mieszkańców miasta.

Dodatkowo, część wód opadowych odprowadzana jest przez rynny wprost na chodnik, gromadzi się na poboczach i na powierzchni jezdni, stanowiąc realne zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników obszaru.

Nieuregulowana kwestia zagospodarowania wód opadowych skutkuje także odprowadzaniem deszczówki do systemu kanalizacji sanitarnej.



Zdjęcie 8. Odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio na chodnik – ulica Fabryczna
fol. Janusz Jeżak

W dotychczasowych działaniach na obszarze rewitalizacji nie rozważano możliwości budowy zbiorników retencyjnych gromadzących wody opadowe. Wskazane jest podjęcie działań zmierzających do **stworzenia w obszarze tzw. Małpiego Gaju rozwiązania umożliwiającego retencjonowanie wód opadowych w sytuacji występowania deszczów nawalnych.**

► **Niewystarczający poziom wyposażenia w infrastrukturę społeczną, brak dostępu do podstawowych usług lub ich niska jakość**

Analiza rozmieszczenia podstawowych usług, tj. przedszkola, szkoły podstawowej, szkoły ponadgimnazjalnej i instytucji kultury, nie wskazuje na brak dostępu do tych obiektów.

W obszarze przeznaczonym do urbanizacji gmina utrzymuje rezerwy terenów, które mogłyby stanowić ofertę dla lokalizacji urządzeń i jednostek administracyjnych o zasięgu ponadregionalnym oraz usług specjalistycznych.

Wielkość i standard obiektów usług publicznych, w tym szkolnictwa ponadpodstawowego (którego tradycje sięgają dawnych lat), ochrony zdrowia, kultury, po ich modernizacji, rozbudowie, przekształceniach funkcjonalnych i budowie nowych obiektów, **odpowiada**

potrzebom obsługi mieszkańców miasta i gminy Opole Lubelskie oraz powiatu opolskiego, **z wyłączeniem funkcji ochrony zdrowia i opieki społecznej**.

W stosunku do okresu, gdy opracowywano pierwszą diagnozę obszaru rewitalizacji, gmina uzupełniła braki w infrastrukturze społecznej. Powstały: **klub dyskusyjny** dla młodzieży i seniorów oraz **dzienny dom pomocy społecznej dla osób starszych**. Obecnie trwa **budowa wojewódzkiego centrum opieki nad osobami starszymi** poprzez rozbudowę Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego w Opolu Lubelskim (operatorem projektu jest Starostwo Powiatowe w Opolu Lubelskim). Zakończenie inwestycji planowane jest na 2026 rok⁴⁷. Przygotowany jest też projekt na nowe miejsce świadczenia dziennych usług opiekuńczych w Kazimierzowie⁴⁸. W opinii seniorów uczestniczących w spotkaniu potrzebne jest jednak znalezienie nowej lokalizacji dla tego typu instytucji (DDP) w samym Opolu Lubelskim.

Zdaniem przedstawicieli NGO's, deficytem obszaru rewitalizacji pozostaje **brak miejsca dla młodzieży** (przestrzeni publicznej i całorocznego miejsca spotkań – przestrzeni oddanej młodym, o której decydują i którą zarządzają). W Opolu Lubelskim działał Klub Młodzieżowy, który do pewnego momentu sprawnie funkcjonował, ale pojawiły się problemy z „zawłaszczaniem” klubu przez młodzież romską.

Problemem jest również **brak miejsca, w którym mogłyby się spotykać grupy mieszkańców** (np. seniorzy) i **organizować swoje wydarzenia**. Podobnego zdania są przedstawiciele seniorów. Wskazali oni, że w mieście **brakuje lokalu** (poza salą konferencyjną w Urzędzie Miejskim), **który pomieściłby więcej niż 150 osób**. Dostępna jest sala sportowa przy ul. Kolejowej, niemniej dostosowanie jej do potrzeb tego typu spotkań wymaga dużego nakładu czasu i pracy. Z kolei sala nad kinem jest za mała. Sala, o której wspominali seniorzy powinna być dostępna dla wszystkich organizacji działających w mieście. Być może (taka zapowiedź padła już ze strony starostwa powiatowego) funkcję tego typu miejsca będzie mogła pełnić **sala w byłej siedzibie sądu rejonowego (na Starym Rynku)**. W okresie letnim spotkania i imprezy z udziałem seniorów odbywają się na miejskim skwerku i w parku miejskim.

Z rozmów z mieszkańcami wynika, że **organizowanych jest sporo wydarzeń dedykowanych osobom starszym. Nadal niewiele jest jednak inicjatyw adresowanych do młodzieży**. Wśród usług, miejsc, wydarzeń, atrakcji, których brakuje (i których brak należy uzupełnić) w centrum Opolu Lubelskiego młodzież wskazała na:

- zwiększenie oferty zajęć rekreacyjnych (sporty walki, kluby taneczne, nowocześniejsza siłownia),
- zwiększenie liczby wydarzeń kulturalnych, zwłaszcza koncertów,
- zwiększenie oferty kółek naukowych,
- stworzenie sportowych drużyn młodzieżowych (piłkarskich i koszykarskich), w tym kobiecych.

Przedstawiciel MKS Opolanin wskazał na **deficyt trenerów sportowych umożliwiających pracę z dziećmi. Brakuje też działań w zakresie aktywności ruchowej dla mieszkańców aktywnych zawodowo** (nie tylko seniorów). Mieszkańcy wskazali m.in. na zbyt krótkie godziny działania siłowni w Opolu Lubelskim.

⁴⁷ https://spopolelubelskie.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/4zalacznik_nr_2_przedsiwzięcia.pdf [dostęp: 8.02.2024 r.].

⁴⁸ Wieś w gminie Opole Lubelskie.

W trakcie dyskusji przedstawiciele NGO's pojawił się **postulat stworzenia bulwaru przy stawach**, co zachęciłoby ludzi do aktywności fizycznej (spacerów). Wskazano, że w Opolu Lubelskim brakuje miejsc z klimatem, które wyciągałyby ludzi z domów.

► Dziedzictwo kulturowe

Obszar rewitalizacji stanowi istotny element dziedzictwa kulturowego. **66% jego powierzchni (historyczne założenie urbanistyczne) wpisane jest do rejestru zabytków**. W granicach obszaru rewitalizacji znajduje się blisko **90 cennych obiektów zabytkowych** (stanowią one ponad 33% wszystkich obiektów w obszarze). W stosunku do 2015 roku w Gminnej Ewidencji Zabytków wpisany jest o jeden obiekt więcej (kamienica przy ul. Nowy Rynek 3).

Niemal jedna trzecia obszaru rewitalizacji to **teren dawnego getta żydowskiego**. Choć do obecnych czasów pozostało niewiele relikwów kultury żydowskiej, niemniej w trakcie remontów odnajdywane są macewy, które Niemcy używali jako materiał do utwardzania dróg. Nie ma pomysłów na ich zabezpieczenie przez społeczność żydowską. Na terenie miasta znajduje się również kirkut. Gmina żydowska nie jest zainteresowana jego przejęciem. Nie ma również pomysłu na wyeksponowanie tej części historii miasta i roli społeczności żydowskiej w jego rozwoju.

Przed podjęciem prac nad pierwszym programem rewitalizacji obserwowano dekapitalizację i degradację obszaru historycznego założenia urbanistycznego miasta Opole Lubelskie, kluczowego dla dziedzictwa kulturowego gminy. Dzięki rewaloryzacji przestrzeni publicznych udało się ten proces zahamować. Wyzwaniem wciąż jednak są **obiekty historyczne (w tym zabytkowe) wymagające często pilnych remontów**. Ich dekapitalizacji sprzyja nieefektywny sposób ogrzewania i brak dociepleń. Uczestnicy spotkań wskazywali na **konieczność uruchomienia programu remontu fasad**, który stanowiłby wsparcie dla właścicieli kamienic i mógłby przyspieszyć proces poprawy estetyki historycznych przestrzeni publicznych.



Zdjęcie 9. Dekapitalizacja kamienic w sąsiedztwie historycznych przestrzeni publicznych – Nowy Rynek

fot. Janusz Jeżak

W granicach obszaru rewitalizacji udało się ograniczyć występującą wcześniej niską jakość lokalnych i ponadlokalnych terenów publicznych, o rozwiązaniach urbanistycznych niedostosowanych do zmieniających się funkcji obszaru. **Lokalne i ponadlokalne przestrzenie publiczne zajmują łącznie ponad ¼ powierzchni obszaru rewitalizacji.** Z uwagi na wieloletnie zaniedbania, tereny te wymagały nadania nowych funkcji, rekompozycji zieleni oraz reintegracji z istniejącym zainwestowaniem. W wyniku działań rewaloryzacyjnych **dla części z tych obszarów (Stary Rynek) wprowadzono rozwiązania, które adaptują je do nowych funkcji** (miejsce targów świątecznych, występów, imprez plenerowych). W efekcie przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych pojawiły się:

- **wielofunkcyjne przestrzenie publiczne**, elastycznie adaptowane do różnych funkcji: handel, rozrywka (koncerty), kultura (wernisaże) itp.;
- funkcjonalne elementy małej architektury (ławki, szczególnie istotne dla osób starszych, infrastruktura do ładowania urządzeń mobilnych itp.);
- elementy infrastruktury komunikacyjnej dostosowanej do potrzeb osób ze specjalnymi potrzebami w zakresie dostępności (chodniki, rampy, podjazdy).

Zmiany w zakresie zasad parkowania pozwoliły również zwiększyć efektywność wykorzystania parkingów położonych w sąsiedztwie obiektów usługowych.

Zdaniem mieszkańców, zarówno w centrum, jak i w całym mieście, **brakuje kawiarenek, lodziarni czy ciastkarni ze stolikami na zewnątrz**, co jest odczuwalne zwłaszcza w miesiącach letnich. Być może Stary Rynek mógłby pełnić tego typu funkcję.

Przy ulicy Józefowskiej jest zielona przestrzeń (**tzw. Małpi Gaj**), którą zdaniem uczestników spotkania można by zagospodarować na arboretum (ogród dendrologiczny).



Zdjęcie 10. Zrewaloryzowana przestrzeń Starego Rynku
fol. Janusz Jeżak



Zdjęcie 11. Stary Rynek jako nowa arena zmagani sportowych – Bieg w święto Konstytucji 3 maja, bieg tropem wilczym

fol. UM

Najcenniejsze przestrzenie publiczne (wnętrza urbanistyczno-architektoniczne)

→ **Stary Rynek wraz z otaczającymi go kwartałami to najstarsza część układu urbanistycznego miasta.** Mimo zniszczeń dawnej zabudowy w okresie 1942-1944 po likwidacji getta przez Niemców (w tym zburzenia pochodzącej z XVII wieku synagogi), Stary Rynek zachował w większości skalę i linię zabudowy historycznej. Pozostałości murowanej, dwukondygnacyjnej zabudowy Starego Rynku, które przetrwały wojnę, to dwie kamienice, utrzymane w oszczędnych formach architektury, typowej dla małych miast Lubelszczyzny w XIX wieku: kamienica narożna z ul. Piekarską oraz kamienica przylegająca od zachodu do domu towarowego. Oba te budynki wyznaczają jednocześnie historyczny zakres północnej pierzei Starego Rynku. Niestety, niekontrolowane przekształcenia doprowadziły do zmian zacierających część wartości zabytkowych tych obiektów, m.in. takich, jak zmiana kształtu glicyfów okiennych, pierwotnie zamkniętych u góry płaskim łukiem odcinkowym, wyprostowanych w trakcie powojennych remontów.

Ważnym, choć nieobjętym indywidualną ochroną, fragmentem zabudowy Starego Rynku jest zespół drewnianych i murowanych budynków w południowej pierzei Rynku, przy narożniku z ul. Kościelną. W budynkach tych, niemal jedyne ocalałe podczas burzenia getta w latach 1943-44 roku, w okresie jego funkcjonowania mieściły się m.in. służba porządkowa i areszt.

Charakterystyczny dla Starego Rynku (choć jest to tożsamość stosunkowo nowa) jest też zespół zabudowy drewnianej w zachodniej pierzei, zbudowany w okresie bezpośrednio po wojnie na miejscu zburzonych murowanych dziewiętnastowiecznych piętrowych kamienic oraz częściowo na miejscu także wówczas zburzonej, siedemnastowiecznej synagogi.

Kompozycyjnym dopełnieniem Starego Rynku (oraz częścią miasta lokacyjnego od jego powstania) jest odcinek wnętrza ulicy Józefowskiej do skrzyżowań z ul. Długą i Nową. Zakręt ul. Józefowskiej stanowi optyczne zamknięcie wylotu w kierunku zachodnim ze Starego Rynku. Niestety, od 2009 roku, po rozbiórce pochodzącej z końca XIX w. kamienicy przy ul. Józefowskiej nr 16, jest to zamknięcie niepełne.

Oprócz zabudowy istotną rolę na Starym Rynku pełni zieleń. Plac rynkowy do okresu II wojny światowej stanowił jednocześnie, zgodnie ze swoim pierwotnym przeznaczeniem, plac targowy. W całości brukowany w okresie przedwojennym, z zespołem zabudowy drewnianych kramów, został częściowo zdewastowany w okresie okupacji. W latach 50. XX w. przestrzeń między północną i zachodnią pierzeją rynku oraz przecinającą plac drogę w kierunku Józefowa, zagospodarowano jako skwer – przestrzeń publiczną zdefiniowaną za pomocą nasadzeń zieleni wysokiej (w większości zachowanej) i średniej (w zasadzie niezachowanej zupełnie). Podjęte wówczas działania na płycie Starego Rynku, który stracił funkcję placu targowego, były podobne jak w wielu innych mniejszych polskich miastach. Od okresu międzywojennego podobne place zazieleniano, ze względu na brak publicznej zieleni w ściśle zabudowanych miastach i miasteczkach. W ciągu kolejnych dekad, szczególnie niekontrolowana zieleń wysoka, rozrastając się, w istotny sposób zmieniała krajobraz takich wnętrz urbanistycznych. Mimo ahistoryczności takiego rozwiązania, należy zaznaczyć wyraźnie, że i dzisiaj podobne skwery na dawnych rynkach mają istotną rolę zarówno jako przestrzenie publiczne, niejednokrotnie jedyne o parkowym charakterze w centrach tych miast, jak i krajobrazową, nierzadko harmonizując widok na niezbyt ciekawą i pozbawioną wartości historycznych zabudowę. O ile w przypadku Opola Lubelskiego zabudowa Starego Rynku nie jest dysharmonijna, choć jej jakość estetyczna wymaga poprawy (korekta rozmiarów, form i kolorystyki szyldów i reklam, lepsza jakość materiałów wykończeniowych, rewaloryzacja zabudowy historycznej), to mimo wszystko zachowanie zieleni na terenie płyty rynku można uznać za w pełni zasadne, pod warunkiem przemyślanej korekty, w kierunku uczytelnienia powiązań widokowych, w szczególności otwarcie ze skweru w kierunku zespołu kościelnego i bryły zajazdu.

Stary Rynek pełni istotną rolę jako funkcjonująca przestrzeń publiczna, zarówno ze względu na uwarunkowania komunikacyjne (przystanek autobusowy, przejazd przez miasto drogi wojewódzkiej z Puław do Annopola), jak i koncentrację budynków użyteczności publicznej – od kultowych (kościół), poprzez usługi kultury (biblioteka), po administracyjne (Powiatowy Urząd Pracy).

→ Nowy Rynek z aneksami (plac przed dawnym Ratuszem, cmentarz przykościelny i tzw. Plac Studzienny), a ściślej – zachodnia część jego pierwotnie znacznie większej powierzchni, wraz z ciągiem ulicy Lubelskiej, stanowi najcenniejsze historyczne wnętrze urbanistyczno-architektoniczne miasta i zarazem najbardziej kluczowy fragment jego krajobrazu miejskiego. Wnętrze to jest niemal w całości otoczone zabudową historyczną pochodzącą z XVII-XIX w. Wyjątkiem, niewątpliwie dysharmonijnym, jest budynek dawnego domu towarowego, poddany na początku XXI w. nieudanym przekształceniom, które zatępiły jego pierwotnie modernistyczną formę z lat 60.-70. XX w. Żadne z pozostałych wnętrz

urbanistycznych Opolą nie jest zachowane w takim stopniu integralności pod względem zabudowy zabytkowej.

→ **Przestrzeń tzw. Placu Studziennego, stanowiąca wnętrze bloku zabudowy, w większości historycznej, jest funkcjonalnie w zasadzie niewykorzystana i niezdefiniowana.** Obecnie, po przeniesieniu przystanku busów, jest to przestrzeń w zasadzie półpubliczna, związana bliżej z obsługą użytkownika budynków w zachodniej pierzei Nowego Rynku (przy ul. Ogrodowej i ul. Strażackiej), niż z jakimikolwiek innymi funkcjami. Jednocześnie jest to obszar, który mógłby pełnić także funkcje pomocnicze w zakresie użytkowania Nowego i Starego Rynku jako najważniejszych przestrzeni publicznych miasta.

→ **Ulica Lubelska, jakkolwiek zatraciła niemal zupełnie historyczny rys krajobrazu rzemieślniczej zabudowy w ogrodach, posiada charakter reprezentacyjny, a skala i liczba nowej zabudowy świadczy o zainteresowaniu inwestycyjnym i szerokich funkcjach.**

Zabudowa zabytkowa zachowała się przede wszystkim w południowej partii ulicy, w postaci istotnych obiektów, cennych dla tożsamości historycznej miasta, tj. piętrowej kamienicy z lat 80. XIX w. przy ul. Lubelskiej 1 oraz zespołu dawnej apteki Stefańskich, wcześniej stanowiącej jeden z zajazdów, wraz z unikatowym w tej części Lubelszczyzny (a paradoksalnie nieobjętym indywidualną ochroną) budynkiem wozowni. Oba te obiekty stanowią ponadto czytelne wprowadzenie przestrzenne od północy do wnętrza Nowego Rynku – najcenniejszego, fragmentu krajobrazu miejskiego Opoli.

W ostatnich dekadach, od około 1990 roku, północna część ul. Lubelskiej, począwszy od wysokości budynku Urzędu Miejskiego i Starostwa Powiatowego, została znacząco, niemal diametralnie, przekształcona. Szczególnie budowa w latach 90. XX w. zespołu bloków mieszkalnych między ul. Lubelską, Lipową a Partyzantów pod wieloma względami nie może zostać pozytywnie oceniona z punktu widzenia ochrony zabytkowego krajobrazu miasta.

Lepiej można oceniać przekształcenia środkowej części ulicy, do jakich doszło w ostatnich latach. Zastąpiono starą zabudowę, o niewątpliwych wartościach historycznych, chociaż o niskich walorach funkcjonalnych i niezbyt dobrym stanie technicznym, zabudową nową, o większych gabarytach (dwukondygnacyjną z trzecią kondygnacją ukrywaną w dachach – Lubelska 7, 9 i 11), ale usytuowaną w linii zabudowy historycznej, co spowodowało wytworzenie nowego, miejskiego charakteru tej części wnętrza, chociaż niestety oderwanego od uwarunkowań historycznych.

Mimo upływu lat nie zredefiniowano roli i funkcji jaką w obecnych czasach mają pełnić Plac Studzienny i ul. Lubelska. Z uwagi na wieloletnie zaniedbania obszary te wymagają nadania im nowych funkcji, rekompozycji zieleni oraz reintegracji z istniejącym zainwestowaniem. Ich niska jakość nie przyciąga mieszkańców i nie tworzy impulsu do pozostania w mieście.

► Bariery przestrzenne i architektoniczne

Na potrzeby pierwszej diagnozy pogłębionej obszaru rewitalizacji przeprowadzono *Analizę barier przestrzennych i architektonicznych*. Analiza stanu istniejącego wskazuje, że w obszarze rewitalizacji wciąż występują miejsca utrudnień w poruszaniu się pieszych oraz liczne schody utrudniające lub wręcz uniemożliwiające osobom o ograniczonej sprawności ruchowej wejście do budynku. Choć bariery te są sukcesywnie eliminowane w trakcie

prowadzonych prac remontowych i budowlanych, potrzeby w tym względzie pozostają nadal duże.

Wśród diagnozowanych podczas spotkań z mieszkańcami w 2016 roku barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom ze specjalnymi potrzebami w zakresie dostępności wskazywano głównie na brak ławek (na obszarze rewitalizacji dotyczyło to ul. Józefowskiej i ul. Lubelskiej), a także na utrudnienia występujące w instytucjach publicznych (brak wind i podjazdów oraz poręczy w łazienkach i toaletach). Zwracano również uwagę na wąskie chodniki na Starym Rynku, brak oznaczeń chodników i nierówną nawierzchnię. Od tego czasu udało się rozwiązać tylko część problemów.

W granicach obszaru **nadal licznie występują bariery w postaci zbyt wysokich krawężników na przejściach dla pieszych oraz nierównych powierzchni chodników**. Istotnym problemem pozostaje **utrudniony dostęp do budynków** zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji. Dotyczy to zarówno obiektów publicznych, tj. budynku ZUS i Urzędu Skarbowego, jak i obiektów handlowo-usługowych, zlokalizowanych w sąsiedztwie głównych reprezentacyjnych przestrzeni publicznych (Stary Rynek, Nowy Rynek, Lubelska). Wysokość tych barier jest różna, ich cechą wspólną jest jednak uniemożliwienie swobodnego wjazdu osobom z wózkiem lub na wózku, utrudnienia w przemieszczaniu się osobom starszym oraz z ograniczeniami w poruszaniu się.



Zdjęcie 12. Przykład występujących w przestrzeni obszaru rewitalizacji barier architektonicznych
fot. Janusz Jeżak

Utrudnienia w zakresie dostępności wynikają także z **braku przejrzystych zasad parkowania** na części obszaru (miejsca nieobjęte do tej pory strefą parkowania). Chaotycznie parkujące samochody zajmują przestrzeń chodników ograniczając możliwość swobodnego poruszania się osób.

Zdaniem pracowników CUS w ostatnich latach pojawiło się wiele ławeczek w miejscach, które sygnalizowali seniorzy. Jednak w opinii samych seniorów, **ławek jest wciąż zbyt mało (zwłaszcza na osiedlach) lub są one źle rozlokowane w przestrzeni miasta**. Zdarza się też, że ławki są **źle ustawione** (np. siedzący obserwuje budynki, a nie rynek, lub ławki ustawione zbyt blisko fontanny, przez co są ciągle mokre), **niewygodne i nieergonomiczne**. Brakuje ławek, na których seniorzy mogliby odpocząć w trakcie przemieszczania się po mieście. Nierzadko zdarza się, że ławki zajmowane są przez osoby (w tym młodzież) spożywające alkohol. Zwrócono uwagę na **problemy wokół fontanny** na skwerze. Zdaniem uczestników spotkania ławki położone są zbyt blisko fontanny przez co utrudniają siedzenie, gdyż są ciągle mokre a przedstawiciele społeczności romskiej wykorzystują wodę z fontanny dla potrzeb higienicznych.



Zdjęcie 13. Przykłady zlikwidowanych barier architektonicznych w przestrzeni obszaru rewitalizacji w latach 2017-2025 – ul. Ogrodowa, róg Stary Rynek / Kościelna
foto. Janusz Jeżak

► Nośniki reklamowe w przestrzeni publicznej

Weryfikacja opracowanego na potrzeby pierwszej diagnozy pogłębionej obszaru rewitalizacji raportu pt. *Analiza rozmieszczenia nośników reklamowych w przestrzeni publicznej obszaru rewitalizowanego* wskazuje na **wciąż występujący problem zanieczyszczenia przestrzeni publicznej chaotyczną reklamą zewnętrzną**.

W obszarze występują budynki, gdzie niemal cała wolna przestrzeń parteru pokryta jest reklamami. Widoczny jest brak standaryzacji w zakresie używanych nośników reklamowych. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest **brak lokalnych regulacji prawnych**, które umożliwiłyby władzom samorządowym skuteczne opanowanie chaosu reklamowego oraz rozproszenie odpowiedzialności organów decyzyjnych i opiniujących (pas drogowy należący do województwa, powiatu i gminy).

Ocenę powyższą potwierdzają odczucia seniorów. Ich zdaniem **na estetykę Starego Rynku negatywnie wpływają nieestetyczne witryny sklepowe oraz chaotyczne reklamy**.



Zdjęcie 14. Zanieczyszczenie przestrzeni publicznej chaotyczną reklamą zewnętrzną – ul. Lubelska

fot. Janusz Jeżak

► Niski poziom obsługi komunikacyjnej

Istniejące rozwiązania komunikacyjne są adekwatne do potrzeb i możliwości gminy miejsko-wiejskiej. W granicach miasta, z uwagi na małe odległości (z najodleglejszych punktów miasta do centrum odległość wynosi około 2-2,5 km, do 20 min marszu), nie występuje potrzeba organizacji komunikacji publicznej.

Z wywiadów przeprowadzonych z seniorami wynika jednak, że jest potrzeba organizacji transportu zbiorowego. **W trakcie spotkania z seniorami wielokrotnie wskazywano na problem przemieszczenia się seniorów po mieście oraz potrzebę rozwijania transportu zbiorowego w Opolu Lubelskim**. Zwracano uwagę, że osoby starsze, z ograniczonymi

możliwościami w zakresie mobilności, mają **problemy z dotarciem m.in. do parku miejskiego**. Biorąc pod uwagę duży odsetek osób w wieku poprodukcyjnym zamieszkujących obszar rewitalizacji, jest to duże utrudnienie w codziennym funkcjonowaniu. Stąd podkreślana przez seniorów **potrzeba organizacji busa dowożącego do parku osoby, które mają trudności z poruszaniem się**. Z rozmów z pracownikami CUS wynika, że transport jest zapewniany akcyjnie, na wniosek zainteresowanych. CUS organizuje np. transport dla seniorów na imprezy organizowane przez miasto. Zorganizowano też dojazdy na basen dla seniorów.

Zasadniczym problemem zdiagnozowanym w obszarze rewitalizacji w 2015 roku była zła organizacja ruchu w centrum miasta (Stary Rynek), uniemożliwiająca efektywne korzystanie z przestrzeni publicznych. Możliwość dość dowolnego parkowania w centrum (brak strefy parkowania), powodowała, że przestrzeń parkingowa wykorzystywana była głównie przez dojeżdżających do pracy pracowników administracji publicznej, jako bezpłatne miejsce postojowe. **W wyniku wydzielenia miejsc postojowych i wprowadzenia strefy postojowej wymuszającej rotacyjne parkowanie udało się poprawić efektywność systemu parkowania**. Jednak, według uczestników organizowanych w 2025 roku spotkań, **problem z parkowaniem nadal istnieje**.

Zdaniem mieszkańców, w centrum, w godzinach pracy, bardzo trudno znaleźć miejsce do parkowania. Z przeprowadzonych warsztatów wynika, że **strefa parkowania sprawdza się i zdaniem wielu osób powinna być rozszerzona na kolejne obszary**.



Zdjęcie 15. System parkowania na prywatnym terenie wprowadzony z uwagi na duży deficyt miejsc postojowych w obszarze rewitalizacji – zaplecze ul. Lubelskiej
fol. Janusz Jeżak

Seniorzy zwracali uwagę, że z uwagi na brak wystarczającej liczby miejsc postojowych, samochody parkują na chodnikach. Ponadto w mieście **brakuje miejsc parkingowych dla osób z niepełnosprawnościami**. W trakcie spotkania pojawiła się sugestia, że być może miejsca te są **źle rozlokowane w przestrzeni miasta** (np. przy ul. Garbarskiej jest pięć tego typu miejsc, które zazwyczaj stoją puste – wystarczą trzy). Warto sporządzić mapę, która będzie informowała, gdzie w mieście znajdują się miejsca parkingowe dla osób z niepełnosprawnościami.

W trakcie spotkania zwrócono uwagę, że w centrum miasta nie ma przestrzeni dla nowych parkingów. Stąd pomysł stworzenia parkingu za miastem i dowożenia ludzi komunikacją publiczną do centrum (zwłaszcza osób dojeżdżających do pracy w Opolu Lubelskim).

Problem parkowania samochodów pojawia się również na osiedlach i dotyczy samochodów parkujących (zwłaszcza tyłem) bezpośrednio pod budynkami mieszkalnymi. Takie parkowanie skutkuje zawłaszczaniem przestrzeni, utrudnia wyjście z klatki schodowej, generuje hałas i emisję zanieczyszczeń (problem dla astmatyków). Tego typu problemy występują np. przy ul. Puławskiej.

Problem z parkowaniem, zwłaszcza w dni targowe, potwierdził wywiad przeprowadzony z przedstawicielem Policji. Zdaniem Policji faktycznie brakuje miejsc do parkowania. Wykroczenia związane z parkowaniem nie są nagminne, jednak są widoczne w statystykach. Zdaniem Policji zasadne jest rozszerzenie strefy parkowania.

Na problem parkowania zwrócili również uwagę przedsiębiorcy. Ich zdaniem na ul. Piłsudskiego powinna zostać wprowadzona strefa parkowania (większość miejsc ich zdaniem na tej ulicy zajmują pracownicy urzędu skarbowego). Zasadniczo przedsiębiorcy zgodzili się, że zasadne jest rozszerzenie strefy parkowania. Dla klientów istotne jest to, aby mogli podjechać samochodem pod sam sklep.



Zdjęcie 16. Przewidziana do remontu i rekompozycji ulica J. Piłsudskiego
fol. Janusz Jeżak

Pojawiły się również głosy, że Opole Lubelskie jest na tyle kompaktowym miastem, że znaczną część spraw można załatwić poruszając się pieszo.

W trakcie warsztatów z mieszkańcami uczestnicy spotkania zwrócili uwagę na **duży ruch samochodowy w centrum miasta w godzinach porannych**, skutkujący problemem włączenia się do ruchu osób wyjeżdżających z bocznych uliczek. Zdaniem mieszkańców problemy z ruchem (korki) powodowane są często przez śmieciarki, które za późno wyjeżdżają po odbiór nieczystości.

Uczestnicy spotkania pozytywnie odnoszą się do pomysłu **budowy obwodnicy**, uważając że zmniejszenie intensywności ruchu samochodowego w centrum sprawi, że przestrzeń ta będzie bardziej bezpieczna. Dzięki temu pojawi się możliwość organizacji wydarzeń kulturalnych w centrum.

Zwrócono też uwagę na problem **braku ścieżek rowerowych**. W mieście nie ma gdzie bezpiecznie pojeździć na rowerze.

Ważnym elementem komunikacji ponadlokalnej w okresie wakacyjnym może być kolej wąskotorowa ze stacją na zakończeniu ulicy Kolejowej. W tym kontekście ulica Kolejowa może stać się istotną przestrzenią publiczną, wprowadzającą ruch turystyczny do centrum miasta. Po wielu staraniach pierwsze składy mają pojawić się w Opolu Lubelskim w wakacje 2025 roku. **Przywrócenie kursów kolejki wąskotorowej (do Poniatowej)** zostało pozytywnie ocenione przez seniorów. Zwrócili oni uwagę, że bardzo **pożądane jest połączenie do Nałęczowa**. W trakcie dyskusji pojawił się pomysł stworzenia na stacji kolejowej w Opolu Lubelskim tzw. „**stacji kultura**” (wzorowanej na Poniatowej).

Z innych problemów – w trakcie warsztatów w dyskusji zwrócono uwagę, że w centrum miasta **brakuje koszy na psie odchody** (zwłaszcza w okolicy trawników). **Nie ma też wybiegu dla psów**.

I.4. Diagnoza zjawisk technicznych

Zgodnie z uor do negatywnych zjawisk technicznych mogących stanowić podstawę do stwierdzenia stanu kryzysowego w tej sferze zalicza się w szczególności: degradację stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowanie rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności, ochrony środowiska i zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w uod.

W ramach pogłębionej diagnozy obszaru rewitalizacji w zakresie zjawisk technicznych przeanalizowano występowanie:

- rozwiązań technicznych zapewniających dostępność obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- rozwiązań technicznych umożliwiający efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska;
- występowanie pustostanów;
- dziedzictwo kulturalno-materialne obszaru;
- pozostałe problemy techniczne.

► **Rozwiązania techniczne zapewniające dostępność obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami**

Podstawowym elementem z zakresu zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami jest wyposażenie budynków w infrastrukturę umożliwiającą fizyczny dostęp do nich. Do tego rodzaju infrastruktury zalicza się m.in. takie urządzenia jak dźwigi osobowe (windy) oraz przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. W 2024 roku na obszarze całej Gminy Opole Lubelskie funkcjonowało 7 urządzeń pierwszego z wymienionych typów i 8 typu drugiego, a na obszarze rewitalizacji – po jednym urządzeniu każdego z wymienionych rodzajów. Dźwig dla osób niepełnosprawnych zlokalizowany jest w prowadzonym przez CUS Dziennym Dom Pomocy Społecznej przy ul. Kolejowej 17. Jedyna winda osobowa na obszarze rewitalizacji funkcjonuje natomiast w Centrum Medycznym Strażacka przy ul. ul. Strażackiej 2.

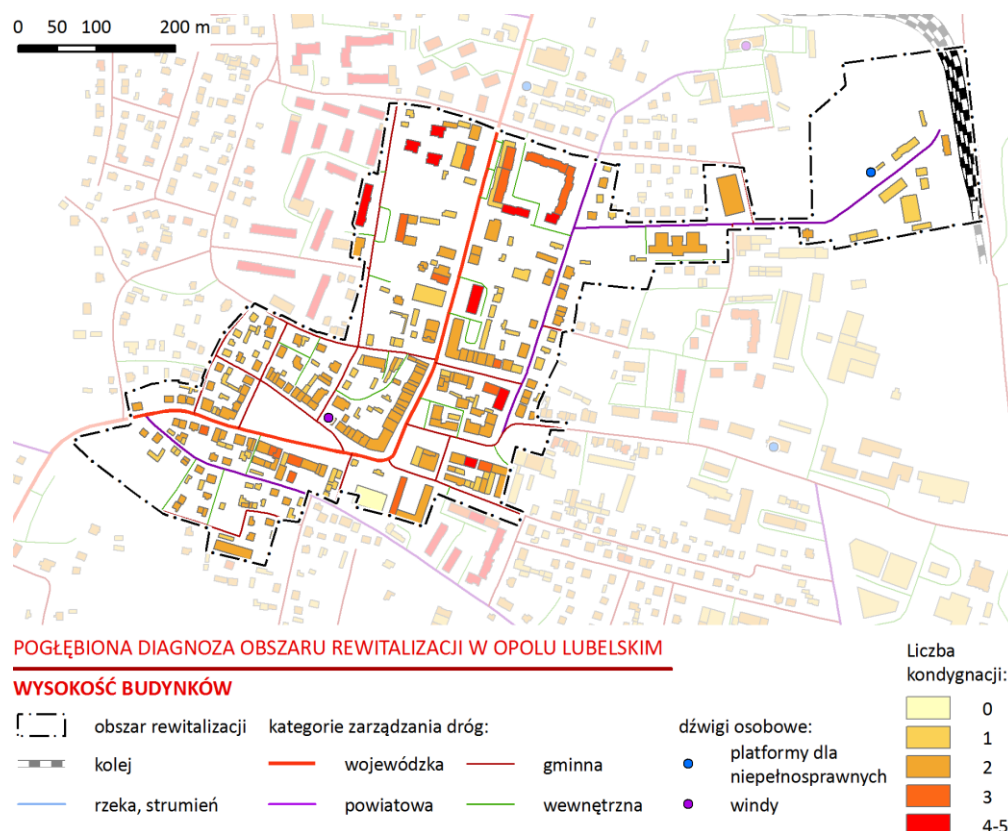
Jakkolwiek na obszarze rewitalizacji zdecydowaną większość budynków stanowią te do dwóch kondygnacji, to w przypadku dużej części z nich, w szczególności najstarszych, powszechnym problemem są wysokie partery, do których prowadzi najczęściej kilka schodów. Lokale usługowe funkcjonujące w takich lokalizacjach charakteryzują się wyraźnie gorszą dostępnością dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Wyposażenie budynków w dźwigi osobowe nabiera szczególnego znaczenia w związku wyraźnie zarysowującymi się procesami starzenia się społeczeństwa obszaru rewitalizacji. Liczba budynków mieszkalnych o trzech i więcej kondygnacjach jest w skali całego obszaru rewitalizacji zauważalna. Brak ich wyposażenia w tego typu rozwiązania rodzi poważne ograniczenia dla osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności.

Na tego typu ograniczenia (brak wind i podjazdów, także w instytucjach publicznych) zwracali uwagę seniorzy, biorący udział w spotkaniach prowadzonych w ramach diagnozy obszaru rewitalizacji w 2016 roku⁴⁹.

W 2025 roku potwierdzono dużą skalę potrzeb w zakresie likwidacji barier architektonicznych na obszarze rewitalizacji (szerzej w ramach diagnozy zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych).

Rysunek 3. Wysokość budynków i wyposażenie ich w dźwigi osobowe na obszarze rewitalizacji w Opolu Lubelskim w 2024 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UDT oraz BDOT10K

► Rozwiązania techniczne umożliwiające efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska

Obecność zbiorników bezodpływowych, tzw. szamb, stanowi ciągle w Polsce dobry wskaźnik opóźnienia w zakresie rozwoju podstawowej infrastruktury sieciowej w miastach. Funkcjonowanie zbiorników bezodpływowych w praktyce stwarza też często zagrożenie dla środowiska naturalnego.

W całej gminie w 2024 roku było 1611 zbiorników bezodpływowych⁵⁰, większość na obszarze wiejskim. W mieście zbiorników takich było 199, w tym 2 na obszarze rewitalizacji. Wskazuje to na **dobry poziom jego uzbrojenia w sieć kanalizacyjną**.

⁴⁹ GPR 2017-2024, str. 44.

⁵⁰ Bez przydomowych oczyszczalni ścieków.

Liczba **awarii sieci wodociągowej** w latach 2019-2023 wskazuje jednocześnie na problemy z jej stanem technicznym. W analizowanym okresie na obszarze rewitalizacji odnotowano 20 awarii sieci wodociągowej, co stanowiło 8,3% ogółu tego rodzaju zdarzeń w gminie. W przeliczeniu na 100 mieszkańców wartość wskaźnika wyniosła 2,1, tj. blisko 40% więcej niż średnio w gminie (1,5 awarii na 100 mieszkańców).

Zabytkowa zabudowa o charakterze mieszkaniowo-usługowym na obszarze rewitalizacji, w przeważającej mierze, znajduje się złym lub niezadawalającym stanie technicznym. Zmianę tego stanu rzeczy utrudniają w głównej mierze: wymogi wynikające z ochrony konserwatorskiej, braki w dokumentacji technicznej, kwestie własnościowe (nieuregulowany stan prawny, współwłasność) oraz brak zewnętrznego wsparcia finansowego remontów. Konsekwencją takich uwarunkowań jest bardzo ograniczony zakres prac podejmowanych przez właścicieli, ograniczający się głównie wyłącznie do prac zabezpieczających.

Wykorzystywanie nieefektywnych indywidualnych źródeł ciepła opartych o wykorzystanie paliw stałych stanowi w przypadku zasobu komunalnego problem o charakterze technicznym, wpływający jednak na sferę środowiskową poprzez generowanie niskiej emisji. W przypadku komunalnych lokali mieszkalnych zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji widać wyraźnie wysoką koncentrację mieszkań wykorzystujących tego rodzaju źródła ciepła. Na obszarze rewitalizacji znajduje się około 1/3 lokali komunalnych w gminie (41 z 122). Aż 24 z nich wykorzystuje dość prymitywne źródło ciepła, jakim jest piec typu koza, przy czym w lokalach komunalnych poza obszarem rewitalizacji tego rodzaju źródła ogrzewania nie występują. Kolejnych siedem lokali wykorzystuje kuchnie węglowe, co odpowiada za blisko połowę tego rodzaju źródeł ciepła funkcjonujących w komunalnym zasobie mieszkaniowym (7 z 15). Tym samym, nieefektywne źródła ciepła na paliwa stałe są wykorzystywane w ponad $\frac{3}{4}$ spośród lokali komunalnych na obszarze rewitalizacji. W przypadku lokali komunalnych zlokalizowanych poza obszarem rewitalizacji analogiczny udział wyniósł niespełna 10% (8 z 81). Wysoki poziom wykorzystania takich źródeł ciepła wskazuje na dużo niższy stan techniczny lokali komunalnych znajdujących się na obszarze rewitalizacji.

Strukturę wykorzystania źródeł ciepła na obszarze rewitalizacji przybliżono za pomocą analizy deklaracji zgłoszonych do CEEB. **Dominującym źródłem ciepła na obszarze rewitalizacji jest gaz ziemny**, który odpowiada za blisko połowę wszystkich złożonych deklaracji (47%). W porównaniu do całego miasta (38%), gaz ziemny jest zatem na obszarze rewitalizacji częściej występującym źródłem ciepła. Sprzyja temu generalnie **dobrze rozwinięta sieć gazowa**.

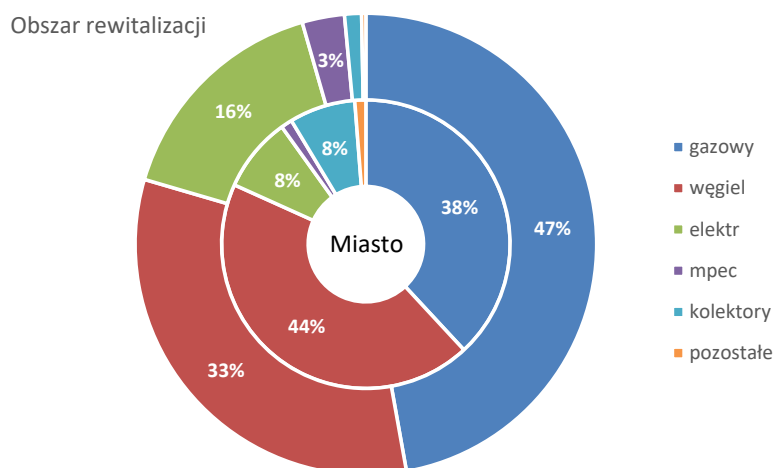
Drugim pod względem częstości występowania rodzajem źródła ciepła są źródła na paliwa stałe (węgiel kamienny, drewno, pellet). Ich udział w strukturze źródeł ciepła na obszarze rewitalizacji zbliżony jest do 1/3 (32%) i jest wyraźnie niższy od analogicznego udziału dla całego miasta (44%). Pomimo tego, ze względu swoją liczebność, eksploatacja indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących paliwa stałe będzie wpływać negatywnie na jakość powietrza na obszarze rewitalizacji. Dotychczas najefektywniejszym narzędziem przyspieszającym wymianę niskosprawnych, indywidualnych źródeł ciepła był program „Czyste Powietrze”. Działania o charakterze czysto regulacyjnym, jak np. uchwała antysmogowa województwa lubelskiego, nie przyczyniły się natomiast do poprawy sytuacji w tym zakresie.

Specyfiką obszaru rewitalizacji w analizowanym temacie jest **względnie wysoki udział ogrzewania elektrycznego jako źródła ciepła**. Takie rozwiązanie dotyczy aż 16% zgłoszonych do CEEB deklaracji, przy analogicznym wskaźniku dla całego miasta blisko o połowę niższym. Ogrzewanie elektryczne wykorzystywane jest w dużej mierze w budynkach z lokalami usługowymi w ścisłym centrum miasta, m.in. przy ulicach: Długa, Józefa Piłsudskiego, Józefowska, Kolejowa, Lubelska, Nowy Rynek, Partyzancka i Stary Rynek. Sytuacja ta, przy obecnych, wysokich kosztach energii, dodatkowo niekorzystnie wpływa na warunki prowadzenia działalności gospodarczej na części obszaru rewitalizacji.

Ogrzewanie pochodzące z **miejskiej sieci ciepłowniczej** odnotowano w przypadku 10 deklaracji, w tym w przypadku budynków wielorodzinnych przy ul. Lubelskiej, Morwowej oraz Lipowej. Łącznie tego rodzaju ogrzewanie odpowiada za 3% złożonych do CEEB deklaracji, co jest udziałem wyraźnie wyższym od udziału takiego ogrzewania w skali całego miasta (1%). Jednocześnie należy podkreślić, że sama liczba deklaracji nie oddaje w pełni znaczenia ogrzewania miejskiego, zarówno dla obszaru rewitalizacji, jak i dla miasta. Wykorzystywane jest ono bowiem w zdecydowanej mierze w budynkach wielorodzinnych. Pozostałe rodzaje źródeł ciepła (kolektory słoneczne, pompa ciepła, inne), w liczbie ogółem 6 deklaracji, nie odgrywają na obszarze rewitalizacji istotnego znaczenia.

Na obszarze rewitalizacji występują **duże potrzeby w zakresie działań termomodernizacyjnych**. Jednocześnie, tym dużym potrzebom towarzyszą bardzo **wyraźne ograniczenia wynikające z objęcia historycznego układu urbanistycznego miasta ochroną konserwatorską**. Uwarunkowania te uniemożliwiają w praktyce inwestycje w OZE, w tym instalacje fotowoltaiczne.

Rysunek 4. Struktura źródeł ciepła na obszarze rewitalizacji oraz w mieście Opole Lubelskie w 2024 roku



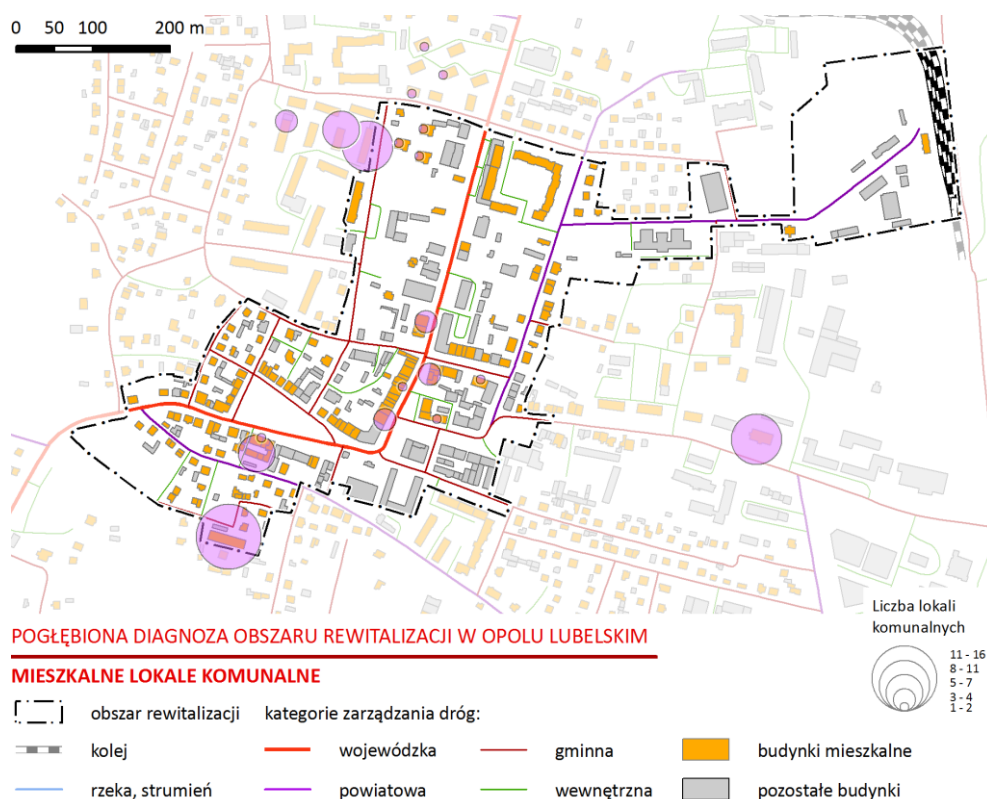
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CEEB

Liczba mieszkańców lokali komunalnych na obszarze rewitalizacji wahała się w latach 2018-2023 w przedziale od 136 do 148 osób. Odpowiadało to 46% ogółu mieszkańców zasobu komunalnego w gminie. Na obszarze rewitalizacji w jednym lokalu komunalnym mieszkały przeciętnie 3,3 osoby, co było wynikiem znacząco wyższym od wartości dla pozostałej części zasobu komunalnego wynoszącej 2,0 osoby. **Na jednego mieszkańca lokalu komunalnego na obszarze rewitalizacji przypadało niespełna 10 m² powierzchni lokalu**, podczas gdy

poza obszarem rewitalizacji wartość ta była blisko dwukrotnie wyższa i wynosiła w 2023 roku 19 m².

Pracownicy CUS zwracali też uwagę na **bardzo złe warunki mieszkaniowe wielu podopiecznych pomocy społecznej** (nierzadko brak łazienki, ciepłej wody czy ogrzewania). Taki stan mieszkań jest konsekwencją wieloletnich zaniedbań, a problem dotyczy przede wszystkim zasobu prywatnego (nie komunalnego) i jest trudny do rozwiązania.

Rysunek 5. Lokale komunalne na obszarze rewitalizacji w Opolu Lubelskim w 2024 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM

► Obiekty dziedzictwa kulturowego

Obszar rewitalizacji jest w wysokim stopniu nasycony obiektami dziedzictwa kulturowego. Na jego terenie znajduje się około 90 obiektów zabytkowych i stanowią one ponad 33% wszystkich obiektów w granicach obszaru. Blisko 2/3 (66%) powierzchni obszaru rewitalizacji objęta jest ochroną wynikającą z wpisania do rejestru zabytków historycznego założenia urbanistycznego miasta.

Z obecnością zasobu zabytkowego wiąże się zauważalny poziom jego degradacji, zarówno w przypadku poszczególnych obiektów zabytkowych, jak również założeń urbanistycznych⁵¹. Jednocześnie, objęcie większości obszaru rewitalizacji ochroną konserwatorską znacząco podwyższa koszty modernizacji budynków zlokalizowanych na tym obszarze, w tym w szczególności kompleksową poprawę ich efektywności energetycznej.

⁵¹ GPR 2017-2024, str. 87.

Interesariusze procesu rewitalizacji dobrze oceniali program wsparcia finansowego renowacji fasad budynków funkcjonujący w poprzednich latach. Ponowne uruchomienie tego programu korzystnie wpłynęłoby na stan zachowania zasobu zabytkowego na obszarze rewitalizacji.

Niewykorzystanym potencjałem obszaru rewitalizacji jest wielokulturowa historia miasta, w tym w szczególności tradycje i pamiątki historii społeczności żydowskiej (szerzej w diagnozie zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych, w części dotyczącej dziedzictwa kulturowego).

► Pustostany

Mieszkańcy miasta, w tym seniorzy wskazali na występowanie na obszarze rewitalizacji pustostanów. Wpływają one nie tylko niekorzystnie na estetykę obszaru, ale również stwarzają dla mieszkańców obszaru problemy wynikające np. z występowania w nich szczurów. Niszczące budynki w zdecydowanej większości posiadają nieuregulowany stan prawny. Jednocześnie, problemy związane z występowaniem na obszarze rewitalizacji pustostanów nie są zgłaszane administracji publicznej, co skutkuje brakiem rozpoznania skali i uwarunkowań występowania tego zjawiska. W konsekwencji prowadzi to do braku jakiegokolwiek polityki w tym zakresie, pomimo istniejących możliwości względnie łatwego zaangażowania w proces inwentaryzacji pustostanów np. pracowników CUS.

I.5. Diagnoza zjawisk środowiskowych

Zgodnie z uor do negatywnych zjawisk środowiskowych mogących stanowić podstawę do stwierdzenia stanu kryzysowego w tej sferze zalicza się w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska oraz obecność odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska.

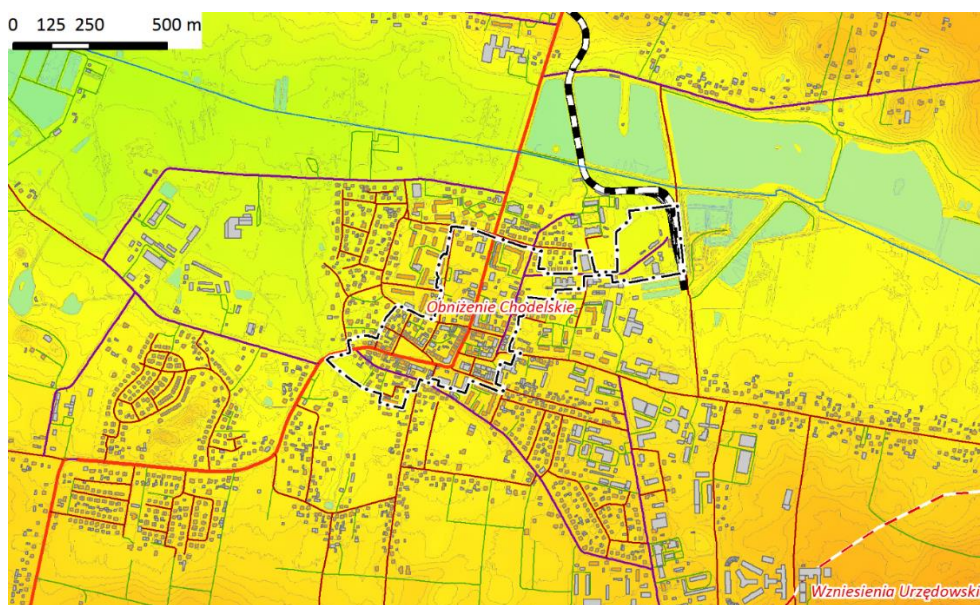
W ramach pogłębionej diagnozy obszaru rewitalizacji w zakresie zjawisk środowiskowych przeanalizowano elementy środowiska przyrodniczego podlegające ochronie oraz czynniki mające wpływ na:

- stan powietrza,
- klimat akustyczny
- kwestie związane z adaptacją do zmian klimatu,
- obecność niebezpiecznych substancji.

► Elementy środowiska przyrodniczego podlegające ochronie

Obszar rewitalizacji w Opolu Lubelskim położony jest w regionie fizyczno-geograficznym Obniżenie Chodelskie. W większości zajmuje wzniesienie nad doliną rzeki Jankówki, zbliżając się do niej w północno-wschodniej części.

Rysunek 6. Położenie fizyczno-geograficzne obszaru rewitalizacji w Opolu Lubelskim



POGŁĘBIONA DIAGNOZA OBSZARU REWITALIZACJI W OPOLU LUBELSKIM

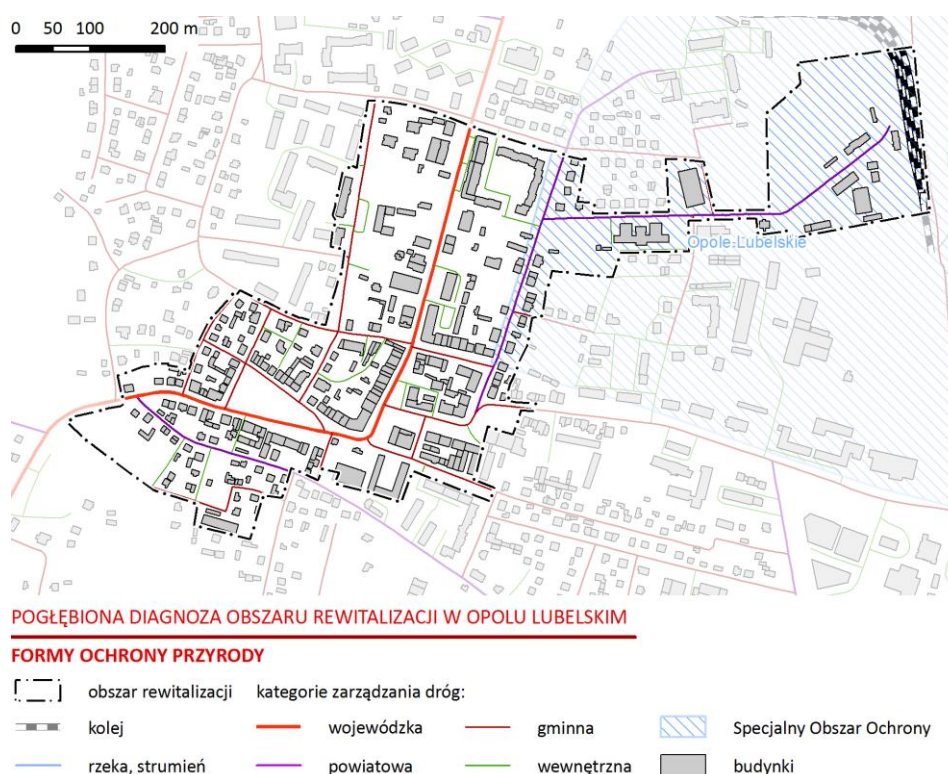
POŁOŻENIE FIZYCZNO-GEOGRAFICZNE

[- - -]	obszar rewitalizacji	kategorie zarządzania dróg:		[- - -]	mezoregiony fizyczno-geograficzne
[- - -]	kolej	[- - -]	wojewódzka	[- - -]	wody powierzchniowe
[- - -]	rzeka, strumień	[- - -]	powiatowa	[- - -]	budynki
		[- - -]	gminna		
		[- - -]	wewnętrzna		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ i in.

Na obszarze rewitalizacji zasadniczo nie ma elementów środowiska przyrodniczego podlegających ochronie. Jedyny wyjątek stanowi dość duży teren położony we wschodniej części obszaru rewitalizacji, objęty ochroną w ramach obszaru **Natura 2000**. Blisko 30% obszaru rewitalizacji (7,6 ha) obejmuje obszar specjalnej ochrony (OSO) siedlisk Opole Lubelskie (PLH060054)⁵². Gatunkiem podlegającym ochronie w ramach OSO Opole Lubelskie jest nietoperz nocek duży (*Myotis myotis*). Celem działań ochronnych jest: utrzymanie populacji nocka dużego na poziomie 50-500 sztuk, wyeliminowanie zagrożeń w postaci ewentualnego nieumyślnego zniszczenia kolonii wskutek nieautoryzowanej penetracji, wandalizmu lub niewłaściwie przeprowadzonego remontu dachu lub poddasza, zachowanie potencjalnych żerowisk kolonii, przeciwdziałanie zagrożeniom dla tras przelotu oraz poszerzenie wiedzy na temat miejsc żerowania oraz tras przelotu przedmiotu ochrony⁵³.

Rysunek 7. Formy ochrony przyrody na obszarze rewitalizacji w Opolu Lubelskim



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ i in.

► Jakość powietrza

Podstawowym wyzwaniem dla obszaru rewitalizacji (ale też całego miasta) jest ograniczenie emisji zanieczyszczeń powietrza, zarówno ze źródeł punktowych, jak i liniowych i powierzchniowych. Choć na terenie gminy nie ma stacji monitoringu umożliwiającej ocenę jakości powietrza w dłuższym okresie, na podstawie wyposażenia komunalnego zasobu

⁵² Celem ochrony specjalnych obszarów ochrony jest trwała ochrona populacji zagrożonych wyginięciem gatunków zwierząt innych niż ptaki lub odtworzenie właściwego stanu ochrony gatunków.

⁵³ Plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Opole Lubelskie PLH060054 ustalony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 29 kwietnia 2014 r., <https://www.gov.pl/web/rdos-lublin/zarządzenie-regionalnego-dyrektora-ochrony-srodowiska-w-lublinie-z-dnia-29-kwietnia-2014-r-ublikowane-w-dzienniku-urzedowym-województwa-lubelskiego-poz-1877-w-sprawie-ustanowienia-planu-zadan-ochronnych-dla-obszaru-natura-2000-opole-lubelskie-plh060054>.

mieszkaniowego w niskosprawne i wysokoemisyjne źródła ciepła na paliwa stałe, można wnioskować o występowaniu w sezonie grzewczym podwyższonych wartości stężeń szkodliwych dla zdrowia substancji w powietrzu. Jednocześnie należy podkreślić, że problem niskiej emisji tylko częściowo jest prostą konsekwencją istniejącego sposobu ogrzewania budynków na obszarze rewitalizacji. Część zanieczyszczeń może bowiem pochodzić z innych części miasta i wynikać z lokalnych uwarunkowań w zakresie cyrkulacji powietrza.

Równie ważnym aspektem, szczególnie w kontekście rosnących cen energii, jest konieczność podejmowania działań podnoszących sprawność energetyczną budynków, nie tylko z uwagi na ochronę zdrowia mieszkańców, ale także w trosce o ograniczanie zjawiska ubóstwa energetycznego⁵⁴.

Kolejnym zjawiskiem, które w negatywny sposób wpływa jakość powietrza na obszarze rewitalizacji, jest liniowa emisja zanieczyszczeń komunikacyjnych, wynikająca z ruchu pojazdów drogami przebiegającymi przez obszar rewitalizacji. Dotyczy ona w szczególności ruchu pojazdów drogą wojewódzką nr 824, przebiegającą południkowo przez centralną część obszaru rewitalizacji oraz ul. Fabryczną. Generalny Pomiar Ruchu 2020 pozwolił określić średni dobowy ruch na terenie obszaru rewitalizacji na poziomie od 5,2 tys. do 6,8 tys. pojazdów silnikowych na dobę. Analogiczne wartości w 2015 roku wyniosły od 4,6 tys. do 7,8 tys. pojazdów na dobę. Jednocześnie pomiary długookresowe, przeprowadzone na potrzeby opracowania Lokalnej mapy hałasu dla Miasta Opole Lubelskie⁵⁵, wykazały jeszcze wyższe wartości mieszczące się w przedziale od 5,7 tys. do 11,6 tys. pojazdów na dobę. Takie wartości należy uznać za wysokie. Zbliżone wartości średniego dobowego ruchu pojazdów odnotowano również w przypadku drogi gminnej – ul. Fabrycznej (nr 113477L). Na odcinku przebiegającym przez obszar rewitalizacji w 2023 roku odnotowano natężenie ruchu wynoszące 5,8 tys. pojazdów na dobę.

► Hałas

Na terenach zurbanizowanych jednym z podstawowych elementów wpływających na jakość i poziom życia mieszkańców jest klimat akustyczny. Ograniczenie emisji hałasu komunikacyjnego do środowiska, szczególnie na obszarach wrażliwych, takich jak tereny zamieszkałe, należy do często spotykanych wyzwań rozwojowych jednostek samorządu terytorialnego.

Ocenę w zakresie klimatu akustycznego na obszarze rewitalizacji przeprowadzono w oparciu o lokalną mapę hałasu dla miasta Opole Lubelskie, wykonaną na podstawie pomiarów hałasu drogowego w 2023 roku, w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska⁵⁶.

Wobec opisanych wyżej wartości natężenia ruchu pojazdów, brak obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 824 bez wątplenia jest dla mieszkańców przyczyną znaczących uciążliwości. W miejsce norm hałasu obowiązujących w Polsce, na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto bardziej rygorystyczne zalecenia Światowej Organizacji Zdrowia (WHO), zakładające, że hałas w środowisku nie powinien przekraczać 50-55 dB w dzień i 40-45 dB w

⁵⁴ Ubóstwo energetyczne to sytuacja, w którym gospodarstwo domowe nie może sobie pozwolić na energię lub usługi energetyczne, w celu zapewnienia sobie podstawowych, codziennych potrzeb: ogrzewanie/chłodzenie, gotowanie, oświetlenie itp.

⁵⁵ Lokalna mapa hałasu dla Miasta Opole Lubelskie na terenie województwa lubelskiego, wykonana na podstawie pomiarów hałasu drogowego w roku 2023 w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska (2024)

⁵⁶ Op. cit.

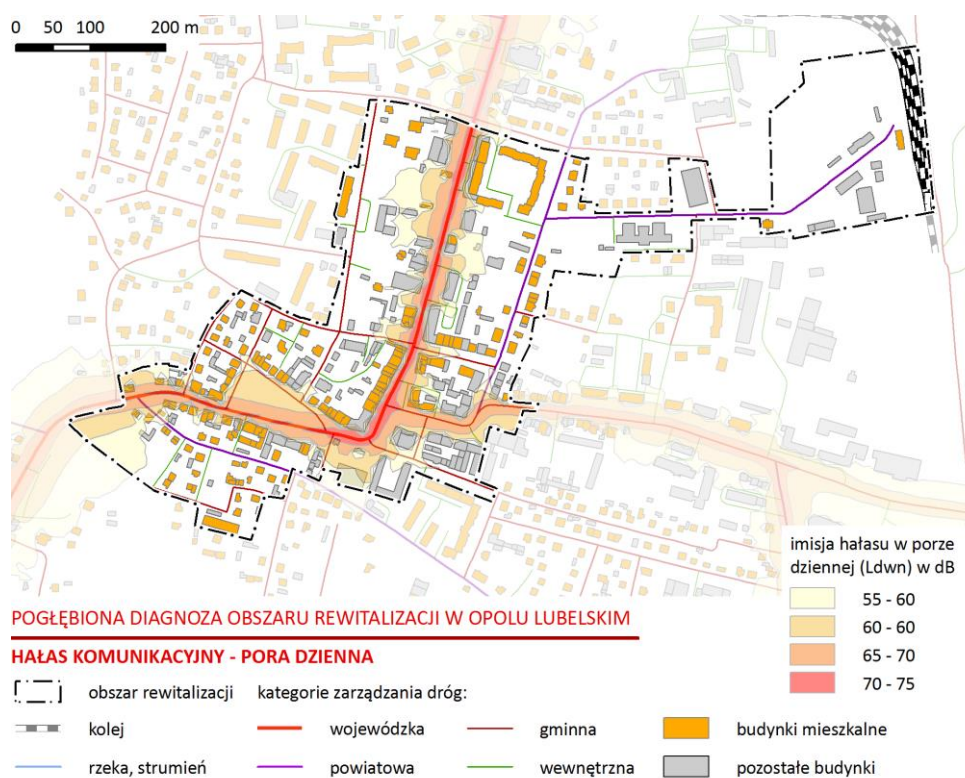
nocy. Tym samym, jako obszary zagrożone hałasem na terenie miasta wyznaczono tereny o imisji hałasu na poziomie 55 dB i więcej w dzień oraz 45 dB i więcej w porze nocnej.

Przy tak przyjętych normach, liczba mieszkańców zagrożonych hałasem komunikacyjnym w porze dziennej wyniosła w skali miasta 536 osób, a w obszarze przekroczeń znalazło się 238 lokali mieszkalnych.

Powierzchnia terenu położonego w granicach obszaru rewitalizacji, na którym w porze dziennej stwierdzono imisję hałasu na poziomie 55 dB i więcej wyniosła niespełna 2,5 ha, co odpowiadało 9,4% powierzchni obszaru rewitalizacji.

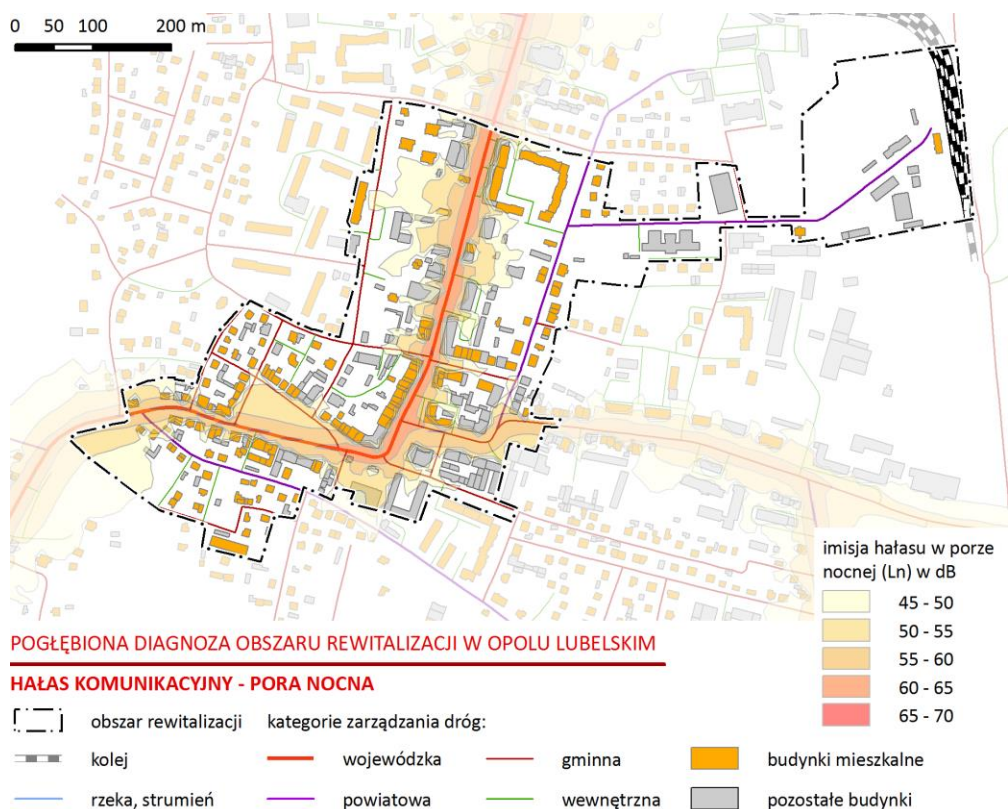
Powierzchnia terenu położonego w granicach obszaru rewitalizacji, na którym w porze nocnej stwierdzono przekroczenie wartości imisji hałasu 45 dB i więcej wyniosła 2,0 ha (7,8% powierzchni obszaru rewitalizacji).

Rysunek 8. Imisja hałasu w porze dziennej (Ldwn) na obszarze rewitalizacji w Opolu Lubelskim w 2023 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GIOŚ

Rysunek 9. Imisja hałasu w porze nocnej (Ln) na obszarze rewitalizacji w Opolu Lubelskim w 2023 roku

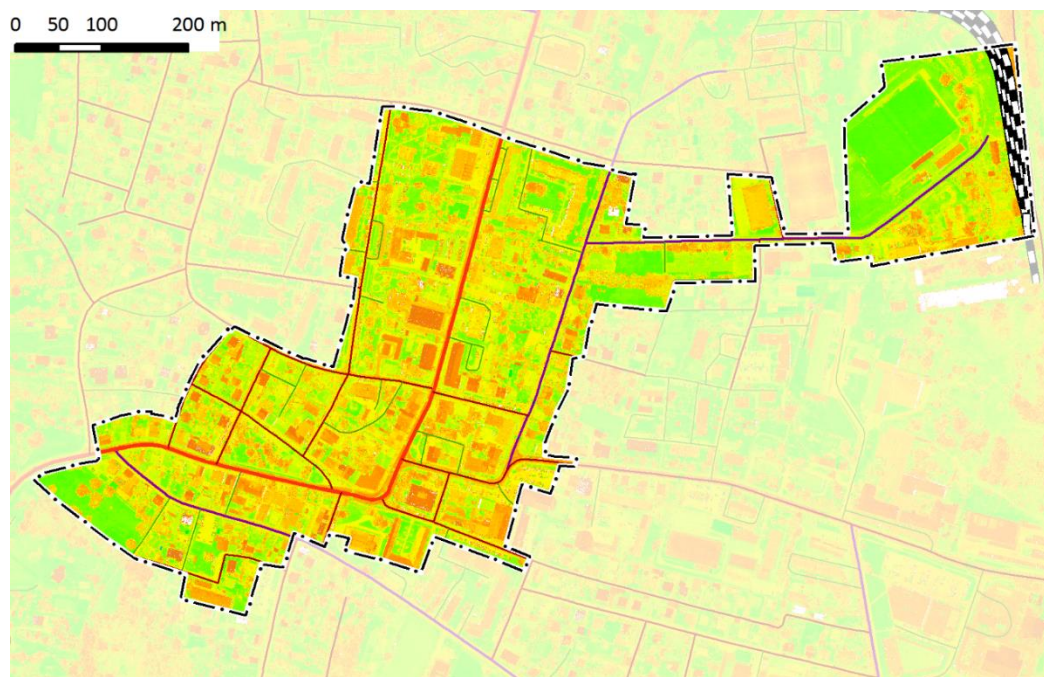


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GIOŚ

► Konsekwencje zmian klimatu

W granicach obszaru rewitalizacji możliwe jest występowanie zjawiska tzw. miejskiej wyspy ciepła. Charakteryzuje się ono zwiększoną, w stosunku do otoczenia, średnią roczną temperaturą na wybranym obszarze. Miejska wyspa ciepła wynika z większej gęstości zabudowy, ale i z wysokiego stopnia uszczelnienia terenu między budynkami. Zagospodarowanie centrum miasta, ze znacznym udziałem terenów uszczelnionych oraz niskim udziałem powierzchni biologicznie czynnej, nie sprzyja też retencji wodnej, co z kolei zwiększa ryzyko powodzi nagłych (błyskawicznych), typu *flash flood*, będących konsekwencją coraz częstszych deszczy nawalnych czy burz.

Rysunek 10. Intensywność użytkowania terenu na obszarze rewitalizacji w Opolu Lubelskim



POGŁĘBIONA DIAGNOZA OBSZARU REWITALIZACJI W OPOLU LUBELSKIM

OBRAZ INTENSYWNOŚCI

[- - -]	obszar rewitalizacji	kategorie zarządzania dróg:			
—+—+—+—	kolej	—	wojewódzka	—	gminna
—	rzeka, strumień	—	powiatowa	—	wewnętrzna

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Geoportalu

Jak wynika z literatury przedmiotu, głównymi zagrożeniami mogącymi wystąpić na obszarze rewitalizacji są:

- 1) wzrost wartości temperatury maksymalnej dobowej w roku, co skutkować będzie nasileniem zjawiska miejskiej wyspy ciepła, najbardziej odczuwalnej w historycznym centrum miasta, wchodzącym w skład obszaru rewitalizacji;
- 2) wzrost liczby dni w roku z temperaturą maksymalną $>30^{\circ}\text{C}$ (dni upalne);
- 3) wzrost liczby okresów o długości przynajmniej 3 dni z temperaturą maksymalną $>30^{\circ}\text{C}$ (fale upałów);
- 4) wzrost rocznej sumy opadów, co oznaczać będzie konieczność skuteczniejszego odprowadzania wód opadowych, wprowadzania rozwiązań poprawiających małą i mikro retencję, co może być szczególnie ważne w centrum miasta, gdzie odnotowano największy stopień uszczelnienia terenów;
- 5) wzrost liczby dni w roku z opadem ekstremalnym $>20\text{ mm/dobę}$ oraz nieznaczny wzrost liczby dni z opadem $>10\text{ mm/dobę}$;
- 6) istotny statystycznie wzrost częstotliwości występowania burz (w tym burz z gradem);
- 7) występowanie powodzi nagłych (miejskich) w postaci nagłego zalania i/lub podtopienia terenu w wyniku wystąpienia silnego, krótkotrwałego opadu deszczu o dużej wydajności

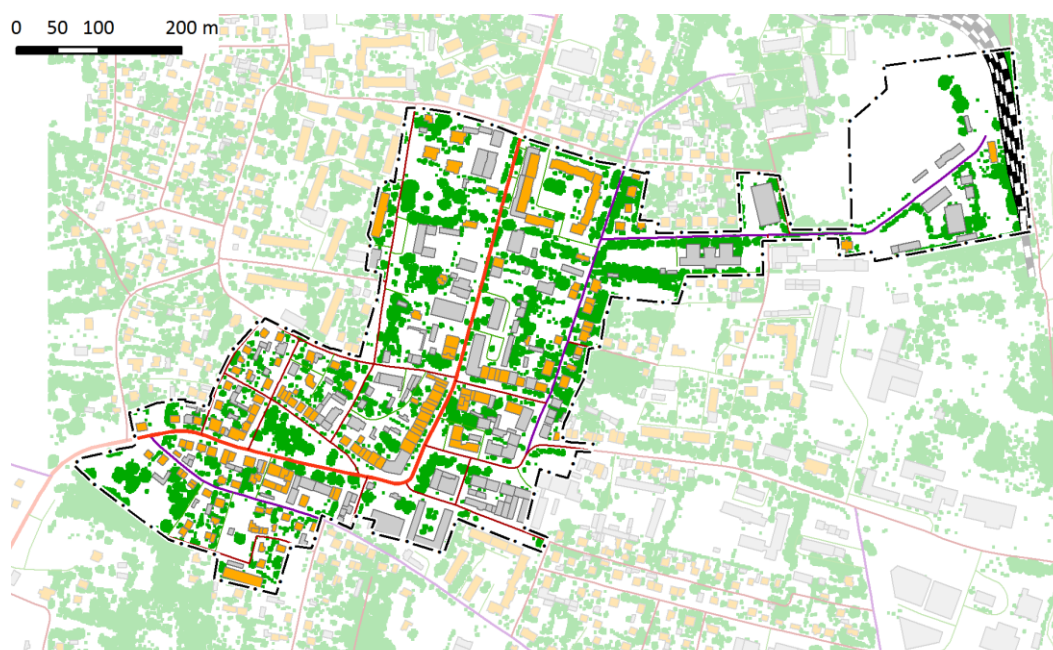
na stosunkowo niedużym obszarze zlewni rzecznej lub zurbanizowanej zlewni miejskiej (tzw. deszczu nawalnego), co z uwagi na ukształtowanie terenu w obszarze rewitalizacji może powodować znaczne szkody i wymaga działań prewencyjnych w postaci małej i mikro retencji;

8) występowanie powodzi od strony rzek.

Zjawiska te stanowią poważne utrudnienia dla prawidłowego funkcjonowania obszaru rewitalizacji oraz zdrowia i życia jego mieszkańców. Prognozy zmian klimatu na podstawie modeli klimatycznych opracowanych na podstawie danych meteorologicznych pokazują, że w perspektywie 2050 roku można spodziewać się kontynuacji obserwowanych obecnie trendów analizowanych zjawisk. Zagrożenia związane ze zmianami klimatu dotyczą także zdrowia publicznego i mają silny wpływ m.in. na osoby powyżej 65. roku życia, dzieci poniżej 5. roku życia, osoby przewlekle chore (choroby układu krążenia i układu oddechowego).

Wobec tak zdefiniowanych zagrożeń, szczególnego znaczenia nabierają działania polegające na łagodzeniu tego rodzaju negatywnych zjawisk. Jednym z powszechnie stosowanych rozwiązań jest rozwój błękitno-zielonej infrastruktury. Jej rola w silnie zabudowanej centralnej części obszaru rewitalizacji może okazać się znacząca także ze względu na umiarkowany udział na nim roślinności wysokiej, tj. o wysokości powyżej 2 m.

Rysunek 11. Intensywność zieleni na obszarze rewitalizacji



POGŁĘBIONA DIAGNOZA OBSZARU REWITALIZACJI W OPOLU LUBELSKIM

ZIELEŃ WYSOKA

[- - -]	obszar rewitalizacji	kategorie zarządzania dróg:					
—	kolej	—	wojewódzka	—	gminna	■	budynki mieszkalne
—	rzeka, strumień	—	powiatowa	—	wewnętrzna	■	pozostałe budynki

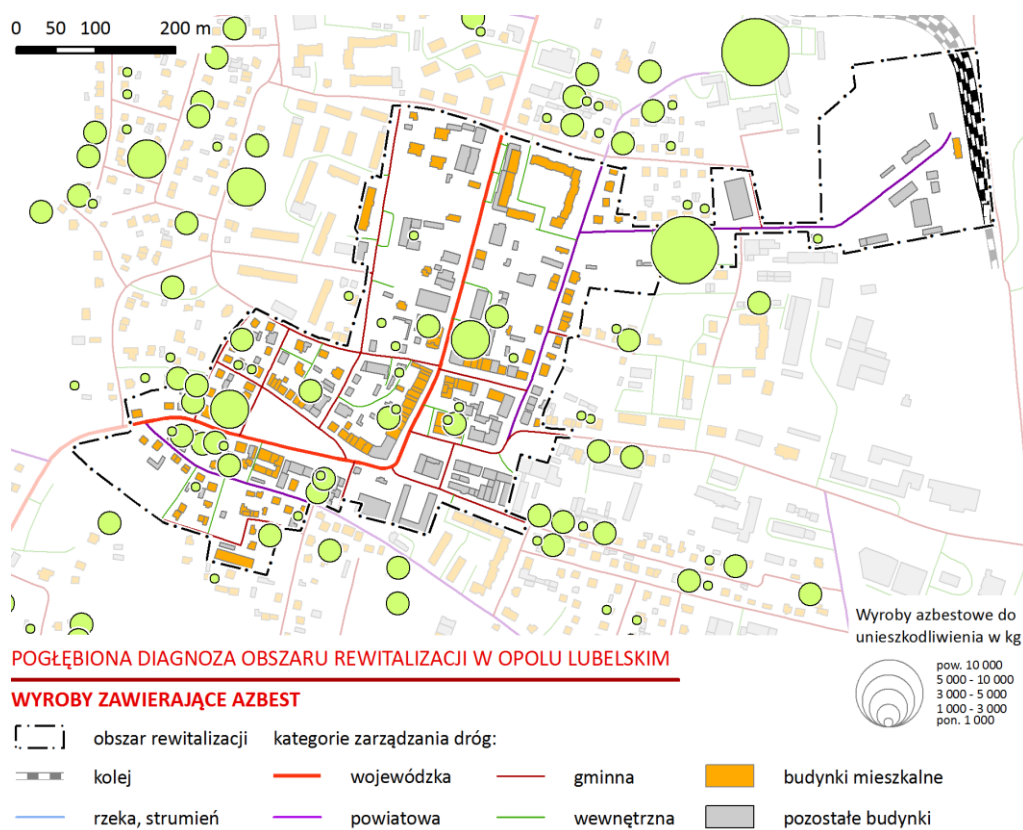
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Geoportalu

► Azbest

Jednym z czynników stanowiącym zagrożenie zarówno dla środowiska przyrodniczego, jak i stanu zdrowia mieszkańców, jest obecność wyrobów zawierających azbest. Na potrzeby oceny zagrożenia wynikającego z występowania wyrobów zawierających azbest wykorzystano wskaźnik wolumenu wyrobów azbestowych przypadających na 1 mieszkańca w kg. Na obszarze gminy w 2022 roku pozostawało 7,5 tys. ton materiałów zawierających azbest wymagających unieszkodliwienia. Na jednego mieszkańca gminy przypadało więc 459 kg tego rodzaju wyrobów. Dla miasta analogiczny wskaźnik wyniósł zdecydowanie mniej, bo 160 kg. Wynik taki wskazuje na koncentrację omawianego zjawiska na obszarze wiejskim gminy. W przypadku obszaru rewitalizacji wartość ta była nieco niższa niż w przypadku całego miasta i osiągnęła poziom 145 kg na osobę. Wynik ten był konsekwencją występowania na obszarze rewitalizacji około 141 ton wyrobów zawierających azbest.

Jakkolwiek w skali całego obszaru występowanie wyrobów azbestowych nie jest znaczącym problemem, to lokalnie, w niektórych jego częściach może on stanowić potencjalne zagrożenie.

Rysunek 12. Wyroby zawierające azbest na obszarze rewitalizacji w Opolu Lubelskim w 2024 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM

I.6. Podsumowanie diagnozy obszaru rewitalizacji

Diagnoza potwierdziła, że nie zostały osiągnięte wszystkie założone cele procesu rewitalizacji, a wartości części wskaźników obrazujących zjawiska kryzysowe na obszarze rewitalizacji nadal negatywnie odbiegają od średnich wartości dla gminy.

Poniżej przedstawiono kluczowe problemy i potencjały w poszczególnych sferach, uwzględniająca zarówno wyniki analizy wskaźnikowej, jak i badań jakościowych.

► Kluczowe problemy i potencjały w sferze społecznej

Problemy:

- zmniejszanie się liczby ludności oraz starzenie się populacji na obszarze rewitalizacji (przebiegające szybciej niż średnio w mieście i całej gminie);
- brak zachęt dla młodych do pozostania w Opolu Lubelskim (słaba oferta edukacyjna i brak perspektyw na rozwój osobisty, brak mieszkań, brak ciekawych miejsc pracy i niskie płace, zbyt mało inicjatyw adresowanych do młodzieży) – w efekcie zdecydowana większość młodzieży deklaruje chęć wyjazdu z Opolu Lubelskiego po zakończeniu edukacji na średnim poziomie;
- utrzymujący się (zarówno na obszarze rewitalizacji, jak i w całej gminie) wysoki udział osób długotrwale bezrobotnych w ogóle bezrobotnych, wskazujący na utrwalony charakter problemu bezrobocia, z ryzykiem dziedziczenia bezradności i uzależnienia od pomocy społecznej;
- dwukrotnie wyższa niż średnio w gminie liczba osób, którym przyznano świadczenia pomocy społecznej na 1000 mieszkańców oraz znacząco wyższy odsetek rodzin długotrwale korzystających z pomocy społecznej;
- seniorzy jako grupa szczególnie wrażliwa i narażona na wykluczenie społeczne – około 2/3 osób starszych zagrożonych ubóstwem, około 1/4 osób starszych będących „więźniami IV piętra”;
- napięcia w stosunkach ze zwiększającą się społecznością romską – obustronna niechęć do integracji, nieakceptowane społecznie zachowania przedstawicieli społeczności romskiej, budzące obawy o bezpieczeństwo;
- stanowiące zagrożenie dla bezpieczeństwa i porządku publicznego: zachowania przedstawicieli społeczności romskiej, zachowania związane z publicznym pićm alkoholu, duże natężenie ruchu drogowego i niebezpieczne zachowania kierowców, problemy z oświetleniem, problemy z monitoringiem;
- wzrost skali przemocy domowej po pandemii Covid-19;
- ucieczka zdolniejszej młodzieży do szkół lubelskich, o znacznie wyższych średnich wynikach niż szkoły na obszarze rewitalizacji i w całym Opolu Lubelskim;
- problemy szkolne dzieci romskich (niska frekwencja, powtarzanie klas, niewiele dzieci kończy szkołę, brak zainteresowania ze strony rodziców);
- brak koordynacji organizacji różnego rodzaju wydarzeń w Opolu Lubelskim (brak kalendarza imprez);

- brak współpracy i koordynacji działań między NGO (także w zakresie działań pomocowych);
- brak wydzielonej w Budżecie Obywatelskim puli środków na działania zgłaszane przez indywidualnych mieszkańców i NGO (dominują projekty zgłaszane przez szkoły).

Potencjały:

- postrzeganie Opolu Lubelskiego przez mieszkańców jako miasta generalnie bezpiecznego i spokojnego;
- aktywność OCeK, z placówkami zlokalizowanymi na obszarze rewitalizacji (biblioteka publiczna, muzeum multimedialne) – działalność pozytywnie oceniana przez mieszkańców;
- dobra współpraca OCeK i CAL z NGO;
- wysoko oceniana działalność organizacji seniorskich oraz grup wolontariatu wspierających seniorów (m.in. działająca przy PCK grupa wolontariuszy-seniorów, która stara się aktywizować i wspierać osoby starsze);
- znacząco niższy niż średnio w gminie odsetek korzystających z pomocy z powodu długotrwałej lub ciężkiej choroby w ogólnej liczbie rodzin objętych pomocą.

► Kluczowe problemy i potencjały w sferze gospodarczej

Problemy:

- niekorzystne zmiany sytuacji w otoczeniu społeczno-gospodarczym oraz rosnąca niepewność rynku i pogorszenie nastrojów wśród przedsiębiorców odnośnie perspektyw prowadzonej przez nich działalności;
- zmiany zachowań konsumenckich spowodowane wysoką inflacją, negatywnie oddziałujące na niektóre branże;
- w związku z inflacją i kryzysem energetycznym zagrożone funkcjonowanie lokalnych przedsiębiorstw, szczególnie z branży gastronomicznej, usługowej i handlowej, których znaczna część zlokalizowana jest na obszarze rewitalizacji;
- ograniczona podaż szeregu usług, np. gastronomicznych, związanych z zakwaterowaniem i innych;
- ponadprzeciętny poziom wykreśleń podmiotów z CEiDG na obszarze rewitalizacji;
- ponadprzeciętny poziom wykorzystania ogrzewania elektrycznego na obszarze rewitalizacji, zwiększający koszty prowadzenia działalności gospodarczej;
- malejąca liczba użytkowników obszaru rewitalizacji (potencjalnych klientów);
- brak perspektyw zawodowych w Opolu Lubelskim;
- brak atrakcji turystycznych;
- niski poziom siły nabywczej mieszkańców;
- brak większej liczby placówek administracyjno-biurowych generujących przepływy potencjalnych klientów (np. zakład energetyczny, gazownia, biuro paszportowe itp.);

- konkurencja ze strony dużych placówek handlu detalicznego;
- krótki czas otwarcia placówek usługowych po południu (do 17.00);
- brak podmiotów ekonomii społecznej;
- brak samoorganizacji lokalnego środowiska przedsiębiorców.

Potencjały:

- wysoki poziom przedsiębiorczości;
- zróżnicowana struktura działalności gospodarczej;
- zauważalna koncentracja usług centrotwórczych (np. edukacja, usługi dla biznesu, handel, ochrona zdrowia i inne);
- poprawiająca się w wyniku przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych estetyka miasta;
- doświadczenie w organizacji jarmarku bożonarodzeniowego.

► Kluczowe problemy i potencjały w sferze przestrzenno-funkcjonalnej

Problemy:

- zniszczone fasady budynków (w tym zabytkowych), nieestetyczne witryny sklepowe oraz chaotyczne reklamy psujące estetykę historycznych przestrzeni miasta;
- brak lokalnych regulacji prawnych, które umożliwiłyby władzom samorządowym skuteczne opanowanie chaosu reklamowego i poprawę estetyki przestrzeni publicznych;
- brak terenów zieleni publicznej umożliwiających odpoczynek i rekreację (poza skwerem na Starym Rynku);
- funkcjonalnie niewykorzystana i niezdefiniowana przestrzeń Placu Studziennego;
- brak kawiarenek, lodziarni czy ciastkarni ze stolikami na zewnątrz;
- brak uregulowania kwestii zagospodarowania wód opadowych;
- brak przestrzeni publicznej i całorocznego miejsca spotkań dedykowanego osobom młodym (przestrzeń oddana młodym, o której decydują i którą zarządzają);
- niewystarczająca oferta wydarzeń kulturalnych dla młodzieży (postulowane zwiększenie liczby koncertów) oraz kół naukowych;
- niewystarczająca oferta zajęć sportowych i rekreacyjnych dla młodzieży (formy postulowane przez młodzież: sporty walki, kluby taneczne, nowocześniejsza siłownia, stworzenie piłkarskich i koszykarskich drużyn młodzieżowych, w tym kobiecych);
- deficyt trenerów sportowych umożliwiających pracę z dziećmi;
- brak działań w zakresie aktywności ruchowej dla mieszkańców aktywnych zawodowo (nie tylko seniorów);

- brak miejsca, w którym mogłyby się spotykać grupy mieszkańców (np. seniorzy) i organizować swoje wydarzenia (potrzebny lokal na więcej niż 150 osób);
- rosnące potrzeby opiekuńcze w zakresie opieki dziennej i całodobowej, przekraczające dostępną obecnie liczbę miejsc opieki;
- problemy z mobilnością seniorów – trudności z przemieszczeniem się po mieście, m.in. brak możliwości dojazdu do parku miejskiego transportem zbiorowym;
- występowanie barier architektonicznych utrudniających poruszanie się po obszarze rewitalizacji;
- zdaniem seniorów – wciąż zbyt mała liczba ławek i/lub ich złe rozlokowanie w przestrzeni miasta, często także złe ustawienie;
- nadal występujące problemy z parkowaniem, brak miejsc parkingowych dla osób z niepełnosprawnościami i/lub ich złe rozlokowanie w przestrzeni miasta;
- duży ruch samochodowy w centrum miasta, szczególnie w godzinach porannych;
- tranzytowy charakter ulicy Lubelskiej i wzmożony ruch samochodowy;
- brak ścieżek rowerowych;
- brak wybiegu dla psów i koszy na psie odchody.

Potencjały:

- zrewaloryzowany Stary i Nowy Rynek oraz ulice Piekarska i Ogrodowa;
- wielofunkcyjna przestrzeń publiczna na Starym Rynku, elastycznie adaptowana do różnych funkcji;
- nowy plac targowy przy ul. Ogrodowej;
- tereny sportowe przy ul. Kolejowej;
- rezerwa terenowa, tzw. Małpi Gaj, która mogłaby stanowić miejsce realizacji projektu zwiększającego naturalną retencję obszaru rewitalizacji oraz terenu zieleni publicznej;
- działalność Dziennego DPS dla Osób Starszych w Opolu Lubelskim oraz planowane na 2026 rok zakończenie budowy wojewódzkiego centrum opieki nad osobami starszymi poprzez rozbudowę Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego w Opolu Lubelskim;
- bogate dziedzictwo kulturowo-materialne obszaru;
- kompaktowy charakter miasta – z uwagi na małe odległości (z najodleglejszych punktów miasta do centrum odległość wynosi około 2-2,5 km) osoby bez ograniczeń w mobilności znaczną część spraw mogą załatwić poruszając się pieszo;
- zapewniany przez CUS transport seniorów na imprezy organizowane przez miasto;
- poprawa efektywności systemu parkowania poprzez wydzielenie miejsc postojowych i wprowadzenie strefy parkowania, akceptacja mieszkańców i przedsiębiorców dla rozszerzenia strefy parkowania;
- przywrócenie kursów kolejki wąskotorowej i jej dalszy rozwój (połączenie do Nałęczowa).

► Kluczowe problemy i potencjały w sferze technicznej

Problemy:

- degradacja zasobu zabytkowego;
- brak wsparcia remontów zasobu zabytkowego;
- wpisanie dużej części budynków do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, co dodatkowo utrudnia podejmowanie działań remontowych i rewaloryzacyjnych (wyższe koszty, dłuższe procedury);
- występowanie pustostanów w złym stanie technicznym, przy braku jakiegokolwiek polityki dotyczącej pustostanów;
- niski odsetek budynków wielorodzinnych posiadających windy;
- obecność zasobu komunalnego w złym stanie technicznym;
- niski standard komunalnego zasobu mieszkaniowego;
- przeludnienie lokali komunalnych;
- bardzo złe warunki mieszkaniowe wielu podopiecznych CUS (nierzadko brak łazienki, ciepłej wody czy ogrzewania) – problem tym trudniejszy do rozwiązania, że dotyczy w znacznej części zasobu prywatnego;
- ponadprzeciętna liczba awarii sieci wodociągowej;
- znaczący wzrost kosztów ogrzania budynków oznaczający spadek środków na działania remontowe.

Potencjały:

- dobry poziom wyposażenia w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną;
- dobrze rozwinięta sieć gazowa.

► Kluczowe problemy i potencjały w sferze środowiskowej

Problemy:

- występowanie obszarów o złym klimacie akustycznym;
- umiarkowany zasięg występowania zieleni wysokiej na części obszaru;
- występowanie licznych, niskosprawnych, wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- wysokie natężenie ruchu samochodowego;
- lokalna obecność wyrobów zawierających azbest;
- ograniczony stopień przygotowania obszaru do zmian klimatu;
- predyspozycje obszaru staromiejskiego do występowania miejskiej wyspy ciepła;
- brak stacji monitoringu jakości powietrza;
- „zabetonowanie” rynku.

Potencjały:

- niezagospodarowane tereny zielone na obszarze rewitalizacji („Małpi Gaj”) oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie (stawy).

I.7. Kluczowe dla prac nad aktualizacją programu wnioski z ewaluacji GPR 2017-2024

W 2024 roku przeprowadzono średniookresową ewaluację Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2024⁵⁷. We wnioskach z ewaluacji podkreślono, że problemy obszarów zdegradowanych mają najczęściej utrwalony, strukturalny charakter. Wynikają bowiem z wieloletnich zaniedbań i nawarstwiania się różnych negatywnych zjawisk. Tym samym rewitalizacja takich obszarów jest procesem długofalowym. W związku z tym, nawet jeśli w wyniku podjętych działań sytuacja się poprawi, aby uzyskać długofalowy efekt należy kontynuować/rozwijać rozpoczęte działania, tak aby utrwalić pozytywne zmiany.

Znaczna liczba zrealizowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych (28 z 35, tj. 80%) pozwoliła na realną zmianę sytuacji na rewitalizowanym obszarze, zwłaszcza w sferze funkcjonalno-przestrzennej (zagospodarowanie terenu przy ul. Stary Rynek, Nowy Rynek, ul. Kościelnej, ul. Piekarskiej, ul. M. Getta, ul. Cichej wraz z poprawą funkcjonalności skweru miejskiego, zagospodarowanie przestrzeni placu Małego Targu wraz z poprawą funkcjonalności ul. Ogrodowej czy zagospodarowanie terenu przy ulicach: Kościuszki, Syndykackiej i Popijarskiej).

Podjęte inicjatywy na pewno zmieniły też sytuację społeczną na obszarze rewitalizacji. Najpierw stworzono bazę lokalową umożliwiającą podejmowanie działań społecznych (Centrum Usług Społecznych przy ul. Stary Rynek, Centrum Aktywności Lokalnej przy ul. Długiej, Inkubator Aktywności przy ul. Ogrodowej oraz Dzienny Dom Pomocy Społecznej dla Osób Starszych przy ul. Kolejowej), a następnie w obiektach tych prowadzono działania społeczne (m.in. programy aktywności społeczno-zawodowej oraz ośrodek wsparcia dla ofiar przemocy domowej w ramach CUS, Klub Sąsiedzki działający w ramach CAL, działalność wspierająca przedsiębiorczość lokalną prowadzona w Inkubatorze Aktywności w oparciu o Program ożywienia gospodarczego).

Mimo to większość postawionych w diagnozie problemów, szczególnie w sferze społeczno-gospodarczej, pozostaje aktualna. Wynika to po części z niezależnych od gminy negatywnych czynników zewnętrznych. To przede wszystkim **trendy demograficzne** (starzenie się społeczeństwa, depopulacja, migracje młodych ludzi do dużych miast), **pandemia Covid-19** i skutki związanych z nią ograniczeń, **wojna w Ukrainie** i jej konsekwencje w postaci migracji oraz wzrostu cen energii, wreszcie **wysoka inflacja**, na poziomie nienotowanym od co najmniej dwóch dekad.

W części przypadków brak oczekiwanej poprawy wynika z **niepodjęcia części przedsięwzięć**. Przykładem jest brak realizacji, z powodu ograniczonych możliwości finansowych gminy, **Programu remontu kamienic** w ramach Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Stanowi to poważne zagrożenie dla osiągnięcia kompleksowej odnowy obszaru rewitalizacji.

W części przypadków przedsięwzięcia **zrealizowano, jednak skala ich oddziaływania jest wciąż niewystarczająca**. Przykładem jest Dzienny Dom Pomocy Społecznej dla Osób Starszych, dysponujący 30 miejscami. Ze względu na rosnące potrzeby w zakresie pomocy osobom starszym w codziennym funkcjonowaniu, a także pomocy osobom sprawującym opiekę nad członkami rodziny, którzy ze względu na wiek, chorobę lub niepełnosprawność

⁵⁷ https://umopolelubelskie.bip.lubelskie.pl/index.php?id=322&action=details&document_id=1692108

wymagają takiego wsparcia, konieczne jest poszukiwanie rozwiązań zwiększających ofertę w tym zakresie.

Dla prac nad aktualizacją GPR istotne są także wnioski z ewaluacji dotyczące **projektów o charakterze animacyjnym**. Ich realizacja w pierwszym okresie po przyjęciu programu (lata 2017-2018)⁵⁸ pokazała, że działania te mogą przyczyniać się do integracji lokalnej społeczności. Mimo trudności (brak lokalnych liderów, kluczowych dla powodzenia tego działań), warto wspierać takie inicjatywy, podobnie jak **organizację imprez plenerowych** na obszarze rewitalizacji. Przyciągają one potencjalnych klientów lokalnych punktów handlowych i gastronomicznych, a ich brak utrudnia proces ożywienia gospodarczego. Imprezy okolicznościowe, jak np. jarmarki świąteczne, stanowią dodatkowy bodziec czyniąc przestrzeń obszaru rewitalizacji bardziej witalną. Stanowią też pretekst do promocji produktów regionalnych (w 2024 roku już sześć podmiotów gospodarczych w swojej ofercie koncentrowało się na produktach regionalnych). Ze spotkania z przedstawicielami NGO w 2025 roku wynika, że na jarmarku swoje produkty wystawiają też lokalni artyści (ponad 40 stoisk).

Z ewaluacji GPR wynika, że słabszą stroną procesu wdrażania Programu było **włączanie mieszkańców w realizację działań i ocenę ich skuteczności**. Po intensywnych i owocnych działaniach partycypacyjnych na etapie opracowywania GPR 2017-2024, proces uspołeczniania rewitalizacji osłabł, a działaniom UM mającym na celu podtrzymanie zainteresowania i aktywności mieszkańców brakowało skuteczności. W raporcie z ewaluacji podkreślono, że w kwestii uspołecznienia procesu rewitalizacji najważniejsze jest konsekwentne podejmowanie starań w celu angażowania mieszkańców w realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych oraz ocenę ich rezultatów. Ważną rolę ma tutaj do spełnienia Centrum Aktywności Lokalnej. Warto podtrzymywać i rozwijać współpracę z seniorami skupionymi wokół Klubu Seniora. Być może w większym stopniu można wykorzystać potencjał Rady Seniorów.

⁵⁸ *Gracjarnia - wymiany sąsiedzkie w Centrum (w 2017 i 2018), Rodzinne kino plenerowe: RETRO KINO (seniorzy), COOL KINO (młodzież), Organizowanie społeczności lokalnej jako forma pracy socjalnej na obszarze rewitalizowanym (Dzień sąsiada w 2017 i 2018) czy „Z muzyką za pan brat” (muzykoterapia, choreoterapia, organizacja potańcówek).*

Spis rysunków

Rysunek 1. Obszar rewitalizacji w gminie Opole Lubelskie	7
Rysunek 2. Siła nabywcza w Polsce 2024 roku	28
Rysunek 3. Wysokość budynków i wyposażenie ich w dźwigi osobowe na obszarze rewitalizacji w Opolu Lubelskim w 2024 roku	55
Rysunek 4. Struktura źródeł ciepła na obszarze rewitalizacji oraz w mieście Opole Lubelskie w 2024 roku	57
Rysunek 5. Lokale komunalne na obszarze rewitalizacji w Opolu Lubelskim w 2024 roku	58
Rysunek 6. Położenie fizyczno-geograficzne obszaru rewitalizacji w Opolu Lubelskim	60
Rysunek 7. Formy ochrony przyrody na obszarze rewitalizacji w Opolu Lubelskim	61
Rysunek 8. Imisja hałasu w porze dziennej (L _{dwn}) na obszarze rewitalizacji w Opolu Lubelskim w 2023 roku	63
Rysunek 9. Imisja hałasu w porze nocnej (L _n) na obszarze rewitalizacji w Opolu Lubelskim w 2023 roku	64
Rysunek 10. Intensywność użytkowania terenu na obszarze rewitalizacji w Opolu Lubelskim	65
Rysunek 11. Intensywność zieleni na obszarze rewitalizacji	66
Rysunek 12. Wyroby zawierające azbest na obszarze rewitalizacji w Opolu Lubelskim w 2024 roku .	67

Spis wykresów

Wykres 1. Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku w latach 2015 i 2023 – na obszarze rewitalizacji, w mieście i gminie Opole Lubelskie (udział w %)	10
Wykres 2. Struktura osób bezrobotnych na obszarze rewitalizacji w latach 2019 i 2023	13
Wykres 3. Rodziny korzystające w 2023 roku ze świadczeń pomocy społecznej według powodu przyznania pomocy – na obszarze rewitalizacji i w całej gminie (udział w ogóle rodzin korzystających z pomocy społecznej w %)	15
Wykres 4. Osoby w wieku 40 lat i więcej według sprawności narządów zmysłu i ruchu	22
Wykres 5. Wyniki egzaminów na koniec szkoły podstawowej w latach 2023 (rok szkolny 2022/2023) i 2024 (rok szkolny 2023/2024)	23
Wykres 6. Przedsiębiorczość i liczba podmiotów w REGON w gminie Opole Lubelskie w latach 2003-2023	28
Wykres 7. Struktura podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w REGON na obszarze rewitalizacji w Opolu Lubelskim według sekcji PKD 2007 w 2024 roku	30
Wykres 8. Struktura podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w REGON na obszarze rewitalizacji oraz w gminie Opole Lubelskie według działów PKD 2007 w 2024 roku	30
Wykres 9. Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w handlu detalicznym	33
Wykres 10. Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie	34

Spis zdjęć

Zdjęcie 1. Przestrzeń w sąsiedztwie historycznego ratusza wykorzystywana jako miejsce libacji alkoholowych	19
Zdjęcie 2. Wyremontowany budynek komunalny przy Starym Rynku – siedziba CUS i „Złotego Zakątka”	25
Zdjęcie 3. Likwidowane sklepy przy ul. Kościuszki	32

Zdjęcie 4. Podlegający zmianom własnościowym pawilon handlowy w centrum miasta.....	33
Zdjęcie 5. Aktywność gospodarcza na przebudowanym Starym Ryнку - kiermasz Wielkanocny i Bożonarodzeniowy	35
Zdjęcie 6. Mały Targ przy ulicy Ogrodowej	38
Zdjęcie 7. Ostatnia rezerwa terenowa pod zieleń publiczną - tzw. Małpi Gaj.....	40
Zdjęcie 8. Odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio na chodnik – ulica Fabryczna	41
Zdjęcie 9. Dekapitalizacja kamienic w sąsiedztwie historycznych przestrzeni publicznych – Nowy Rynek.....	43
Zdjęcie 10. Zrewaloryzowana przestrzeń Starego Ryńku	44
Zdjęcie 11. Stary Rynek jako nowa arena zmagają sportowych – Bieg w święto Konstytucji 3 maja, bieg tropem wilczym	45
Zdjęcie 12. Przykład występujących w przestrzeni obszaru rewitalizacji barier architektonicznych	48
Zdjęcie 13. Przykłady zlikwidowanych barier architektonicznych w przestrzeni obszaru rewitalizacji w latach 2017-2025 – ul. Ogrodowa, róg Stary Rynek / Kościelna.....	49
Zdjęcie 14. Zanieczyszczenie przestrzeni publicznej chaotyczną reklamą zewnętrzną – ul. Lubelska	50
Zdjęcie 15. System parkowania na prywatnym terenie wprowadzony z uwagi na duży deficyt miejsc postojowych w obszarze rewitalizacji – zaplecze ul. Lubelskiej.....	51
Zdjęcie 16. Przewidziana do remontu i rekompozycji ulica J. Piłsudskiego.....	52