

**UCHWAŁA NR XLI/325/2014
RADY MIEJSKIEJ W SIERADZU**

z dnia 4 września 2014 r.

**w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318; z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 32 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446; z 2014 r. poz. 379 i poz. 768) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta, przedstawioną przez Prezydenta Miasta Sieradza, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uznaje się obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza za nieaktualne w części, którą wskazano w ocenie aktualności, o której mowa w paragrafie 1 niniejszej uchwały.

§ 3. Uznaje się za aktualne wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta Sieradza.

§ 4. Stwierdza się zasadność dokonania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza w części uznanej za nieaktualną.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sieradza.

§ 6. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Sieradza i zamieszczeniu jej treści na stronie internetowej Urzędu Miasta Sieradza.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Sieradzu

Tomasz Olejnik

Załącznik do Uchwały Nr XLI/325/2014
Rady Miejskiej w Sieradzu
z dnia 4 września 2014 r.

PREZYDENT MIASTA SIERADZA



OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SIERADZA ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SIERADZ, sierpień 2014r.

WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Prezydent Miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.

Następnie, zgodnie z art.32 ust.2 ww. ustawy, Prezydent Miasta przekazuje Radzie Miasta wyniki przeprowadzonych analiz co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada Miasta podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania umożliwiające zmianę studium lub planów miejscowych. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa powyżej, Rada bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art.10 ust. 1 i 2, art.15 oraz art.16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wypełniając ustawowy obowiązek zawarty w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności planów miejscowych i studium dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w okresie kadencji Rady, oceniono postępy w opracowaniu planów miejscowych, przeprowadzono analizę wniosków w sprawie zmiany planów. Dokonano również analizy zakresu ustaleń obowiązujących planów miejscowych w odniesieniu do wymogów obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz przepisów odrębnych.

Dokonane analizy umożliwiają uzyskanie odpowiedzi, czy obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i studium są aktualne, czy też wymagają zmian.

1. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA WPLYWAJĄCYCH NA KSZTAŁTOWANIE GŁÓWNYCH KIERUNKÓW POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA

Ogólną i podstawową zasadą jest, że inwestycje budowlane realizowane są na podstawie planu miejscowego. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, może nastąpić w drodze decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje miały stanowić wyjątek i uzupełniać istniejące zagospodarowanie terenu. Jednak decyzje stały się w ostatnich latach podstawą większości inwestycji. Efektem jest zabudowa terenów nieobjętych planami, rozpraszanie zabudowy, zabudowa pól uprawnych i rozlewanie się miasta (suburbanizacja).

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.);
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Decyzja o warunkach zabudowy stanowi w zasadzie szczegółową urzędową informację o tym jaki obiekt i przy zachowaniu jakich warunków może na danym terenie zostać wybudowany, pozostając w zgodzie z przepisami prawa, przy czym ma ona charakter deklaracyjny i nie ma takiej kształtującej roli jak plan miejscowy, nie rodzi żadnych uprawnień wobec nieruchomości ani nie daje prawa do rozpoczęcia robót budowlanych. Decyzja o warunkach zabudowy stwierdza dopuszczalność, z punktu widzenia przepisów prawa, określonego rodzaju zamierzenia inwestycyjnego wobec wskazanego terenu, nie przesądza natomiast o możliwości realizacji inwestycji ani nie rozstrzyga o rozwiązaniach technicznych przy wznoszeniu obiektu czy też ominięcia ewentualnych kolizji.

Zgodnie z art. 64 ust.1 w odniesieniu do art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Nie może również stanowić wyłącznej podstawy do odmowy ustalenia warunków zabudowy przepis art. 1 ust. 2 ww. ustawy, który mówi, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Wymienione wyżej wartości, mają być przede wszystkim brane pod uwagę, podczas realizacji przez gminę przysługującego jej władztwa planistycznego, czyli przy uchwalaniu planu miejscowego. Oczywiście nie oznacza to, że ustalanie warunków zabudowy następuje w oderwaniu od wymagań ładu przestrzennego, jednak w przypadku braku planu miejscowego z woli ustawodawcy wymagania ładu przestrzennego są ograniczone i realizowane wyłącznie przez pryzmat przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. poprzez zastosowanie zasady dobrego sąsiedztwa.

Efektem braku planów miejscowych oraz inwestowania na podstawie decyzji jest niski standard i wysokie koszty życia na terenach pozbawionych usług i infrastruktury technicznej. Do rozproszonej zabudowy gmina powinna doprowadzić i utrzymać drogi, wodociągi, kanalizację oraz sieci energetyczne. Tymczasem zapewnienie nawet minimalnego standardu obsługi technicznej jest często niemożliwe ze względu na koszty, które są wielokrotnie wyższe niż w przypadku zaplanowanej i skoncentrowanej zabudowy.

Ruch budowlany

W okresie od 2010r. do 30 czerwca 2014r. Urząd Miasta Sieradza wydał 764 pozytywne decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w tym:

- w 2010r. – 222 (154 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej),
- w 2011r. – 174 (93 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej),
- w 2012r. – 142 (85 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej),
- w 2013r. – 156 (101 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej),
- w 2014r. – 70 (47 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej).

Wśród wszystkich tych decyzji przeważały te, które dotyczyły inwestycji związanych z zabudową mieszkaniową (nową bądź przebudowywaną) i towarzyszącym jej budynkom gospodarczym. Stanowiły one około 63% wydanych decyzji.

W analizowanym okresie Urząd Miasta Sieradza wydał też 47 pozytywnych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym:

- w 2010r. – 8
- w 2011r. – 25
- w 2012r. – 6
- w 2013r. – 5
- w 2014r. – 3

Przeważającą część powyższych decyzji stanowiły decyzje dotyczące infrastruktury technicznej (łącznie 43 decyzje). Pozostałe to decyzje dotyczące budowy i utrzymania dróg (1), budowy i utrzymania obiektów użyteczności publicznej (2) oraz budowy stacji telefonii (1).

Wśród wydanych decyzji wymienić można decyzje dotyczące budowy gazociągu średniego ciśnienia, budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej niskiego ciśnienia, budowy sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, budowy sieci wodociągowej, przebudowy przepustu wałowego Krasawy, odtworzenia naturalnego koryta starorzecza Żegliny.

Dla Miasta Sieradza zostały także wydane przez Wojewodę Łódzkiego decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dotyczyły one głównie budowy drogi ekspresowej S-8 wraz z obwodnicą miasta.

W okresie od 2010r. do 30 czerwca 2014r. Starostwo Powiatowe w Sieradzu wydało 979 pozytywnych decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym:

- w 2010r. – 185 (79 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej, 44 dotyczyło infrastruktury),
- w 2011r. – 254 (89 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej, 96 dotyczyło infrastruktury),
- w 2012r. – 226 (64 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej, 102 dotyczyło infrastruktury),
- w 2013r. – 237 (82 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej, 110 dotyczyło infrastruktury),
- w 2014r. – 77 (26 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej, 26 dotyczyło infrastruktury).

Najwięcej wydano decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczących infrastruktury technicznej (budowa sieci bądź przyłącza wodociągowego, kanalizacyjnego, energetycznego, telefonicznego) - stanowiły one 38,6% wszystkich decyzji, decyzje na budowę i rozbudowę budynków mieszkalnych stanowiły 34,7% wydanych decyzji. Znacznie mniejsze udziały miały decyzje dotyczące zabudowy usługowej – 12,3% oraz zabudowy produkcyjno-usługowej – 2,6%.

Analiza ruchu budowlanego wykazała ponadto, że nie wszystkie tereny dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzyskały już pozwolenia na budowę, które świadczą o rzeczywistym zainwestowaniu terenu.

Generalnie stwierdzić należy, że większość pozwoleń na budowę i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu została wydana na terenach zabudowanych prowadząc do ich intensyfikacji, bądź na terenach rozwojowych wskazanych do zabudowy. Wpisane są one w struktury miejskie, śródmiejskie i podmiejskie, mając charakter zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, czy przemysłowej (produkcyjno-usługowej). Niemniej uwidaczniają się też tendencje prowadzące do rozpraszania zabudowy w mieście, szczególnie na jej obrzeżach. Sprzyjają temu złe przepisy dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej wskazują na duże zainteresowanie inwestorów terenami położonymi w rejonie osiedla „Oksińskiego”, osiedla „Reymonta”, w rejonie ul. 1 Maja, w rejonie Zapusty (ul. Ludowa), w Woźnikach. Decyzje dotyczące zabudowy usługowej koncentrują się głównie w centrum miasta, wzdłuż ulic: Jana Pawła II i POW a także wzdłuż ul. Wojska Polskiego, Zakładników, Krakowskie Przedmieście, przy ul. Sienkiewicza (Woźniki) a decyzje dotyczące zabudowy przemysłowej (produkcyjno-usługowej) w dzielnicy przemysłowej między ul. POW a ul. Wojska Polskiego i przy ul. Sienkiewicza.

Omawiane zagadnienie przedstawia mapka „Ruch budowlany w latach 2010-2014”.

Analiza wniosków w sprawie zmiany studium i planów

W czasie kadencji Rady dokonano zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Po uchwaleniu zmiany studium do Prezydenta Miasta wpłynął 1 wniosek o nową zmianę studium. Wnioskodawcą była „Centrala Nasienna”. Wniosek dotyczył wskazania w rejonie ulic Sarańskiej i POW kolejnego obszaru z możliwością realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Wniosek został odrzucony, co nie oznacza, że w trakcie kolejnej kompleksowej zmiany studium nie będzie on ponownie analizowany. Dodatkowo trzeba mieć na uwadze położenie wnioskowanego obszaru przy ul. POW (droga krajowa), która dopiero po wybudowaniu drogi ekspresowej S-8 może mieć inny charakter i inną kategorię, istotną w procesach planistycznych. W chwili obecnej w tej kwestii zmiany nie zaszły.

W czasie kadencji Rady wpłynęło 11 wniosków o zmianę planów:

– 1 wniosek do planu osiedla "Wola Dzierlińska" (plan nr 2).

Wniosek dotyczył przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).

Po zmianie przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych, grunty leśne w mieście są nadal szczególnie chronione. Przedmiotowe grunty leśne dodatkowo położone są w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, na którym prowadzona jest działalność produkcyjna i pozostawienie ich bez zmian stanowić będzie naturalną ochronę dla otoczenia przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta. W studium nie planuje się w granicach miasta zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Warunek nie naruszenia ustaleń studium jest konieczny, aby przystąpić do sporządzenia planu miejscowego i rada gminy mogła uchwalić plan miejscowy (bądź jego zmianę).

Ze względu na prawną ochronę gruntów leśnych nie jest możliwa zmiana ich przeznaczenia w obowiązującym planie miejscowym na inną funkcję.

– 1 wniosek do planu w rejonie ulicy Jana Pawła II (plan nr 8).

Wniosek dotyczył przeznaczenia całej nieruchomości położonej wzdłuż drogi krajowej na cele budowlane.

Zmiana taka wiąże się ze zmianą zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego drogi krajowej - ul. Jana Pawła II i powiązaną z tym zmianą zasad w zakresie obsługi komunikacyjnej części terenu. Możliwość zmiany warunkuje stanowisko GDDKiA. Ponowne rozpatrzenie wniosku pod kątem uwzględnienia i zmiany planu będzie możliwe po wybudowaniu drogi ekspresowej S-8 i obwodnicy Sieradza, kiedy to nastąpią prawdopodobnie zmiany dotyczące klasyfikacji i kategorii dróg krajowych w granicach administracyjnych miasta.

- 5 wniosków (w tym 3 od tej samej osoby) do planu obszaru węzła strategicznego „Centrum” (plan nr 10).

Cztery wnioski dotyczyły zmiany zasad w zakresie obsługi komunikacyjnej fragmentu terenu położonego w pobliżu ronda przy ul. POW (droga krajowa nr 12) a więc ustaleń, które są generalnie najważniejszymi i najtrudniejszymi elementami do określenia przy sporządzaniu planu miejscowego w tym obszarze miasta ze względu na krzyżowanie się wszystkich dróg krajowym przebiegających przez Sieradz.

Warunkiem uzgodnienia planu przez zarządcę dróg krajowych, czyli przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w Łodzi było przedstawienie takich rozwiązań w planie, które umożliwiałyby obsługę tych terenów z ulic o niższej randze niż droga krajowa. Z praktyki wynika, że stanowisko GDDKiA w tej sprawie nie uległo zmianie. Sytuacja może zmienić się po wybudowaniu drogi ekspresowej S-8 i obwodnicy Sieradza, kiedy to prawdopodobnie zmieni się zarządca drogi na tym odcinku i ewentualnie dojdzie do zmiany kategorii tej drogi. Ponadto kwestia możliwości lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym przed frontami budynków położonych przy ul. POW leży nadal w gestii zarządcy drogi krajowej, czyli GDDKiA a nie Prezydenta Miasta. Do czasu, kiedy nie zapadną ostateczne decyzje w kwestii dróg krajowych przebiegających przez miasto, przystąpienie do sporządzenia zmiany planu jest bezpodstawne. W trakcie sporządzania planu miejscowego dokument ten musi być uzgadniany z właściwymi zarządcami dróg i to od ich decyzji zależą będą ostateczne ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu. Jeden wniosek dotyczył zmiany zasad w zakresie zagospodarowania terenu położonego w pobliżu ronda przy ul. Jana Pawła II przewidzianego do zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Wolą władz i zamysłem twórców planu miejscowego było, aby teren położony przy jednej z głównych ulicy miasta, jaką jest ul. Jana Pawła II, odznaczał się typowo śródmiejskim charakterem o znacznej wysokości i intensywności zabudowy, a nie zabudową, która swoimi gabarytami ciążyłaby ku zabudowie jednorodzinnej. Zaznaczyć należy, że parametry części istniejących działek gruntu, a zwłaszcza szerokość, nie predysponują ich do racjonalnego samodzielnego zagospodarowania. W momencie tworzenia planu taka forma zabudowy została zaakceptowana przez właścicieli nieruchomości. Istotne są także ograniczone możliwości obsługi komunikacyjnej całego terenu bezpośrednio z ul. Jana Pawła II (droga krajowa).

Reasumując kwestia zmiany przedmiotowego planu może być przedmiotem analizy po ostatecznych rozstrzygnięciach dotyczących charakteru obecnych dróg krajowych w mieście.

- 1 wniosek do planu obszaru pasma strategicznego „POW” (plan nr 11).

Wnioskodawcą była, tak jak przy wniosku do zmiany studium, „Centrala Nasienna”. Wniosek dotyczył wprowadzenia w rejonie ulic Sarańskiej i POW obszaru z możliwością realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Uwzględnienie tego wniosku wymaga wcześniej dokonania kolejnej zmiany do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie wskazania nowych obszarów z możliwością realizacji obiektów handlowych o takich powierzchniach sprzedaży, co wymaga przeprowadzenia całej procedury planistycznej. Nie bez znaczenia

jest też fakt położenia obszaru przy drodze krajowej Nr 12 (ul. POW), w kontekście ewentualnej zmiany kategorii tej drogi i zaliczenia jej do innej kategorii drogi po wybudowaniu drogi ekspresowej S-8 i obwodnicy miasta. Będzie to miało istotny wpływ na ustalenia nowego planu. Obecnie w kwestii obsługi komunikacyjnej z ul. POW nic się nie zmieniło i nadal organem decydującym jest GDDKiA. Wniosek będzie ponownie analizowany po wprowadzeniu ewentualnych zmian dotyczących dróg krajowych w mieście.

– 1 wniosek do planu obszaru węzła strategicznego „Grunwaldzki” (plan nr 13). Wniosek dotyczył zmiany zasad zagospodarowania terenu przeznaczonego pod funkcje usługowe przy pawilonie „Bartek” poprzez m.in. dopuszczenie realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz zmian przebiegu linii zabudowy.

Wniosek został uwzględniony ze względu na wcześniejszą zmianę zapisów w studium dla tego obszaru, co w konsekwencji doprowadziło do uchwalenia w 2014 roku nowego planu miejscowego w granicach poprzedniego planu, który był zatwierdzony w 2003 roku.

– 1 wniosek do planu dla terenu „Starego Miasta” (plan nr 17).

Wniosek dotyczył zmiany przeznaczenia terenu ogrodów przy klasztorze na cele zabudowy śródmiejskiej o charakterze usługowo – mieszkalnym.

Należy podkreślić, że plan dla obszaru „Starego Miasta” jest planem nowym, sporządzonym wg obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Teren objęty wnioskiem leży w obszarze najcenniejszej historycznej struktury miasta wraz z zachowanym fragmentem strefy krawędziowej doliny Warty. Istotą sporządzonego planu miejscowego było zachowanie występujących tam wartości zabytkowych, środowiskowych i widokowych oraz kształtowanie zagospodarowania terenu w taki sposób, aby te walory zachować. Charakter i położenie wnioskowanego terenu wykluczają go z wprowadzenia tam nowej zabudowy.

– 1 wniosek do planu miejscowego dla rejonu ulic 1Maja, Warneńczyka, Zagłoby i Wołodyjowskiego (plan nr 23).

Wniosek dotyczył zmiany terenów przeznaczonych pod zielen na funkcję usługową. Został on złożony po uchwaleniu miejscowego planu dla tego terenu w roku 2011. Plan został sporządzony w trybie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta. Zgodnie z zapisami tego dokumentu teren objęty wnioskiem znajduje się w terenach zieleni rozwojowych. Zatem kierunki polityki przestrzennej miasta przewidują ten obszar do pozostawienia otwartym, niezabudowanym, co wynika z uwarunkowań środowiskowych (obszar dolinki ciekłu Krasawa). Należy podkreślić, że przed uchwaleniem planu miejscowego, wnioskodawca uzyskał decyzję o warunkach zabudowy zgodną ze swoimi oczekiwaniami, która umożliwiła mu uzyskanie pozwolenia na budowę. Wnioskodawca nie postarał się o jego uzyskanie w konsekwencji czego decyzja o warunkach zabudowy, jako niezgodna z uchwalonym planem miejscowym, została uchylona.

Jak wynika z powyższego tylko 1 wniosek dotyczący zmiany planów miejscowych został obecnie uwzględniony. Większość wymagać będzie ponownej analizy po wybudowaniu drogi ekspresowej S8 i obwodnicy miasta oraz wprowadzeniu ewentualnych zmian dotyczących kategorii dróg krajowych czy zmiany ich zarządcy w granicach miasta.

2. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO MIASTA W ŚWIETLE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW – UWARUNKOWANIA PRAWNE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza zostało uchwalone uchwałą Nr 139/XV/99 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 29 grudnia 1999r. Dokument ten sporządzony był na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z przepisami art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium określa politykę przestrzenną gminy, ale nie jest aktem prawa miejscowego. Studium stanowi jeden z etapów poprzedzających uchwalenie planu miejscowego, jednak nie stanowi ono podstawy do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Celem polityki przestrzennej przedstawionej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza jest wskazanie istniejących i przyszłych uwarunkowań rozwoju i urbanizacji miasta. Fakt, że konkretna działka położona jest poza obszarem wskazanym pod zabudowę w Studium nie oznacza, że nie można ubiegać się o zmianę jej przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez wystąpienie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

W związku ze zmianą przepisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego dokonano w roku 2006 całkowitej zmiany ww. Studium i uchwałą Nr XLVIII/411/2006 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 26 października 2006r. zmianę tą zatwierdzono. Studium zostało dostosowane do wymagań nowej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2004r. Nr 118, poz.1233), jak również do innych przepisów prawnych regulujących politykę przestrzenną z uwzględnieniem ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego. Wprowadzone do tego dokumentu liczne zmiany dotyczące zarówno uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta zostały opracowane w ujednoliconej formie tekstowej i graficznej.

W roku 2009 dokonano kolejnej zmiany studium i uchwałą Rady Miejskiej w Sieradzu Nr XXXIII/294/2009 z dnia 18 czerwca 2009 r. ją zatwierdzono.

W roku 2010, w czasie trwania obecnej kadencji Rady, przystąpiono do kolejnej zmiany studium. Podstawową przesłanką przemawiającą za koniecznością sporządzenia tej kolejnej zmiany studium była korekta przebiegu drogi S-8 i obwodnicy miasta. Oczywiście wprowadzenie zmian do studium wymagało przeprowadzenia całej procedury zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Aktualnie obowiązuje zmiana studium zatwierdzona w 2012r. (Uchwała Nr XVIII/133/2012 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 24 kwietnia 2012r.)

Obowiązujące Studium jest, jak wynika z powyższego, generalnie dostosowane do wymagań i przepisów wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie przepisów art.10 ust. 1 i 2.

Biorąc jednak pod uwagę zapisy niektórych przepisów odrębnych zasadnym wydaje się dokonanie kolejnej zmiany obowiązującego studium. Są to m.in. zapisy art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2014r., poz. 613) mówiące o obowiązku gmin wprowadzenia do studium nowych obszarów udokumentowanych złóż kopalin.

3. OCENA GŁÓWNYCH UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW KSZTAŁTOWANIA I FUNKCJONOWANIA PODSTAWOWYCH SYSTEMÓW ZAWARTYCH W STUDIUM

Analiza głównych uwarunkowań rozwoju zawartych w studium wskazuje, że główne ewentualne zmiany dotyczyć mogą uwarunkowań zewnętrznych. Weryfikacji na obszarze miasta Sieradza podlegać powinny propozycje zadań dotyczących głównie linii kolejowych. Wśród ważnych krajowych projektów kolejowych jest realizacja szybkiej kolei Warszawa-Łódź-Wrocław/Poznań, która wg wstępnych koncepcji ma przebiegać przez miasto. Od ostatniej zmiany studium przebieg tej linii uległ pewnej zmianie. Ponadto po wybudowaniu i oddaniu do eksploatacji drogi ekspresowej S-8 prawdopodobnie zmieni się zarządca dróg krajowych na ich miejskim odcinku i ewentualnie dojdzie do zmiany kategorii tych dróg (zmiana układu dróg krajowych przebiegających przez miasto).

Powyższe zmiany uwarunkowań będą wpływać niewątpliwie na konieczność dokonania pewnych zmian w przyjętym w studium systemie komunikacyjnym dotyczącym głównie układu uliczno-drogowego w mieście.

W zakresie sytemu przyrodniczego i ochrony jego wartości należy zaktualizować złoża kopalin, w zakresie kierunków ochrony walorów kulturowych nie ma potrzeby dokonywania większych zmian w przyjętej polityce.

Przyjęcie nowych strategicznych dokumentów związanych również z polityką przestrzenną miasta może też spowodować wprowadzenie pewnych zmian do studium, w tym realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ale nie będą one warunkiem koniecznym zmiany studium.

4. REALIZACJA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza zatwierdzony Uchwałą Nr IV/21/94 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 14 września 1994r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 19, poz. 65 z dnia 20 października 1994r. utracił moc prawną z dniem 1 stycznia 2004r. Wraz z nim utraciły ważność wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995r. Taką regulację prawną wprowadził art. 87 ust. 3 nowej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 87 ust. 1 ww. ustawy, moc prawną zachowały tylko te plany, które zostały uchwalone po dniu 1 stycznia 1995r. Obecnie na terenie miasta ważnych jest 28 planów miejscowych. Są to następujące plany:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Uniejowskiej w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr XXVII/177/96 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 20.08.1996r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 41, poz. 144 z dnia 21.10.1996r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla "Wola Dzierlińska" w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr XL/265/97 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10.09.1997r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 19, poz. 67 z dnia 07.11.1997r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Jana Pawła II, 1-go Maja i Drogi Brzezińskiej zatwierdzony Uchwałą Nr XL/266/97 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10.09.1997r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 21, poz.71 z dnia 03.12.1997r.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: 3-go Maja, Jana Pawła II, Grzesika i Piwnika zatwierdzony Uchwałą Nr XL/267/97 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10.09.1997r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 20, poz. 69 z dnia 12.11.1997r. - z wyłączeniem części obszaru w rejonie ulic: Armii Krajowej i Sybiraków, dla której sporządzono zmianę planu (plan poz.18).
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Zakładników zatwierdzony Uchwałą Nr 13/III/98 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19.11.1998r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 33, poz. 201 z dnia 22.12.1998r.
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Paszkiewicza w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr 26/V/98 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 22.12.1998r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 17, poz. 62 z dnia 05.03.1999r.
7. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Jana Pawła II, 1-go Maja i Drogi Brzezińskiej w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr 233/XXVI/2000 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28.12.2000r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 37, poz.379 z dnia 20.03.2001r.
8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Jana Pawła II zatwierdzony Uchwałą Nr 402/XLIII/2002 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19.09.2002r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 275, poz. 3378 z dnia 08.11.2002r.
9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Zakładników zatwierdzony Uchwałą Nr III/26/2002 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19.12.2002r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 25, poz. 277 z dnia 12.02.2003r.
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru węzła strategicznego "Centrum" w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr V/44/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19.02.2003r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 71, poz. 655 z dnia 28.03.2003r.
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pasma strategicznego "POW" w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr V/45/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19.02.2003r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 74, poz. 674 z dnia 31.03.2003r.
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu osiedla „Reymonta" położonego w rejonie ulic: Reymonta i POW w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr V/46/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19.02.2003r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 71, poz. 656 z dnia 28.03.2003r.
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Jana Pawła II, Alei Grunwaldzkiej, Broniewskiego i Spółdzielczej w Sieradzu – Węzeł strategiczny „Grunwaldzki” zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVII/285/2014 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 03.04.2014r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 13.05.2014r., poz. 2138.
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru starorzecza rzeki Żegliny położonego w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr XV/141/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 11.12.2003r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 44, poz. 413 z dnia 27.02.2004r.
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Dzigorzewskiej zatwierdzony Uchwałą Nr XV/142/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 11.12.2003r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 36, poz. 356 z dnia 17.02.2004r.

16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: POW, Szlachecka, Wiejska i Dworska zatwierdzony Uchwałą Nr XXI/191/2008 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 05.06.2008r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 221, poz. 2026 z dnia 30.06.2008r.
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Starego Miasta” w Sieradzu, obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Sienkiewicza, Kościuszki, Piłsudskiego, Tysiąclecia, Polnej, Podrzecze, Podwale, Rybnej i Żabiej zatwierdzony Uchwałą Nr XXXII/284/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 21.05. 2009r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 173, poz. 1590 z dnia 23.06. 2009r.
18. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: 3-go Maja, Jana Pawła II, Grzesika i Piwnika w Sieradzu dla części terenu obejmującego rejon ulic: Sybiraków i Armii Krajowej zatwierdzona Uchwałą Nr XXXII/286/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 21.05.2009r. i opublikowana w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 173, poz. 1591 z dnia 23.06. 2009r.
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu w rejonie ulic Wojska Polskiego i Sarańskiej zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIV/303/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 09.07.2009r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 237, poz. 2153 z dnia 14.08.2009r.
20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Sienkiewicza i Sosnowa w Sieradzu – „Elewator I” zatwierdzony Uchwałą Nr XLI/357/2010 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 18.03.2010r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 119, poz. 940 z dnia 30.04.2010r.
21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Sieradza dla terenu położonego od rejonu skrzyżowania ul. Jana Pawła II z ul. Sikorskiego do ul. Krasawnej zatwierdzony Uchwałą Nr XLI/359/2010 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 18.03.2010r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 119, poz. 941 z dnia 30.04.2010r.
22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Wzgórza Zamkowego oraz ulic: Rynek Praski, Zamkowa i Podzamcze w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr IV/22/2011 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10 lutego 2011r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 89, poz. 764 z dnia 02.04 2011r.
23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: 1Maja, Warneńczyka, Zagłoby i Wołodyjowskiego w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr VII/47/2011 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 27 maja 2011r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 194, poz. 1974 z dnia 04.07.2011r.
24. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Zachodnia i Zakładników w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr VIII/63/2011 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 27 czerwca 2011r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 225, poz. 2334 z dnia 08.08.2011r.
25. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Reymonta, 11 Listopada, Bohaterów Września i Podmiejska w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr VIII/61/2011 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 27 czerwca 2011r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 230, poz. 2387 z dnia 12.08.2011r.
26. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Starowarcka, Sienkiewicza i Kasztanowa w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr XX/154/2012 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 27 czerwca 2012r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 10.08.2012r., poz. 2429.
27. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Sieradza dla obszaru położonego w dolinie rzeki Warty i Żegliny zatwierdzony Uchwałą

Nr XXXIX/308/2014 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 29 maja 2014r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 02.07.2014r., poz. 2580, sprostowanie w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 11.07.2014r., poz. 2677.

28. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Podmiejska, 3 Maja i Armii Krajowej w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIX/306/2014 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 29 maja 2014r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 04.07.2014r., poz. 2603.

Łączna powierzchnia pokrycia terenu miasta obowiązującymi planami wynosi 768,3 ha, co stanowi 15,0 % powierzchni całego miasta.

W latach 1995-2003 Rada Miejska w Sieradzu uchwaliła 14 planów, a następnie w latach 2008-2014 kolejnych 14 planów. W czasie trwania kadencji Rady uchwalono 8 planów miejscowych.

Sporządzenie planów miejscowych odpowiada przyjętym ustaleniom Studium w zakresie opracowywania planów miejscowych na obszarze miasta. Studium spełnia funkcje wytycznych do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących prawo miejscowe, które nie mogą naruszać ustaleń Studium.

Obecnie w opracowaniu jest 1 kolejny plan obejmujący obszar położony w rejonie ulic Krakowskie Przedmieście i Prosta do granicy administracyjnej miasta (opracowano wstępny projekt planu).

Omawiane zagadnienie przedstawione jest na mapce „Obowiązujące plany miejscowe”.

5. ANALIZA ZMIAN W ZGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI

Plan nr 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Uniejowskiej.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,3ha. Plan został sporządzony w celu umożliwienia realizacji lokalnego celu publicznego – wyznaczenia terenów dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z urządzeniami gospodarki wodnej, tj. stacji uzdatniania wody dla dzielnicy Męka – Woźniki wraz z ujęciem wód podziemnych. Inwestycja została realizowana zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedla „Wola Dzierlińska”.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 24,9 ha. Plan został sporządzony w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz prowadzenia działalności gospodarczej. Teren położony w granicach planu jest obecnie zainwestowany w około 75%.

Plan nr 3

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Jana Pawła II, 1-go Maja i Drogi Brzezińskiej.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 17,3 ha. Plan został sporządzony w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Teren położony w granicach planu jest zainwestowany w około 70%. Możliwość dalszych podziałów nieruchomości na działki budowlane i ich sukcesywna zabudowa zgodnie

z ustaleniami planu. Zrealizowano głównie zabudowę mieszkaniową, do realizacji pozostała zabudowa usługowa.

Plan nr 4

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: 3-go Maja, Jana Pawła II, Grzesika i Piwnika.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 8,4 ha. Plan został sporządzony w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Przeprowadzono proces scalenia i ponownego podziału terenu na działki budowlane zgodnie z ustaleniami planu. Teren położony w granicach planu jest zainwestowany w około 50%. Możliwość dalszej zabudowy terenu zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 5

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Zakładników.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 11,9 ha. Plan został sporządzony w celu umożliwienia realizacji zabudowy przemysłowo-składowej. Inwestycja została zrealizowana zgodnie z ustaleniami planu – teren zakładu Xella Polska Sp. z o.o. Możliwość dalszych inwestycji zgodnie z ustaleniami planu w zakresie uzupełnienia głównej funkcji.

Plan nr 6

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Paszkiewicza.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 4,8 ha. Plan został sporządzony w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren jest zainwestowany w około 90%. Możliwość dalszej zabudowy terenu zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 7

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Jana Pawła II, 1-go Maja i Drogi Brzezińskiej.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 1,5 ha. Jest to zmiana części planu sporządzonego dla tego obszaru miasta w 1997r. (zmiana części planu nr 3). Zmiana planu została sporządzona w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej zamiast zabudowy szeregowej. Teren jest zainwestowany w około 50%. Możliwość dalszej zabudowy terenu zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 8

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Jana Pawła II. Miejska Strefa Gospodarcza.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 46,1 ha. Plan został sporządzony w celu wyznaczenia terenów produkcyjno-usługowych i rzemiosła w ramach Miejskiej Strefy Gospodarczej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Teren jest jeszcze niezainwestowany, pozostaje w użytkowaniu rolniczym, dokonano wydzielenia gruntów pod drogi zgodnie z planem. W ramach tego planu zrealizowana została w latach poprzednich droga gminna do stref gospodarczych miasta Sieradza i gminy Sieradz na przedłużeniu ul. Armii Krajowej. Możliwość dalszych podziałów nieruchomości na działki budowlane i ich sukcesywna zabudowa zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 9

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Zakładników. Miejska Strefa Gospodarcza.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 28,9 ha. Plan został sporządzony w celu wyznaczenia terenów produkcyjno-usługowych i gospodarczych w ramach Miejskiej Strefy Gospodarczej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Teren położony w granicach planu jest zainwestowany tylko w około 5%, reszta użytkowana rolniczo. Możliwość dalszych podziałów nieruchomości na działki budowlane i ich sukcesywna zabudowa zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 10

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru węzła strategicznego "Centrum" położonego w rejonie ronda.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 20,1 ha. Plan został sporządzony w celu kształtowania węzła strategicznego „Centrum” wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad porządkowania i kształtowania przestrzeni śródmiejskiej o funkcji usługowo-mieszkaniowej. Obecnie teren jest w znacznym stopniu zainwestowany (około 90%). Możliwość realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 11

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pasma strategicznego "POW" położonego wzdłuż ulicy POW.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 24,7 ha. Plan został sporządzony w celu kształtowania pasma strategicznego „POW” wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad porządkowania i kształtowania przestrzeni śródmiejskiej o funkcji usługowo-mieszkaniowej. Teren ten jest w znacznym stopniu zainwestowany (około 90%). Możliwość realizacji inwestycji budowlanych zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 12

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu osiedla „Reymonta” położonego w rejonie ulic: Reymonta i POW.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 36,0 ha. Plan został sporządzony w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Teren do objęcia planem został wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza z 1999r. Obecnie teren ten jest już w znacznym stopniu zainwestowany (około 70%). Na obszarze przeznaczonym do zorganizowanej działalności inwestycyjnej przeprowadzony został proces scalenia i ponownego podziału gruntów zgodnie z ustaleniami planu i według odrębnej procedury. Teren wyposażony jest w infrastrukturę techniczną. Możliwość sukcesywnej zabudowy terenu zgodnie z ustaleniami planu. W analizowanym okresie wydano około 20 pozwoleń na budowę nowych obiektów. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 13

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Jana Pawła II, Alei Grunwaldzkiej, Broniewskiego i Spółdzielczej w Sieradzu – Węzeł strategiczny „Grunwaldzki”.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 13,0 ha. Jest to nowy plan uchwalony w tym roku zmieniający plan, który uchwalono w 2003r. Plan został sporządzony w celu kształtowania węzła strategicznego „Grunwaldzki” wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza. Plan wprowadza możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Obecnie teren jest w znacznym stopniu zainwestowany (około 90%). Możliwość realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 14

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru starorzecza rzeki Żegliny.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 6,0 ha. Plan został sporządzony w celu umożliwienia realizacji lokalnego celu publicznego – wyznaczenia terenów przeznaczonych pod budowę zbiorników wodnych oraz sieci infrastruktury technicznej stanowiących element systemu odwodnienia lewego zawała rzeki Żegliny. W ramach planu zrealizowany został zbiornik retencyjny przy ul. Wierzbowej oraz odtworzono zbiornik przy ul. Grodzkiej. Aktualnie trwa realizacja ustaleń planu w ramach zadania dotyczącego rewitalizacji miasta.

Plan nr 15

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Dzigorzewskiej. Miejska Strefa Gospodarcza.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 16,0 ha. Plan został sporządzony w celu wyznaczenia terenów produkcyjno-usługowych i rzemiosła w ramach Miejskiej Strefy Gospodarczej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Teren jest zainwestowany tylko w około 10%. Dokonano częściowego wykupu gruntów pod drogi od ul. Dzigorzewskiej. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 16

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: POW, Szlachecka, Wiejska i Dworska.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 53,4 ha. Plan został sporządzony głównie w celu wyznaczenia terenów produkcyjno-usługowych w ramach Miejskiej Strefy Gospodarczej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Teren jest zainwestowany w około 20%. Zlokalizowane w obszarze planu grunty miejskie przeznaczone pod inwestycje zajmują ok.12,8 ha i wchodzi w skład Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (Podstrefa Sieradz). Grunty te są wyposażone w główne media. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 17

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Starego Miasta” w Sieradzu, obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Sienkiewicza, Kościuszki, Piłsudskiego, Tysiąclecia, Polnej, Podrzecze, Podwale, Rybnej i Żabiej.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 40,4 ha. Plan został sporządzony głównie w celu uporządkowania i ochrony najcenniejszej części miasta – Starego Miasta z uwzględnieniem rewitalizacji tego obszaru. Teren objęty planem należy do najbardziej zurbanizowanych w mieście i prawie w całości jest zagospodarowany. Możliwość realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 18

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: 3-go Maja, Jana Pawła II, Grzesika i Piwnika w Sieradzu dla części terenu obejmującego rejon ulic: Sybiraków i Armii Krajowej.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 1,6 ha. Teren jest aktualnie zagospodarowywany (około 40% zainwestowania).

Plan nr 19

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Sarańskiej.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 2,5 ha. Plan został sporządzony w celu umożliwienia realizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego – galerii handlowej (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²). Obowiązek jego sporządzenia wynikał również z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inwestycja jest zrealizowana (realizacja planu 100%). Możliwość inwestycji zgodnie z ustaleniami planu w zakresie uzupełnienia głównej funkcji.

Plan nr 20

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Sienkiewicza i Sosnowa w Sieradzu – „Elewator I”.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 41,3 ha. Plan został sporządzony w celu wyznaczenia terenów produkcyjno-usługowych w ramach Miejskiej Strefy Gospodarczej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz umożliwienia realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²). Obowiązek jego sporządzenia wynikał również z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie na tym terenie funkcjonuje Centrum Dystrybucyjne Jeronimo Martins zaopatrujące sieć sklepów „Biedronka”. W obszarze planu znajduje się ok. 5,7 ha gruntów miejskich przeznaczonych pod inwestycje, co stanowi prawie 14% powierzchni terenu objętego planem. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 21

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Sieradza dla terenu położonego od rejonu skrzyżowania ul. Jana Pawła II z ul. Sikorskiego do ul. Krasawnej.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 2,9 ha. Plan został sporządzony w celu zabezpieczenia terenu pod realizację drogi publicznej – projektowanej gminnej drogi zbiorczej.

Plan nr 22

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Wzgórza Zamkowego oraz ulic: Rynek Praski, Zamkowa i Podzamcze.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 14,7 ha. Plan został sporządzony dla obszaru istniejącego Parku Kulturowego „Wzgórze Zamkowe” i związany jest z rewitalizacją tej części miasta. Obecnie teren ten jest w większości zainwestowany. Trwa proces rewitalizacji tego obszaru.

Plan nr 23

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: 1Maja, Warneńczyka, Zagłoby i Wołodyjowskiego.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 23,4 ha. Plan został sporządzony m.in. w celu zabezpieczenia terenu pod realizację inwestycji celu publicznego jakim jest budowa suchego zbiornika retencyjnego. W planie wyznaczono też tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wydano już kilka pozwoleń na budowę nowych obiektów. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 24

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Zachodnia i Zakładników.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 33,6 ha. Są to tereny produkcyjno-usługowe. Plan został sporządzony w celu zabezpieczenia terenu pod realizację drogi publicznej – projektowanej drogi będącej północną obwodnicą miasta łączącą drogę krajową Nr 83 z ul. Zachodnią i dalej ul. POW. Aktualnie trwają prace związane z uzyskaniem pozwolenia na realizację tej inwestycji. Teren jest zainwestowany w około 10%. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 25

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Reymonta, 11 Listopada, Bohaterów Września i Podmiejska.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 16,9 ha. Są to tereny rozwojowe miasta – głównie zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa. Zainwestowane tereny stanowią około 5%. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 26

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Starowarcka, Sienkiewicza i Kasztanowa.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 6,8 ha. Obszar planu obejmuje tereny byłego „Polmosu”. Teren przewidziany do przekształceń. Plan ustala możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Możliwość realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Plan nr 27

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Sieradza dla obszaru położonego w dolinie rzeki Warty i Żegliny.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 253,4 ha. Jest to plan uchwalony w tym roku. Jego głównym celem było wprowadzenie zakazu realizacji nowej zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obejmującym prawie cały teren w granicach planu (dolina rzeki Warty i Żegliny). Jest to plan służący celom związanym z ochroną przed powodzią.

Plan nr 28

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Podmiejska, 3Maja i Armii Krajowej.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 17,5 ha. Jest to plan uchwalony w tym roku. Są to tereny rozwojowe miasta – głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i tereny usługowe. Zainwestowane tereny

stanowią około 5% m.in. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Zielone Osiedle”. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

6. PLANY MIEJSCOWE W ŚWIETLE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW ORAZ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

Połowa obowiązujących planów miejscowych została sporządzona w trybie i zgodnie z przepisami poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (plany nr 1- 12 i 14-15). Pozostałe plany miejscowe (nr 13 i 16-28) opracowano w trybie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obecnie funkcjonująca ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ściśle określa wymagany zakres planu miejscowego oraz rodzaj i skalę map wykorzystywanych do sporządzania tego planu (art. 15 i 16 ustawy).

Analiza poszczególnych planów miejscowych w tym kontekście pozwala stwierdzić, że:

- większość planów sporządzona jest na mapach w skali wymaganej przez nową ustawę tj. w skali 1:1000 (kilka sporządzono w skalach, które dopuszcza ustawa tj. w skali 1:500 i 1:2000),
- zakres ustaleń planów miejscowych zawiera się w wymaganiach zapisów nowej ustawy określonych w art. 15.

Z aktualnie obowiązujących przepisów art. 20 ust. 1 powyższej ustawy wynika, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Biorąc to pod uwagę, po analizie planów miejscowych pod tym kątem stwierdzić można, że generalnie przeznaczenie terenu ustalone w planach miejscowych zgodnie jest z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

W tym miejscu stwierdzić należy, że w tej kadencji Rady Miejskiej dokonano zmiany dwóch obowiązujących planów w celu doprowadzenia do ich zgodności ze studium. Zmiany te wprowadzono uchwalając plan miejscowy dla obszaru położonego w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Zachodnia i Zakładników (plan nr 24), którego granica obejmuje części zmienianych planów (plany nr 9 i 15). Sporządzenie nowego planu miejscowego umożliwi wprowadzenie i zachowanie przyjętego w studium układu komunikacyjnego w tym rejonie miasta (północna obwodnica miasta łącząca drogę krajową Nr 83 z ul. Zachodnią i dalej z ul. POW). Ponadto, w celu doprowadzenia zgodności ustaleń planu ze studium uchwalono nowy plan w miejsce obowiązującego planu dotyczącego obszaru Węzła Grunwaldzkiego (rejon ulic Jana Pawła II, Alei Grunwaldzkiej – plan nr 13).

Przeprowadzono także analizę aktualności planów wobec obowiązujących przepisów. Plany uznano za aktualne pod tym względem.

7. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

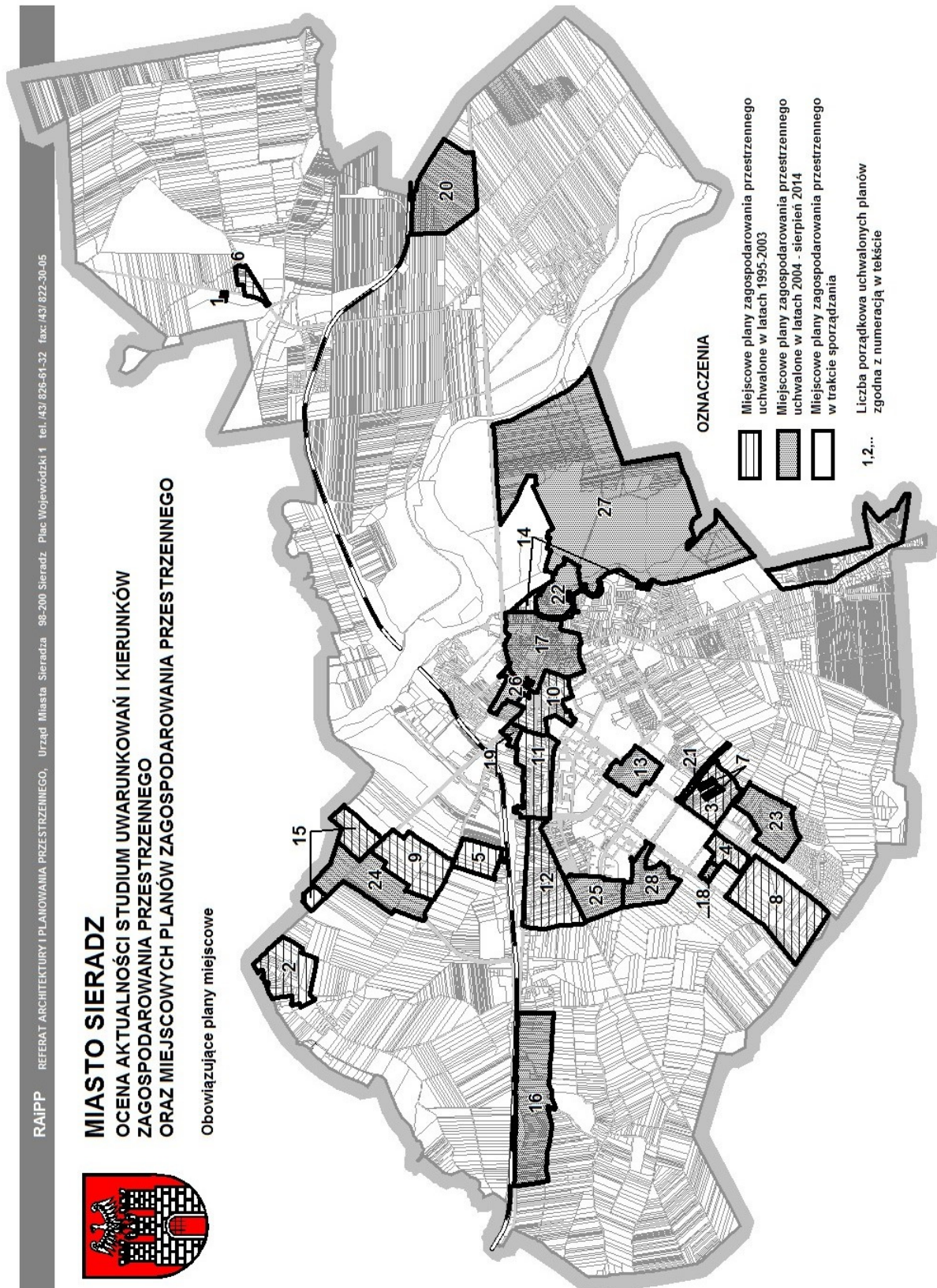
Przeprowadzona powyżej kompleksowa analiza zagadnień w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych pozwala stwierdzić, co następuje:

1. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta należy uznać za nieaktualne w części dotyczącej głównie uwarunkowań (m.in. aktualizacja występujących udokumentowanych złóż kopalin wynikająca z obowiązku wprowadzonego zapisami art. 95 ustawy Prawo geologiczne i górnicze). Zmiana studium dotyczyć powinna obszaru miasta w jego granicach administracyjnych.
2. Obowiązujące na terenie miasta Sieradza plany miejscowe należy uznać za aktualne.



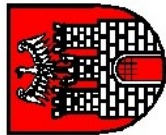
MIASTO SIERADZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obowiązujące plany miejscowe



RAIPP

REFERAT ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO, Urząd Miasta Sieradza 98-200 Sieradz, Plac Wojewódzki 1 tel./fax: 826-61-32 fax: 822-30-05



MIASTO SIERADZ

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSKOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Ruch budowlany w latach 2010-2014

