

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	2
1. PODSTAWA, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	2
2. ZAKRES ZMIANY STUDIUM	3
II. UWARUNKOWANIA	4
1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA	4
1.1. OCENA POZYCJI MIASTA W SKALI KRAJU I WOJEWÓDZTWA	4
1.2. KONSEKWENCJE WYNIKAJĄCE Z OTOCZENIA MIASTA I POWIĄZAŃ PONADLOKALNYCH	4
1.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO	5
2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA	6
2.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ANTROPOGENICZNEGO	6
2.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	17
2.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY DEMOGRAFICZNEJ I SPOŁECZNEJ	29
2.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU ZAGOSPODAROWANIA MIASTA	30
2.5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z MOŻLIWOŚCI ROZWOJU FUNKCJI GOSPODARCZYCH	34
2.6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY GOSPODARKI GRUNTAMI	35
2.7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY UKŁADU TRANSPORTOWEGO	37
2.8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	39
2.9. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA	44
III. CELE ROZWOJU MIASTA	49
1. POWIĄZANIA STRATEGII ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO MIASTA ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	49
2. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	49
2.1. UWARUNKOWANIA SPRZYJAJĄCE REALIZACJI CELÓW	50
2.2. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE REALIZACJE CELÓW	51
IV. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ	52
1. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA	52
2. USTALENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW	54
3. OCHRONA ŚRODOWISKA. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO I OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH	61
3.1. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE I PROPONOWANE DO OBJĘCIA PRZYRODNICZĄ OCHRONĄ PRAWNĄ	62
3.2. LOKALNE WARTOŚCI ŚRODOWISKA I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA MOCY PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH	63
3.3. OBSZARY REKONSTRUOWANE W CELU PRZYWRÓCENIA WALORÓW PRZYRODNICZYCH	65
3.4. OBSZARY DO PRZEKSZTAŁCEŃ W CELU OGRANICZANIA ZAGROZEŃ SANITARNO-ZDROWOTNYCH I POWODZIOWYCH	66
3.5. OBSZARY CENNYCH WARTOŚCI ROLNICZYCH	66
4. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA WARTOŚCI KULTUROWYCH	67
4.1. OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE I PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH	67
4.2. OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ	67
5. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA I FUNKCJONOWANIA SYSTEMU TRANSPORTU	72
5.1. PREFEROWANE KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ I ROZWOJU UKŁADU ULICZNO-DROGOWEGO	73
5.2. KONCEPCJA UKŁADU ULICZNEGO	74
5.3. KOMUNIKACJA ZBIOROWA	74
5.4. WSKAZANIA DO KSZTAŁTOWANIA WAŻNYCH TRAS UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO MIASTA	74
6. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA I FUNKCJONOWANIA SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	77
6.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ	77
6.2. ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW	77
6.3. USUWANIE ODPADÓW	78
6.4. ZAOPATRZENIE W GAZ	80
6.5. CIEPŁOWNICTWO	80
6.6. ELEKTROENERGETYKA	80
6.7. TELEKOMUNIKACJA	80
7. USTALENIA DODATKOWE	80
7.1. ZABEZPIECZENIE WARUNKÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ	80
V. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM	81
VI. INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	82
1. SPORZĄDZANIE PLANÓW MIEJSCOWYCH	82
2. PROGRAMY OPERACYJNE	82
3. KSZTAŁTOWANIE WĘZŁOWYCH OBSZARÓW I PASM STRATEGICZNYCH ORAZ PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	83
4. GOSPODARKA GRUNTAMI (NIERUCHOMOŚCIAMI)	84
VII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM	85
1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ	85
2. SYNTeza USTALEŃ STUDIUM	86

I. WPROWADZENIE

1. PODSTAWA, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza zostało uchwalone uchwałą Nr 139/XV/99 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 29 grudnia 1999r. Wykonawcą tego opracowania było Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi, Zespół Terenowy w Sieradzu. Dokument ten sporządzony był na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pierwsza edycja Studium składa się z tekstu oraz opracowania graficznego, złożonego z następujących map tematycznych:

- Synteza uwarunkowań,
- Kierunki polityki przestrzennej,
- Kierunki kształtowania systemu przyrodniczego i ochrony wartości przyrodniczych,
- Kierunki ochrony i kształtowania wartości kulturowych,
- Kierunki kształtowania i funkcjonowania systemu transportu,
- Kierunki kształtowania i funkcjonowania systemu infrastruktury technicznej,
- Instrumentalizacja polityki przestrzennej.

W związku ze zmianą przepisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego dokonano w roku 2006 zmiany ww. Studium. Uchwałą Nr XLVIII/411/2006 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 26 października 2006r. Studium to zostało dostosowane do wymagań nowej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 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.

Na potrzeby zmiany studium sporządzone zostało opracowanie ekofizjograficzne, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska oraz przepisów szczególnych.

Podstawową przesłanką przemawiającą za koniecznością sporządzenia kolejnej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta była analiza zgłoszonych wniosków dotyczących zmiany ustaleń studium i sporządzenia planów miejscowych, związanych z możliwością realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Podstawę prawną do przystąpienia do sporządzenia niniejszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stanowi uchwała podjęta przez Radę Miejską w Sieradzu Nr XVII/147/2008 z dnia 7 lutego 2008r.

Studium jest narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu. Nie jest ono aktem prawa miejscowego, ale jest dokumentem będącym wyrazem jego poglądów i postanowień związanych z rozwojem gminy. Jest to dokument planistyczny sporządzany dla obszaru całej gminy. Określona w Studium polityka przestrzenna jest zgodna z zasadami ustanowionymi przepisami prawa. Studium spełnia funkcje wytycznych do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących przepis gminny, które muszą być zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Podstawowymi zadaniami studium są:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji miasta, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jego rozwojem,
- sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej miasta, w tym zasad ochrony interesu publicznego,
- stworzenie podstaw do koordynacji sporządzanych planów miejscowych,
- promocja miasta.

Niniejszy tekst – obejmując zarówno treści zawarte w studium uchwalonym w 1999r., wprowadzone do niego zmiany w 2006r, jak i obecne zmiany – jest tekstem ujednoliconym, zgodnie z formułą wynikającą z przywołanego wyżej rozporządzenia Ministra Infrastruktury.

Elaborat ujednoliconej zmiany „Studium...” zawiera:

- tekst złożony z części określającej uwarunkowania oraz części określającej kierunki zagospodarowania przestrzennego,

- rysunki (7 map):
 - Uwarunkowania rozwoju (skala 1:10 000),
 - Kierunki polityki przestrzennej (skala 1:10 000),
 - Kierunki kształtowania systemu przyrodniczego i ochrony wartości przyrodniczych (skala 1:15 000),
 - Kierunki ochrony i kształtowania wartości kulturowych (skala 1:15 000),
 - Kierunki kształtowania i funkcjonowania systemu transportu (skala 1:15 000),
 - Kierunki kształtowania i funkcjonowania systemu infrastruktury technicznej (skala 1:15 000),
 - Instrumentalizacja polityki przestrzennej (skala 1:15 000).

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta opracowano w ramach działającej w Urzędzie Miasta Sieradza, Pracowni Planowania Przestrzennego i Architektury (po zmianie strukturalnej Urzędu - Referacie Architektury i Planowania Przestrzennego). Do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008r. Nr 199, poz.1227). Wykonawcą prognozy jest Biuro Badań Geologicznych i Ochrony Środowiska „EKOPROJEKT” z Warszawy.

2. ZAKRES BIEŻĄCEJ ZMIANY STUDIUM

Aktualnie obowiązują w odniesieniu do studium te same przepisy, które obowiązywały w okresie sporządzania poprzedniej zmiany studium z 2006r. W związku z tym, że dostosowano już ten dokument do nowych wymagań odnoszących się do zawartości merytorycznej tekstu i rysunków studium, obecny zakres zmian jest niewielki.

W niniejszym opracowaniu zweryfikowano bądź uzupełniono następujące elementy i zagadnienia:

- 1) w zakresie problematyki dotyczącej środowiska przyrodniczego:
 - zaktualizowano pomniki przyrody (uwzględnienie odpowiednich rozporządzeń Wojewody Łódzkiego o zniesieniu niektórych pomników przyrody na terenie miasta),
 - zlikwidowano teren górniczy „Sieradz” (odpowiednia decyzja Marszałka Województwa Łódzkiego),
- 2) w zakresie problematyki dotyczącej dóbr kultury i środowiska kulturowego:
 - zaktualizowano zabytki wpisane w rejestr zabytków i znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - wprowadzono zabytki znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków,
 - wprowadzono wykaz stanowisk archeologicznych na terenie miasta,
 - zweryfikowano ustalenia dotyczące zasad zapewniających ochronę zabytków zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi,
 - powiększono granice proponowanego parku kulturowego „Wzgórze Zamkowe” na obszar historycznego podgrodzia (Przedmieście Praskie) zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi (wyróżniono to na mapie kierunków dodatkowym oznaczeniem cyfrowym rzymskim II),
- 3) w zakresie terenów przeznaczonych pod zabudowę wprowadzono tereny zabudowy usługowej w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Sariańskiej (wyróżniono na mapie kierunków dodatkowym oznaczeniem cyfrowym rzymskim I),
- 4) w zakresie komunikacji:
 - korekta projektowanych dróg lokalnych w związku z realizacją części z nich,
- 5) w zakresie innych elementów studium:
 - weryfikacja i aktualizacja podstawowych danych i informacji zawartych w tekście studium,
 - korekta obszarów, dla których sporządzenie miejscowych planów jest obowiązkowe (m.in. likwidacja granic terenu górniczego),
 - weryfikacja oznaczeń terenów wojskowych zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego,
 - weryfikacja obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (zmiana wynikająca ze złożonych wniosków do studium),
 - zweryfikowano obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje publiczne o znaczeniu lokalnym,
 - weryfikacja obszarów rozmieszczenia inwestycji publicznych o znaczeniu ponadlokalnym.

Zmiana studium wyróżniona jest w części tekstowej pogrubioną kursywą.

II. UWARUNKOWANIA

Analizę uwarunkowań podzielono na uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne. Uwarunkowania zewnętrzne uwzględniają kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze miasta oraz obejmują zależności wynikające z położenia miasta w regionie i kraju jak również jego związków zewnętrznych: komunikacyjnych, przyrodniczych, społecznych, gospodarczych.

Uwarunkowania wewnętrzne obejmują zależności wynikające z: dotychczasowych procesów urbanizacyjnych, stanu własności, prognoz demograficznych, jakości życia mieszkańców, stopnia trwałości struktur przestrzennych, stanu i zróżnicowania walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, stopnia ich zagrożenia, stanu funkcjonowania układu komunikacyjnego i urządzeń infrastruktury technicznej, warunków lokalizacji podstawowych form aktywności społecznej i gospodarczej.

1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

1.1. OCENA POZYCJI MIASTA W SKALI KRAJU I WOJEWÓDZTWA

Sieradz leży w centralnej części kraju, w zachodniej części województwa łódzkiego. Zajmuje obszar o powierzchni 5122 ha. Graniczy z 2 gminami: od północy, południa i wschodu z gminą Sieradz, a od zachodu z gminą Wróblew.

Od 1 stycznia 1999 roku Sieradz stał się siedzibą powiatu ziemskiego, w skład którego weszły gminy: Sieradz, Warta, Wróblew, Błaszki, Goszczanów, Złoczew, Burzenin, Klonowa, Brzeźno i Brąszewice. Powiat o powierzchni 1491 km² wg faktycznego miejsca zamieszkania liczy 120 795 osób (stan na 31.XII.2006r.), z czego 36% stanowią mieszkańcy Sieradza.

Pod względem fizyczno-geograficznym miasto leży na Nizinie Południowowielkopolskiej, pośrodku Kotliny Sieradzkiej. W całości położone jest w dorzeczu Warty, której dolina stanowi korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym. Jest on elementem krajowej sieci ekologicznej i jednocześnie stanowi potencjał przyrodniczy do wykorzystania turystycznego.

Sieradz posiada dogodne powiązania zewnętrzne z regionem, województwem i krajem.

Liczba mieszkańców Sieradza wg faktycznego miejsca zamieszkania stan na 31.XII.2006r. wynosiła 43 983 osoby. Przyrost naturalny w mieście, liczony na 1000 mieszkańców, jest ujemny.

Sytuacja mieszkaniowa w Sieradzu (wg BDG stan na 31.XII.2006r.) pod względem ilości i tempa oddawanych do użytku mieszkań a także pod względem standardów zamieszkiwania jest zbliżona do średniego poziomu krajowego i kształtuje się w następujący sposób: średnia liczba izb w mieszkaniu – 3,74 (średnia krajowa – 3,70), powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę – 22,14m² (średnia krajowa – 23,50m²), liczba osób przypadających na 1 mieszkanie – 2,90 (średnia krajowa – 2,96).

W dziedzinie kultury, turystyki i sportu Sieradz, pomimo ponad 20-letniej kariery miasta wojewódzkiego i tworzonego przez wiele lat wizerunku miasta jako centrum kulturowego regionu sieradzkiego, nie zdominował sąsiednich miast.

W strukturze gospodarczej regionu Sieradz charakteryzuje się stosunkowo niewielkim potencjałem gospodarczym. Pracujący (wg BDG stan na 31.XII.2006r.) stanowią 28% ludności miasta (wskaźnik wojewódzki – 28%). Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 66% mieszkańców miasta, ludność w wieku przedprodukcyjnym 20%, a poprodukcyjnym 14% (wielkości te dla województwa łódzkiego wynoszą odpowiednio 64%, 18% i 18%).

Ważnym działem gospodarki Sieradza, ze względu na znaczny udział użytków rolnych stanowiących 68% powierzchni miasta, jest rolnictwo. Bazę surowców rolniczych tworzą głównie zboża i ziemniaki.

1.2. KONSEKWENCJE WYNIKAJĄCE Z OTOCZENIA MIASTA I POWIĄZAŃ PONADLOKALNYCH

- **ciężenie do usług centralnych**

Sieradz poprzez swoje centralne położenie w kraju posiada liczne powiązania społeczno-gospodarcze z sąsiednimi województwami. Szczególnie silne powiązania są z aglomeracją łódzką. Znaczna część mieszkańców miasta korzysta z usług zlokalizowanych w Łodzi. Dotyczy to głównie szkolnictwa wyższego, ochrony zdrowia, miejsc pracy a także instytucji publicznych, w tym zwłaszcza urzędów administracji rządowej i samorządowej.

- **powiązania ekologiczne**

Powiązania przyrodnicze z obszarami gmin sąsiednich tworzy rozległa dolina Warty spełniająca rolę korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym oraz Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu.

- **powiązania infrastrukturalne komunikacja**

Miasto posiada dogodne połączenia komunikacyjne: kolejowe i drogowe o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i regionalnym (drogi krajowe Nr 12, 14 i 83), drogi wojewódzkie Nr 479 i 480). Koncepcja układu dróg ruchu szybkiego przewiduje drogę ekspresową S-8 w relacji Łódź-Wrocław (m.in. Rozporządzenie Rady Ministrów z 15 maja 2004r. dotyczące sieci autostrad i dróg ekspresowych w RP).

Sieć kolejowa obsługuje bezpośrednio na kierunku wschód-zachód Warszawę i aglomerację łódzką z Wielkopolską i Dolnym Śląskiem.

- **telekomunikacja**

Przez miasto przebiegają ważne połączenia telekomunikacyjne międzymiastowymi liniami światłowodowymi w kierunku Zgorzelca (Wrocław), Poznania (Kalisz) i Łodzi. Ze stacji nadawczej w Żygrach o zasięgu około 50-60km emitowany jest I program TV oraz I,II,IV program radiowy.

- **elektroenergetyka**

W południowej części województwa zlokalizowana jest duża stacja elektroenergetyczna „Trębaczew” o potężnym źródle energii elektrycznej (2x250 MW) transformująca energię z Elektrowni „Bełchatów”, która dostarcza energię dla miasta. Sieradz połączony jest z systemem elektroenergetycznym liniami 110 kV.

- **gaz**

Gazyfikację miasta rozpoczęto niedawno. Aktualnie został zrealizowany gazociąg DN 300 z Pabianic do Sieradza zakończony stacją redukcyjną w Monicach.

- **zasilanie w wodę**

Głównym źródłem zaopatrzenia w wodę dla celów komunalnych i przemysłowych miasta są wody podziemne. Obszar miasta przecina Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP), który na całej swej powierzchni wymaga ochrony występujących w nim zasobów.

- **wspólne przedsięwzięcia**

Problemem wymagającym wspólnego działania gmin leżących w dorzeczu Warty jest sprawa ochrony wód i likwidacji istniejących źródeł zanieczyszczeń powyżej zbiornika Jeziorsko. Współpraca obejmuje realizację oczyszczalni ścieków, kanalizacji sanitarnej, wysypisk śmieci. Właśnie zakład utylizacji śmieci, którego brak miasto odczuwa, będzie realizowane w ramach porozumienia gmin – członków Związku Komunalnego Gmin „Czyste Miasto, Czysta Gmina”.

Równie ważnym przedsięwzięciem wymagającym wspólnego działania gmin leżących w dolinie rzeki Warty jest zagospodarowanie turystyczne tych obszarów. Miasto Sieradz jest jednym z partnerów projektu pn. „Zagospodarowanie turystyczne rzeki Warty oraz Zbiornika Jeziorsko” zgłoszonego do dofinansowania w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2007-2013 umożliwiającego stworzenie zintegrowanej oferty turystycznej w regionie. Częścią tego programu w mieście będzie modernizacja stacji na rzece Warcie, stanowiąca element szlaku kajakowego od gminy Burzenin do zbiornika Jeziorsko.

Planowana realizacja zbiornika retencyjnego w Smardzewie – gmina Wróblew - na rzece Myi w bezpośrednim sąsiedztwie zachodniej granicy miasta, powinna znaleźć wyraz w przyjęciu odpowiedniej polityki przestrzennej dla miasta Sieradza. Planowana funkcja rekreacyjna, z której niewątpliwie skorzystają mieszkańcy Sieradza, wymagać będzie realizacji lub modernizacji dróg i infrastruktury technicznej.

1.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Polityka przestrzenna województwa łódzkiego zawarta jest w „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego” zatwierdzonego uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego Nr XLV/524/2002 z 9 lipca 2002r. Plan ten uwzględniał zasadnicze elementy polityki przestrzennej państwa oraz był zgodny ze „Strategią rozwoju województwa łódzkiego” czyli aktualnymi w momencie uchwalania planu województwa dokumentami.

W planie tym przedstawiono następujące propozycje zadań ponadlokalnych celów publicznych dla obszaru miasta Sieradza:

1. Realizacja drogi ekspresowej S-8 wraz z węzłami,
2. Połączenie drogi krajowej Nr 12 z drogą S-8 (postulowana obwodnica),
3. Modernizacja dróg krajowych Nr 12, 14 i 83,
4. Modernizacja dróg wojewódzkich nr 479 i 480,
5. Modernizacja magistrali kolejowej Warszawa-Wrocław,
6. Realizacja magistrali kolejowej (nowy odcinek-skrót) od Sieradza do Wieruszowa,
7. Realizacja gazociągu w/c DN 400/300 Sieradz-Kalisz,

8. Realizacja gazociągu w/c DN Sieradz-Zapolice-Widawa,
9. Ochrona terenów przed powodzią - budowa i modernizacja wałów, progów, kanałów, ekoregulacja rzek – realizacja ustaleń programu regionalnego „Warta”,
10. Ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta.

Jednak w związku z pojawieniem się nowych uregulowań prawnych, zmieniających się uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych rozwoju województwa, podjętych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, Sejmik Województwa Łódzkiego podjął uchwałę Nr XIV/346/07 z dnia 30.10.2007r. w sprawie aktualizacji „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”. Konieczność uwzględnienia zweryfikowanych strategicznych założeń i priorytetów rozwoju państwa czy województwa, zawartych w aktualnych strategicznych dokumentach krajowych i wojewódzkich spowodowały potrzebę aktualizacji planu województwa, którego ustalenia powinno uwzględniać studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwzględniając powyższe weryfikacji na obszarze miasta Sieradza podlegać będą propozycje zadań dotyczących głównie linii kolejowych. Wśród ważnych projektów kolejowych zawartych m.in. w Programie Operacyjnym „Infrastruktura i Środowiska” na lata 2007-2013 a dotyczącym obszaru miasta jest modernizacja linii kolejowej nr 14 na odcinku Łódź-Kalisz oraz szybka kolej Warszawa-Łódź-Wrocław/Poznań, której ostateczny dokładny przebieg na terenie miasta nie został jeszcze ustalony.

2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

2.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ANTROPOGENICZNEGO

2.1.1. POŁOŻENIE GEOGRAFICZNE MIASTA

Pod względem morfologicznym (wg fizyczno-geograficznej regionalizacji Polski J. Kondrackiego) teren Sieradza położony jest w:

- prowincji - Niż Środkowoeuropejski
- podprowincji - Niziny Środkowopolskie
- makroregionie - Nizina Południowowielkopolska
- mezoregionie - Kotlina Sieradzka

Pod względem geologicznym teren miasta zlokalizowany jest w zachodniej części Synklinorium Szczecińsko-Łódzko-Miechowskiego (na skraju Monokliny Przedsudeckiej).

Pod względem hydrograficznym omawiany obszar położony jest całkowicie w zlewni rzeki Warty. Sieć rzeczną tworzą: Warta, płynąca w granicach miasta na długości około 8 000 m, o uregulowanym korycie, którego szerokość waha się od 40 do prawie 150 m, a także lewobrzeżne dopływy Warty: Żeglina, Myja, Krasawa i prawobrzeżny Niniwka. Ponadto występuje tu wiele kanałów odprowadzających wody w okresach wysokich stanów oraz różnej wielkości oczka wodne.

Wg podziału klimatycznego Polski W. Okołowicza Sieradz leży w południowo-wschodniej strefie Regionu Śląsko-Wielkopolskiego, z zaznaczającymi się słabymi wpływami oceanicznymi.

Warunki klimatyczne miasta odznaczają się przewagą występowania terenów o korzystnych warunkach topoklimatycznych, związanych z płaską powierzchnią wysoczyzny morenowej. Najmniej korzystne warunki posiadają doliny i obniżenia, stanowiące jednocześnie główne korytarze przewietrzania terenów zabudowanych.

2.1.2. SYSTEM EKOLOGICZNY MIASTA

Środowisko miejskie tworzą elementy przyrodnicze o różnym stopniu przekształcenia i elementy antropogeniczne, między którymi powinna być zachowana równowaga. Spełnienie tego warunku wymaga wyłączenia wybranych części obszaru miasta (w tym pokryte zielenią, czyli tzw. powierzchnie biologicznie czynne) o odpowiedniej wielkości i w odpowiednim kształcie z urbanizacji. Jest to istota budowy Systemu Ekologicznego Miasta (zwanego w dalszej części SEM).

SEM tworzą węzły ekologiczne czyli jego źródła zasilania i korytarze czyli drogi przemieszczania jego wartości.

Szkielet układu tworzy system dolin rzek i cieków, pełniących ze względu na ich liniowy charakter, funkcje korytarzy ekologicznych. Na terenie Sieradza wyróżniono, ze względu na rangę, korytarze ekologiczne: ponadlokalne i lokalne.

Największy i najważniejszy z nich stanowi dolina Warty wraz z połączoną z nią doliną Żegliny. Jej ponadlokalny charakter wiąże się z rolą krajowego korytarza ekologicznego w systemie sieci Natura 2000 i korytarzy ekologicznych w kraju. Nawiązują do niego kolejne dwa lokalne korytarze: od strony wschodniej dolina Niniwki, od strony zachodniej dolina Krasawy. W północno-zachodniej części miasta biegnie fragment doliny rzeki Myi, wpadającej do Warty poza granicami Sieradza. Dolina ta, ze względu na graniczne położenie, brak wyraźnych powiązań w granicach miasta z pozostałymi korytarzami i wynikające z tego ograniczone do lokalnego oddziaływanie na środowisko, jako korytarz ekologiczny pełni podrzędną rolę w systemie Sieradza, choć w skali regionalnej może pełnić rolę równorzędną. Korytarze ekologiczne dolin rzek uzupełniają dolinki ich bezimiennych dopływów. Wszystkie korytarze ekologiczne pełnią w Sieradzu funkcje korytarzy wentylacyjnych miasta - decydują o jego warunkach aerosanitarnych: tworzą szkielet terenów otwartych, zieleni miasta, stanowią przeciwwagę dla ekspansji terenów zainwestowanych. Naturalny układ dolin, niezupełnie zgodny z głównymi kierunkami wiatrów (zachodnim, południowo-zachodnim i północno-zachodnim), uzupełnia sztuczny system korytarzy przewietrzania miasta, jakie stanowią główne ciągi komunikacyjne (drogowe i kolejowe). Ich rola jest o tyle istotna, że to one właśnie służą przewietrzaniu terenów najsilniej zurbanizowanych w Sieradzu (tereny śródmiejskie).

Doliny są również drogami przemieszczania się wartości przyrodniczych miasta. Wodom otwartym towarzyszy roślinność łąkowa, wzbogacona kępami zadrzewień i zakrzaczeń oraz niewielkimi kompleksami leśnymi (olsami).

Przestrzeń korytarzy ekologicznych w wielu fragmentach miasta ograniczana jest przez rozwijające się tereny zurbanizowane. Zjawisko to jest szczególnie widoczne w dolinie rzeki Krasawy (odcinek ujściowy) czy dolinie Warty (rejon Woźnik i Stare Miasto).

Węzły ekologiczne stanowią generalnie mniejsze obszary niż korytarze, co wynika głównie z wieloprzestrzennego charakteru doliny Warty w mieście. Mimo to wszystkie pełnią istotne i wielorakie funkcje ekologiczne w mieście: regulują obieg wody, kształtują warunki aerosanitarnie i klimatyczne, pełnią funkcje rekreacyjne i estetyczne. Występują w środkowo-wschodniej i wschodniej części miasta. Składają się na nie kompleksy leśne (głównie bory świeże i mieszane świeże) i sąsiadujące z nimi cenne przyrodniczo tereny zieleni miejskiej (parki miejskie, stare zadrzewione cmentarze, ogródki działkowe o charakterze rekreacyjnym).

Tworzą je odpowiednio:

- węzeł 1 - zieleń parków miejskich oraz tereny zadrzewień i zakrzaczeń nadrzecznych (zarośla łozowe i wierzbowe, łągi olsowe i jesionowe)
- węzeł 2 - zieleń ogródków działkowych i fragmenty borów świeżych (drzewostan sosnowy z brzozą, bukiem, dębem)
- węzeł 3 - kompleksy borów świeżych, mieszanych świeżych i lasów mieszanych świeżych (drzewostan sosnowy z domieszką brzozy, buka, dębu, modrzewia i akacji); ciągi roślinności łąkowej; niewielkie zarośla nadrzeczne (łozowe i wierzbowe) oraz zieleń ogródków działkowych
- węzeł 4 - kompleksy borów świeżych, borów mieszanych świeżych i mieszanych wilgotnych (drzewostan sosnowy z brzozą, bukiem, dębem) oraz zieleń cmentarna
- węzeł 5 - kompleksy borów świeżych z sosną, jako gatunkiem dominującym

Na obszarze Śródmieścia, wśród terenów zabudowanych występują odizolowane od reszty systemu, niewielkie tereny zieleni miejskiej urządzonej oraz zieleni nieuporządkowanej. Stanowią one swego rodzaju wyspy czyli enklawy przyrodnicze w obrębie obszarów zabudowanych, połączone z SEM w sposób sztuczny poprzez ciągi zieleni komunikacyjnej, nie zawsze będące w stanie utrzymać wszystkie korzystne wpływy systemu. Tereny te wspomagają oddziaływanie systemu na otoczenie zewnętrzne i wymagają specjalnych działań wzbogacających lub utrwalających je.

Swoistą strefę buforową dla węzłów stanowią tereny projektowanych dolesień, obecnie stanowiące nieużytki lub wykorzystywane rolniczo, chronione przed zabudową.

Największe walory krajobrazowe SEM związane są z doliną Warty, objętą ochroną jako Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu. Inne indywidualne, powierzchniowe formy ochrony przyrody na terenie Sieradza nie występują. Miasto graniczy natomiast od wschodu z leśnym rezerwatem przyrody „Półboru”, chroniącym fragmenty dąbrowy świetlistej, grądu oraz bogate wielogatunkowe runo z licznymi stanowiskami roślin chronionych. Na terenie Sieradza występuje również 12 pomników przyrody ożywionej.

Szczególnie cennymi walorami krajobrazowymi, stanowiącymi mozaikę krajobrazu zbliżonego do naturalnego i kulturowego, nie objętymi ochroną prawną, odznacza się obszar tzw. „Wzgórza Zamkowego”.

Wysokie walory krajobrazowe posiada również teren tzw. dawnej żwirowni w Sieradzu-Męce, porośnięty lasem, urozmaiconym licznymi oczkami wodnymi.

2.1.3. OCENA ABIOTYCZNYCH ELEMENTÓW ŚRODOWISKA

Budowa geologiczna, rzeźba, stosunki wodne i zachodzące na danym obszarze procesy geomorfologiczne są zasadniczymi elementami decydującymi o warunkach geotechnicznych terenu dla rozwoju budownictwa.

Teren miasta Sieradza odznacza się przewagą obszarów o korzystnych warunkach geotechnicznych dla zabudowy (około 65,3 % powierzchni miasta). Są to obszary wysoczyznowe, prawie płaskie (spadki w przewadze poniżej 5%) odznaczające się gruntami spoistymi, średnioplastycznymi lub zwartymi.

Pod względem budowy geologicznej i pochodzenia utworów tworzących dany obszar, za **najkorzystniejsze** dla rozwoju budownictwa na terenie Sieradza uznać należy:

- utwory aluwialne: piaski drobne i średnie z przewarstwieniami piasków grubych, żwirów i otoczków o miąższości ponad 4,5 m
- utwory glacifluwalne (kemów): piaski drobne, piaski pylaste, miejscami piaski średnie i żwiry, z przewarstwieniami glin i pyłów, o miąższości ponad 4,5 m
- utwory fluwioglacjalne: piaski różnoziarniste z przewarstwieniami żwirów i kamieni, o miąższości ponad 4,5 m
- utwory czołowomorenowe: piaski różnoziarniste z przewarstwieniami żwirów i kamieni o miąższości do ponad 4,5 m
- utwory lodowcowe: piaski drobne, pylaste, miejscami średnie o miąższości na ogół 1- 2 m i gliny piaszczyste lub piaski gliniaste z domieszką żwirów i kamieni, o miąższości do ponad 4,5 m

Obszary te odznaczają się głębokim poziomem zalegania zwierciadła wód podziemnych – poniżej 2,0 m, a nawet, i to na znacznej powierzchni, poniżej 4,0m.

Utwory mało korzystne dla budownictwa lub utrudniające je to głównie utwory eoliczne (piaski drobne, pylaste, o miąższości od 1 do ponad 4,5m); utwory zastoiskowe (piaski pylaste, pyły i pyły piaszczyste), posiadające pod wpływem wody tendencje do uplastyczniania się oraz utwory węglanowe, podatne na działanie erozji chemicznej. Utwory te zajmują stosunkowo małą powierzchnię w mieście – około 2,1% i najczęściej występują w sąsiedztwie terenów o niekorzystnych warunkach geotechnicznych. Zwierciadło wód gruntowych utrzymuje się tu na poziomie około 1 – 2 m ppt.

Tereny niekorzystne dla zabudowy związane są przede wszystkim z dolinami rzek i obniżeniami terenu. Są to obszary występowania utworów aluwialno-bagiennych i deluwialnych (torfy, namuły, mułki, piaski), zarówno mineralne, jak i organiczne, ze stałe lub okresowo płytko zalegającym zwierciadłem wody gruntowej (płycej niż 1m). Są to obszary o dużych skłonnościach do infiltracji zanieczyszczeń z powierzchni do wód podziemnych. Stanowią one ponad 32% powierzchni miasta. Dla terenów tych winien obowiązywać rygorystyczny zakaz lokalizacji zabudowy.

Warunki geotechniczne są istotnym, lecz nie jedynym elementem abiotycznym środowiska, ograniczającym lub utrudniającym rozwój terenów zabudowanych w mieście.

Nakładają się również na to takie wartości środowiska, jak np.: zasoby surowcowe, zasoby wód podziemnych, zaliczanych do GZWP.

W Sieradzu kompleksy gleb najwyższej jakości (II i III klasy bonitacyjnej) zajmują stosunkowo duże powierzchnie w skali miasta. Występują na terenach wysoczyznowych, głównie w południowej części zachodniego fragmentu wysoczyzny, gdzie ciągną się łukiem od Woli Dzierlińskiej po Monice. Największy powierzchniowo kompleks omawianych gleb, w tym jedyne w mieście gleby brunatne, należące do II klasy i kompleksu pszennego bardzo dobrego, występuje pomiędzy ulicami: Krakowskie Przedmieście, 1-Maja, Drogą Brzezińską.

Zachowanie potencjału przyrodniczego południowego kompleksu gleb II i III klasy bonitacyjnej wymaga ograniczenia w polityce rozwoju przestrzennego miasta. Zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem terenów biologicznie czynnych powinna być ograniczona wyłącznie do stref przyulicznych. Gleby II klasy winny być całkowicie wykluczone z zabudowy na rzecz ogrodnictwa czy sadownictwa.

Gleby hydrogeniczne (w tym gleby pochodzenia organicznego) tzn.: torfowe, murszowe, a także czarne ziemie i mady występują głównie w dolinie Warty oraz w lokalnych zagłębieniach i wzdłuż małych cieków. Wykorzystywane są głównie pod użytki zielone, a ich powierzchnia wynosi prawie 104 ha. Tereny występowania tych gleb powinny być wykluczone z zabudowy.

Tereny zmeliorowane. Na terenie miasta Sieradza zmeliorowano około 70 ha użytków rolnych. Są to melioracje szczegółowe obejmujące budowę rowów, kanałów, sieci drenarskich, które regulują stosunki wodne na określonym obszarze i oddziałują lokalnie. Stopień zaspokojenia potrzeb melioracyjnych jest niski i wynosi około 35,6%. Do zmeliorowania pozostaje jeszcze około 190 ha użytków rolnych.

Melioracje szczegółowe, o charakterze powierzchniowym obejmują niewielki (około 28,5 ha) teren w północnej i wschodniej części miasta. Tworzy je system rowów rozcinających użytki zielone, występujące w obniżeniach dolin rzeki Niniwki i Myi. Stan techniczny urządzeń melioracyjnych jest słaby, co wynika z braku ich odpowiedniej konserwacji.

Zasoby surowcowe Sieradza są niewielkie. W północno – wschodniej części miasta położone jest zarejestrowane złożo kruszywa naturalnego „Sieradz” o udokumentowanych zasobach 90tys. ton piasku (zgodnie z Bilansem zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce – stan na 31.12.2006r.) – powierzchnia złoża około 1,1 ha. **Na dzień zatwierdzenia zmiany studium brak jest koncesji na wydobywanie kopaliny.** W środkowo – zachodniej części miasta występuje rozpoznane, lecz nie zarejestrowane złożo piasków średnich i drobnych z przewarstwieniami pospółek. Obejmuje ono wschodnią część tzw. „Smardzewskiej Górki”. Złożo miało stanowić rezerwę dla budowy zapory czołowej zbiornika wodnego „Smardzew” na rzece Myi. Obecnie na terenie złoża występuje stare wyrobisko poeksploatacyjne i dziko użytkowana kopalnia piasku. Ze względu na brak dokumentacji złoża jego zasoby nie są określone.

Podstawowe zasoby wód podziemnych Sieradza, związane z poziomem wód górnokredowych, należą do niewielkiego powierzchniowo Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Sieradz K2- 312), który na terenie miasta objęty jest w całości najwyższą ochroną (ONO) ze względu na wysoki, potencjalny stopień zagrożenia tych wód. Jest to zbiornik o charakterze szczelinowo – porowym, którego wody odznaczają się znaczną wydajnością. Średnia głębokość ujęć wynosi 150 m, a szacunkowe zasoby zbiornika określono na około 10 tys. m³/d. Teren zbiornika zajmuje ponad 45% powierzchni miasta, szczególnie jego środkowej części, najsilniej zurbanizowanej. Z punktu widzenia kryteriów ekologicznych omawiany obszar powinien być wykluczony z zabudowy, z punktu widzenia kryteriów ekonomicznych jest to niemożliwe. W związku z tym, ochrona zasobów wymaga kategorycznego przestrzegania wszystkich rygorów sanitarnych dla terenów zabudowanych z priorytetem dla uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej.

Poza terenem GZWP, w północno-wschodniej części miasta, zasoby wód podziemnych znajdują się w obszarze strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Sieradz-Męka przy ulicy Uniejowskiej (strefa ta została formalnie ustanowiona na mocy obowiązującej decyzji byłego Wojewody Sieradzkiego z 23 października 1996r. - znak:OSVII-7622/1/96). Wszelkie ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym tych terenów wynikają z decyzji o ustanowieniu strefy.

Ograniczenia zabudowy terenów miasta, związane są również ze strefami lokalnych wododziałów, które ze względu na ich istotną rolę w prawidłowym funkcjonowaniu stosunków wodnych, powinny być chronione przed zabudową, a zagospodarowanie winno iść w kierunku zalesienia.

2.1.4. OCENA BIOTYCZNYCH ELEMENTÓW ŚRODOWISKA

Zasoby środowiska miasta tworzą nie tylko jego elementy abiotyczne, lecz również składnik roślinny, czyli mówiąc w skrócie zieleń.

Zieleń w mieście w zależności od cech terenu, w którym jest usytuowana, spełnia wiele ważnych dla środowiska człowieka funkcji przyrodniczych, technicznych, estetycznych i innych. Zdolność prowadzenia wymiany gazowej w środowisku atmosferycznym, modyfikowanie warunków klimatycznych środowiska miejskiego, a także kształtowanie stosunków ekologiczno - biocenotycznych i wpływ na stosunki wodne w glebie - to główne cechy funkcji przyrodniczych pełnionych przez tereny zieleni w warunkach miejskich.

Struktura przestrzenna biotycznych elementów środowiska wynika ze sposobu ukształtowania zieleni w mieście oraz funkcji przez nie pełnionych. Wyróżnia się następujące ich typy: lasy, łąki i pastwiska,

parki, ogrody działkowe, skwery i zieleńce, zieleń cmentarna, izolacyjną, osiedlową i komunikacyjną, sady, roślinność pól uprawnych.

Tereny zieleni zajmują w Sieradzu około 25% powierzchni miasta, na którą składają się:

lasy – o powierzchni 188 ha - stanowiące własność Nadleśnictwa Kolumna, Nadleśnictwa Złoczew, Miasta / Gminy Sieradz i właścicieli prywatnych. Występują one głównie we wschodniej części miasta, przy czym największe kompleksy znajdują się w części północno-wschodniej. Niewielkie powierzchniowo zbiorowiska leśne pojawiają się także w dolinie Warty i na zachodnich obrzeżach miasta. W lasach dominują zdecydowanie siedliska boru świeżego i mieszanego świeżego (95,5 % powierzchni wszystkich ekosystemów leśnych). W ich drzewostanach dominuje sosna, z domieszką gatunków liściastych: brzozą, bukiem i dębem. Znacznie mniejsze powierzchnie zajmują: bór mieszany wilgotny i bór suchy, również z gatunkiem dominującym w postaci sosny oraz lasy olsowe, występujące na glebach bagiennych z olsem, jako gatunkiem dominującym z domieszkami jesionu i brzozy. W strukturze wiekowej przeważają drzewostany zaliczane do II i III klasy wieku tj. 21-60 lat.

Wszystkie lasy państwowe na terenie Sieradza, występujące w części wschodniej miasta (Nadleśnictwo Kolumna), są uznane za lasy ochronne – położone w granicach administracyjnych miasta oraz stanowiące drzewostany uszkodzone na skutek działalności przemysłu. Stanowią one około 32 % ogółu terenów leśnych w Sieradzu.

Niewielkie kompleksy lasów prywatnych, położone na lokalnych wododziałach, powinny zostać objęte ochroną jako lasy wodochronne. Taką samą rolę odgrywają lasy występujące w dolinie Warty, a zarazem na terenie najwyższej ochrony (ONO) GZWP Sieradz. Lasy, porastające kompleksy wydmy, pełnią rolę lasów glebochronnych. Taką samą funkcją odznaczają się lasy porastające północne fragmenty wyrobiska Sieradz - Męka, chroniące jego skarpy przed erozją.

Stopień lesistości w mieście jest bardzo niski i wynosi tylko 3,6%.

zadrzewienia i zakrzaczenia - zajmujące powierzchnię 107 ha - do których należą m.in. cenne przyrodniczo zarośla łozowe i wierzbowe, występujące szczególnie w dolinie Warty. Zadrzewienia przydrożne stanowią głównie zadrzewienia typu rzędowego, w którym drzewa występują w jednym rzędzie o dowolnej długości. Podstawowymi gatunkami drzew są: topola, klon zwyczajny, klon, jawor, lipa drobnolistna i szerokolistna, robinia akacjowa, brzoza brodawkowata. Ze względu na znaczącą rolę zadrzewień i zakrzaceń w systemie przyrodniczym miasta należy je chronić, wzbogacać i odnawiać oraz powiększać wprowadzając nowe nasadzenia oparte na rodzimych gatunkach drzew i krzewów.

roślinność łąk i pastwisk - o powierzchni 844 ha - związana z dolinami rzek i cieków, pobrzeżami dolin, zagłębieniami terenu. Tworzą ją łąki i pastwiska średniej i niskiej wartości, osiągające największe powierzchnie w rozległej dolinie Warty. Zagrożeniem dla ekosystemów łąkowych i pastwiskowych jest zarówno nadmierna intensyfikacja jak i zaniechanie użytkowania.

3 istniejące parki miejskie: Park im. A. Mickiewicza, Park Staromiejski, Park przy osiedlu im. W. Broniewskiego z kompozycjami drzew, krzewów, uzupełnionych płaszczyznami zieleni niskiej – o powierzchni 9,8 ha **oraz jeden park w trakcie realizacji** na osiedlu Klonowe.

4 kompleksy ogródków działkowych - o powierzchni 45,6 ha - zlokalizowane przy ulicy Jana Pawła II, Krakowskie Przedmieście, Uniejowska i Paszkiewicza, pełniące coraz częściej bardziej funkcje rekreacyjne, niż typowo rolne. Lokalizacja ogródków działkowych przy ulicy Jana Pawła II wymaga weryfikacji, związanej z ich usytuowaniem przy drodze krajowej, jednej z najbardziej obciążonych transportowo ulic w mieście. Taka lokalizacja powoduje, że na terenie ogródków następuje kumulacja w glebie i tkankach uprawianych roślin, a szczególnie warzywach i owocach jagodowych, toksycznych związków chemicznych, pochodzących ze spalin oraz pyłów ścieranych opon i nawierzchni.

zieleń cmentarna - zajmująca łączną powierzchnię 5,6 ha - ze znacznym udziałem zieleni wysokiej, często zróżnicowanej warstwowo.

zieleń skwerów i zieleńców - ukształtowana w rozmaite kompozycje, obejmująca zarówno przestrzenie trawiaste, jak i pojedyncze drzewa, krzewy i ich grupy, zlokalizowana w centrum zabudowy miejskiej.

zieleń osiedlowa o charakterze zieleni ogólnodostępnej (trawniki, rabaty kwiatowe, grupy drzew), występującej na osiedlach mieszkaniowych.

zielen komunikacyjna i przyuliczna, występująca wzdłuż tras komunikacyjnych, zarówno niska (trawniki, rabaty kwiatowe, żywopłoty), jak i wysoka (nasadzenia drzew).

sady traktowane jako monogatunkowe skupienia drzew owocowych.

Utrzymanie wielorakich, ważnych dla środowiska miasta, funkcji zieleni wymaga:

- pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu terenów zieleni, w tym uznania za nienaruszalne zwartych obszarów leśnych i łąkowych
- uznania funkcji wodochronnej lasów położonych na lokalnych wododziałach i na obszarach zasobowych GZWP
- uznania funkcji glebochronnej lasów, porastających kompleksy wydmy
- uporządkowania i objęcia ochroną mozaiki roślinności, występującej w rejonie „Wzgórza Zamkowego”
- uporządkowania zieleni ogólnodostępnej na osiedlu Klonowe
- wyprowadzenia funkcji ogródków działkowych zlokalizowanych przy ulicy Jana Pawła II ze strefy degradacji transportu drogowego .

Obszary i obiekty objęte ochroną prawną:

Na terenie miasta znajdują się następujące obiekty objęte ochroną prawną: 1 obszar chronionego krajobrazu oraz 12 pomników przyrody.

„Nadwarciański” Obszar Chronionego Krajobrazu

Obszar ten związany jest z rozległą doliną rzeki Warty, od Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki na południu (poza granicami miasta) po granicę byłego województwa sieradzkiego na północy. Jest to więc obszar objęty ochroną znacznie wykraczający poza granice miasta Sieradza. Powierzchnia obszaru w granicach miasta wynosi 1 328 ha, co stanowi 26% jego powierzchni. Znajdująca się w granicach „Nadwarciańskiego” OCHK dolina Warty stanowi obszar o najwyższych na terenie miasta walorach przyrodniczych. Zasady gospodarowania na terenie „Nadwarciańskiego” OCHK zawarte są w rozporządzeniu ustanawiającym ten obszar oraz w przepisach ustawy o ochronie przyrody.

Obszar ten został utworzony Rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu oraz uznania za zespoły przyrodniczo – krajobrazowe (Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 20, poz. 115 z 1998 roku), którego zapisy utraciły moc.

Aktualnie obowiązującym dla tego obszaru rozporządzeniem jest Rozporządzenie Nr 5/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009r. w sprawie wyznaczenia Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 31.03.2009r. Nr 75, poz. 709).

Pomniki przyrody

Pomniki przyrody zostały ustanowione Rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz.Urz.Woj.Sieradzkiego z 19 lutego 1998 r. Nr 3, poz.9.). Rozporządzenie to znalazło się w Rozporządzeniu Wojewody Łódzkiego Nr 9/99 z dnia 29 marca 1999 roku w sprawie wykazu aktów prawa miejscowego wydanych przez wojewodów byłych województw, nadal obowiązujących na obszarze województwa łódzkiego lub jego części (Dz.Urz.Woj. Łódzkiego z 1999r. Nr 28, poz. 137), w związku z czym pomniki te zachowały status prawny. **Z listy tych pomników zostały wykreślone 2 obiekty na podstawie odpowiednich Rozporządzeń Wojewody Łódzkiego z 2005 i 2006r.** Pomniki podlegają ochronie zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozporządzeniu stanowiącym o ich powołaniu.

Pomnikami przyrody na terenie miasta są okazy pojedynczych drzew. Aktualnie tworzą je:

- gledicja trójcierniowa na Placu Wojewódzkim,
- dąb szypułkowy na ul. Witosa,
- sosna czarna na ul. Ogrodowej,
- dąb szypułkowy na ul. Ogrodowej,
- lipa szerokolistna w Parku Staromiejskim,
- platan klonolistny w Parku Staromiejskim,
- klon zwyczajny w Parku Staromiejskim,
- klon zwyczajny w Parku Staromiejskim,
- lipa drobnolistna na ul. Kolegiackiej,
- dąb szypułkowy w Męce Księżej,
- dąb szypułkowy w Woźnikach na ul. Widawskiej,
- kasztanowiec zwyczajny w Woźnikach na ul. Widawskiej.

Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną prawną:

Wg Programu Ochrony Środowiska miasta Sieradza do ochrony prawnej na terenie miasta predysponowane są następujące obiekty:

➤ *zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wzgórze Zamkowe”*

Zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Wzgórze Zamkowe” o powierzchni około 4,25 ha obejmuje średniowieczne grodzisko pierścieniowate zlokalizowane na wyspie rzeki Żegliny. Przedmiotem ochrony jest całość kępy zamkowej wraz z fosami i pierścieniowatym przedpołem zewnętrznym. Celem polityki konserwatorskiej jest utrzymanie walorów krajobrazowych i ochrona nawarstwień kulturowych. Elementy do zachowania i uczytelnienia to: ukształtowanie terenu wału i fosy, miejsce wjazdu na teren zamku, pierścień drzew na koronie wału. Na terenie zespołu wskazana jest rozbudowa skansenu.

➤ *użytek ekologiczny „Jeziory”*

Znajduje się on na terenie wsi Jeziory, na działce nr 177, administracyjnie przynależącej do miasta Sieradza. Powierzchnia użytku wynosi 8,47 ha. Obszar projektowany do objęcia ochroną jest jednym z najcenniejszych przyrodniczo nie tylko w okolicy Sieradza, ale i regionu. Obejmuje on zbiorniki wodne z dobrze wykształconymi zbiorowiskami roślinności wodnej i wodno - torfowiskowej i związanej z nimi populacją zwierząt w trakcie dynamicznego procesu naturalnej sukcesji (eutrofizacji). Jest to kompleks kilkunastu stawów, torfianek i oczek wodnych oraz podmokłych łąk, znajdujących się w obniżeniu terenu. Najcenniejszym elementem są stawy położone najbliżej zabudowań, których powierzchnia jest uzależniona od poziomu wody. Panują tu doskonałe warunki dla awifauny.

➤ *pomniki przyrody*

Na terenie miasta znajduje się kilkadziesiąt drzew, które kwalifikują się do objęcia ochroną prawną. Są to m. in.:

- robinie akacjowe, brzozy brodawkowate, klony zwyczajne i kasztanowce rosnące na cmentarzu katolickim,
- wierzbą białą *Salix alba* o obw. 320 cm i wysokości 12 m – rosnąca przy ulicy Sienkiewicza obok starego szpitala,
- wierzbą białą *Salix alba* o obw. 285 cm i wysokości 15 m – rosnąca na Placu Piłsudskiego,
- lipa szerokolistna *Tilia platyphyllos* o obw. 320 cm i wysokości 10,5 m - rosnąca na terenie Woźnik przy ul. Widawskiej na prywatnej posesji,
- klon zwyczajny *Acer platanoides* o obw. 290 cm i wysokości 23 m rosnący na terenie Parku Staromiejskiego,
- jesion wyniosły *Fraxius excelsior* o obw. 320 cm i 20 m wysokości – rosnący na terenie parafii rzymsko-katolickiej, w Męce Księżej przy ul. Kościelnej, w pobliżu dębu św. Wojciecha.

2.1.5. OCENA WARUNKÓW SANITARNO - ZDROWOTNYCH

Środowisko przyrodnicze Sieradza, w skali kraju, oceniane jest generalnie jako bardzo słabo zdegradowane, w skali lokalnej występują jednak źródła degradacji, stwarzające uciążliwość w ich sąsiedztwie. Zagrożenia antropogeniczne środowiska, występujące na terenie miasta to przede wszystkim:

degradacja klimatu akustycznego Sieradza przez hałas komunikacyjny, emitowany przez środki transportu drogowego i kolejowego oraz w znacznie mniejszym stopniu przez hałas przemysłowy.

Głównym źródłem zagrożeń klimatu akustycznego w mieście jest hałas komunikacyjny emitowany przez środki transportu drogowego. Największy hałas występuje przy głównych drogach przelotowych (drogach krajowych – Nr 12, 14 i 83), przebiegających przez centrum miasta. Są to ulice: Sienkiewicza, Jana Pawła II, POW i Wojska Polskiego. Pomiar hałasu komunikacyjnego przeprowadzone przez WIOŚ w 2002r. przy drodze krajowej Nr 14 w 3 punktach pomiarowych wykazały znaczne przekroczenia dopuszczalnych tu norm – ich rząd wielkości sięgał od 14 do 20 dB. Szczególnie wysokie przekroczenia wystąpiły przy budynkach szpitalnych, w związku z obniżeniem poziomów dopuszczalnych dla terenów szpitali w mieście.

Wyniki badań na tej drodze zawarte w „Raplocie o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2002 roku przedstawiają się następująco:

- ul. Sienkiewicza (przy szpitalu) – 73,8 dB przy średnim natężeniu 974 poj./h
- ul. Jana Pawła II (przy Al. Pokoju) – 74,3 dB przy średnim natężeniu 1252 poj./h
- ul. Jana Pawła II (przy szpitalu) - 75,8 dB przy średnim natężeniu 1068 poj./h.

Również na drodze krajowej Nr 12 (ul. POW) i drodze Nr 83 (ul. Wojska Polskiego) występuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu. Równoważny poziom dźwięku A, mierzony na skrzyżowaniu ulic POW i Kolejowej wynosił w 2000r. 73,6 dB, a na ulicy POW (przy CPN) 72,8 dB, na ul. Wojska Polskiego przy ul. Mickiewicza 72,2 dB.

Także hałas przemysłowy jest czynnikiem wpływającym na degradację klimatu akustycznego. Składają się na niego wszelkie źródła dźwięku znajdujące się na terenie zakładu. Główne zakłady przemysłowe, w których wystąpiły przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu to:

- ZPTSz „Terplast” Sp. z o.o.,
- C.A.S. Crystal Agropoland s.c.,
- Zakłady Mechaniczne „Chemitex” Sp. z o.o.

Zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem określającym dopuszczalne natężenie hałasu w środowisku z wymienionych powyżej zakładów tylko ZPTSz „Terplast” przekracza normy w godzinach nocnych i ma naliczaną karę za nadmierną emisję hałasu do środowiska. Pomimo wybudowania na jego terenie ekranów akustycznych o dużych gabarytach, chroniących bezpośrednio sąsiadujące osiedle mieszkaniowe „Jaworowe” oraz wykonaniu prac wyciszających proces produkcji sznurka do maszyn rolniczych, nie wyeliminowano na stałe nadmiernej emisji hałasu.

Generalnie stwierdzić należy jednak, że przemysłowe źródła degradacji klimatu akustycznego na terenie miasta mają już raczej charakter marginalny, a zasięg przestrzenny wytwarzanej przez nie uciążliwości ze względu na prowadzone inwestycje proakustyczne lub wprowadzane zmiany w technologii produkcji jest niewielki i ograniczony do najbliższego sąsiedztwa.

Istotny problem uciążliwości hałasowej stanowią też małe zakłady przetwórcze, rzemieślnicze takie jak: stolarnie, chłodnie, zakłady kamieniarskie, zakłady ślusarskie, blacharstwo samochodowe i inne, zlokalizowane na terenie miasta, często w obrębie zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej.

zagrożenia atmosfery i wynikająca z tego degradacja klimatu lokalnego, będąca wynikiem głównego w mieście problemu niskiej emisji, związanej z paleniskami domowymi, ich koncentracją i jakością.

Tereny o gorszych warunkach aerosanitarnych, wynikających z dużego natężenia źródeł „niskiej emisji” związane są z obszarami zabudowy niskiej, jednorodzinnej i zagrodowej, zlokalizowanej poza ścisłym centrum miasta i na jego peryferiach.

Szczególnie uciążliwe jest to zjawisko na terenach zabudowanych, wyróżniających się dodatkowymi predyspozycjami do koncentracji szkodliwych zanieczyszczeń pyłowo-gazowych w warunkach inwersji termicznej, wynikającymi z położenia ich w dolinie rzeki Warty (dzielnica Praga, Podrzecze, Olendry Duże, Chabie, Olendry Małe, Woźniki). Dzielnice centralne powinny zostać jak najszybciej włączone do miejskiej sieci ciepłowniczej, która w ostatnim czasie rozwija się dość intensywnie, dzięki czemu coraz większa część miasta jest w zasięgu wpływów tej sieci, natomiast dla obszarów peryferyjnych należy zaproponować rozwiązania alternatywne. Dla wszystkich terenów winien obowiązywać rygor w zakresie ograniczenia emisji do atmosfery.

Istotnym źródłem niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery w Sieradzu jest transport, do czego przyczynia się przede wszystkim intensywny rozwój komunikacji, niski poziom techniczny pojazdów, ogólnie zły stan sieci dróg oraz fakt największego obciążenia transportowego ulic, przecinających centrum miasta. Z tego powodu pod wpływem omawianych zanieczyszczeń znajdują się m. in. tereny mieszkaniowe i usługowe (np.: szpital, przedszkole).

Pod względem wysokiej i średniej emisji zanieczyszczeń miasto wyróżnia się spadkową tendencją występowania omawianego zjawiska. Niewielkie, punktowe przekroczenia dopuszczalnych norm występują tylko sezonowo, a ich liczba, wielkość i zakres oddziaływania, wskutek wprowadzanych zabezpieczeń, ulegają systematycznie ograniczaniu.

Niemniej jednak na terenie miasta są obiekty stanowiące źródła zanieczyszczeń „wysokiej i średniej emisji” emitujące zanieczyszczenia ze spalania węgla lub koksu. Należą do nich m.in.:

- 2 Ciepłownie Miejskie zlokalizowane na ul. Spółdzielczej i ul. Zachodniej.

zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, związanych z odprowadzaniem nieoczyszczonych lub oczyszczonych tylko częściowo ścieków do rzeki Warty, Żegliny lub rowów melioracyjnych oraz zjawiskiem braku kanalizacji na osiedlach mieszkaniowych o niskiej intensywności zabudowy.

Tereny zrzutów ścieków do wód powierzchniowych, o jednoczesnych tendencjach do występowania podtopień i podsiągnięć przy wysokich stanach wód w dolinie Warty i Żegliny występują w dzielnicach Praga, Podrzecze, Olendry Duże. Zrzut ścieków pogłębia już istniejący zły stan sanitarny wód powierzchniowych - rzeki Warta, Żeglina i Myja nie odpowiadają obowiązującym normom sanitarnym, zarówno wg kryterium fizykochemicznego, jak i bakteriologicznego, choć stan ten ulega zdecydowanej poprawie. Pozostałe wody nie są wprawdzie monitorowane, niemniej należy zakładać iż są również zanieczyszczone.

Tereny zabudowy nieskanalizowanej (zagrodowej i jednorodzinnej), stanowiące główne ognisko zagrożeń wód w Sieradzu, związane są z obszarami peryferyjnymi miasta, w jego wschodniej, zachodniej i południowej części. Szczególnie niebezpieczne jest to zjawisko w południowej części Sieradza, gdzie nieskanalizowane osiedla występują zarówno na obszarze wysokiej ochrony GZWP, jak i w zasięgu projektowanej strefy ochronnej komunalnego ujęcia wód pitnych dla miasta. W północnej części miasta zabudowa nieskanalizowana znajduje się w strefie ochrony pośredniej od ujęcia wód pitnych w dzielnicy Męka -Woźniki.

Obiekty uciążliwe dla zasobów wodnych i stanowiące potencjalne źródła skażeń zlokalizowane są głównie w dzielnicy produkcyjno-usługowej, w północno-środkowej części Sieradza.

W związku z tak istotnymi ograniczeniami cała zurbanizowana część miasta wymaga szczególnego potraktowania w zakresie ochrony wód podziemnych. W granicach całego GZWP należy wprowadzić zakaz lokalizacji wszelkich obiektów uciążliwych dla wód podziemnych; szamb, zrzutów ścieków. W związku z powyższym realizację osiedli mieszkaniowych musi poprzedzać budowa uzbrojenia – kanalizacji. W pierwszej kolejności powinny być kanalizowane tereny stanowiące największe zagrożenie dla wód .

zagrożenie powodziowe na obszarze miasta związane głównie z możliwością występowania powodzi w dolinie rzeki Warty.

Istniejące zabezpieczenia przeciwpowodziowe miasta, składające się z ziemnych wałów ochronnych i uregulowanego koryta Żegliny jako kanału przerzutowego, nie są wystarczające. Przy wysokich stanach Warty notowane są przesiąkiwania przez wały oraz podtopienia wynikające z podnoszenia poziomu wód podziemnych.

Według danych zawartych w „Studium granic bezpośredniego zagrożenia powodzią dla zlewni Warty wykonanym przez Biuro Studiów i Projektów Budownictwa Wodnego HYDROPROJEKT w Poznaniu tereny zagrożenia powodziowego $p=1\%$ i $p=10\%$ (linia zalewu powodziowego dolin rzek wodami o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat - $p=1\%$ oraz raz na 10 lat - $p=10\%$) obejmują około 730 ha obszaru miasta, co stanowi 14,3% jego powierzchni. Największe zagrożenie powodziowe stwarza rzeka Warta, zwłaszcza w ujściowych odcinkach jej dopływów, gdzie kumulują się wody wezbraniowe.

Opracowana jest "Koncepcja programowo - przestrzenna ochrony przeciwpowodziowej doliny rzeki Warty na terenie województwa sieradzkiego w km 505 – 627", w której przedstawione są rozwiązania umożliwiające poprawę zabezpieczenia przeciwpowodziowego miasta Sieradza. W koncepcji proponuje się m.in. utworzenie naturalnego pola zalewowego "Sieradz", napełnianego szczytem fali powodziowej Warty i Żegliny, budowę nowych wałów przeciwpowodziowych, regulację rzeki Warty w celu poprawy spływu lodu. Polder „Sieradz”, stanowiący obecnie część obiektu „Warta”, ma być zlokalizowany na lewym brzegu Warty, a jego docelowa powierzchnia ma wynieść 1 350 ha (pojemność około 10 mln m³).

Poprawa bezpieczeństwa związanego z zagrożeniem powodziowym wymaga również poprawy stanu istniejących wałów przeciwpowodziowych. W złym stanie technicznym na terenie miasta Sieradza jest aż 90,6% istniejących wałów przeciwpowodziowych przeznaczonych do modernizacji, w dobrym stanie zaledwie 9,4% (wg Programu regionalnego Warty).

skażenie promieniotwórcze środowiska (elektromagnetyczne i jonizujące) ograniczone do strefy oddziaływania linii wysokiego napięcia 110 kV.

degradacja powierzchni glebowej w wyniku postępującego procesu wzrostu terenów zainwestowanych „zabetonowanych” kosztem przeznaczenia gruntów rolnych, w tym dużych kompleksów gleb cennych rolniczo (pochodzenia organicznego i wysokich klas bonitacyjnych) na cele nierolnicze. Degradacja pokrywy glebowej w Sieradzu związana jest przede wszystkim z rozwojem terenów zainwestowanych i towarzyszącej im infrastruktury technicznej i wynikające z tego inne niż

rolnicze lub leśne wykorzystanie gruntów. Jednakże w przypadku miasta, a więc ośrodka o wysokim stopniu zurbanizowania i dużej koncentracji ludności, jest to zjawisko całkowicie naturalne. Lokalna degradacja powierzchni glebowo-roślinnej występuje również w strefie krawędziowej zachodniego brzegu doliny Warty. Wywołana jest ingerencją na te obszary sąsiadujących terenów mieszkaniowych, co przy spadkach terenu, dochodzących do 10%, może powodować miejscami przyspieszenie erozji powierzchniowej.

zagrożenia nadzwyczajne związane z gwałtownym zdarzeniem, nie będącym klęską żywiołową, które może wywołać znaczne zniszczenie środowiska lub pogorszenie jego stanu, stwarzające powszechne zagrożenie dla ludzi i środowiska.

Zakłady przemysłu chemicznego, zlokalizowane w Sieradzu, stwarzają dla środowiska potencjalne zagrożenie skażenia toksycznymi środkami przemysłowymi. Zagrożenia nadzwyczajne związane są także z trasami przewozu materiałów niebezpiecznych wzdłuż dróg krajowych Nr 12 oraz 14 (wymienione drogi krajowe przebiegają przez samo centrum miasta, przecinając tereny zabudowane). Potencjalnie ryzyko takie stwarzać mogą również wszelkie awarie gazociągu wysokiego ciśnienia – 6,7MPa na trasie Pabianice-Sieradz (do stacji redukcyjnej 1^o Sieradz-Monice) oraz 5MPa na trasie Sieradz-Tubądzin do Zakładu Ceramiki w Tubądzinie.

2.1.6. KOLIZJE PRZYRODNICZO - PRZESTRZENNE

Środowisko przyrodnicze miasta, jego prawidłowy stan i układ przestrzenny, zapewniający odpowiednie warunki życia mieszkańcom, narażone jest systematycznie na presję terenów zainwestowanych na jego zasoby. Stąd jednym z zasadniczych celów rozwoju miasta powinno być utrzymanie bądź przywracanie równowagi ekologicznej środowiska przyrodniczego w drodze dostosowania zagospodarowania terenu do możliwości środowiska oraz usuwanie kolizji między sposobami zagospodarowania, a środowiskiem przyrodniczym w kształtowanych układach przestrzennych. Najczęstsze, a zarazem najniebezpieczniejsze dla stanu środowiska sytuacje konfliktowe wynikają z lokalizacji funkcji uciążliwych, pogarszających stan środowiska w obrębie struktur chronionych lub wymagających wzmożonej ochrony.

Podstawowe kolizje funkcjonalno-przestrzenne w Sieradzu dotyczą:

- lokalizacji punktowych źródeł degradacji zasobów wodnych (punkty zrzutu ścieków) i terenów zabudowy nieskanalizowanej w obrębie obszarów o wysokim potencjalnym stopniu zagrożenia wód podziemnych (obszary wysokiej ochrony GZWP, w tym obszary zasobowe ujęć wody dla miasta, dolina rzeki Warty, strefy wododziałowe),
- lokalizacji terenów zabudowy mieszkaniowej i usług chronionych w strefach uciążliwości akustycznej i emisji zanieczyszczeń transportowych przelotowych linii komunikacyjnych: kolei i dróg krajowych,
- lokalizacji terenów niskiej emisji zanieczyszczeń w strefie o predyspozycjach do koncentracji szkodliwych zanieczyszczeń atmosferycznych w warunkach inwersji termicznej (tereny w dolinie rzeki Warty),
- degradującego oddziaływania i presji terenów zainwestowanych na elementy systemu ekologicznego miasta.

Tereny kolizyjne w mieście występują przede wszystkim w osiedlach: Praga, Podrzecze, Olendry Duże, Chabie, Hetmańskie, Monice, Woźniki, Męka.

2.1.7. OCENA OBSZARÓW MIEJSKICH POD KĄTEM OGRANICZEŃ I PREDYSPOZYCJI DO URBANIZACJI

Kompleksowa ocena obszaru Sieradza, rozpatrywanego pod względem zasobów, walorów i zagrożeń środowiska przyrodniczego, wypada bardzo korzystnie dla miasta. Znaczna część terenów odznacza się otwartym charakterem (tereny rolne, doliny rzek, lasy), stanowiąc przyrodnicze zaplecze terenów zurbanizowanych, sprzyjające komfortowi warunków życia w Sieradzu. Szczegółowa analiza uwarunkowań przyrodniczych miasta pozwala wyodrębnić te, które sprzyjają, jak i ograniczają jego rozwój funkcjonalno-przestrzenny.

Za uwarunkowania sprzyjające rozwojowi miasta i warunkom życia w nim uznać należy:

- czytelny i wyraźnie zarysowany układ systemu ekologicznego, tworzonego przez węzły i korytarze ekologiczne (poza ujściowym odcinkiem Krasawy),
- występowanie w terenach najbardziej zurbanizowanych zwartych kompleksów zieleni miejskiej, wspomagających oddziaływanie SEM na te obszary,

- przewaga terenów o korzystnych warunkach geotechnicznych i niewielkim stopniu nachylenia, sprzyjających rozwojowi budownictwa,
- przewaga terenów o korzystnych warunkach klimatycznych dla mieszkańców miasta,
- duże zasoby wód podziemnych, należące do jednego z Głównych Zbiorników Wód Podziemnych w kraju,
- minimalna powierzchnia wymagająca działań rekultywacyjnych (zalesienia), wskutek przekształceń antropogenicznych.

Za uwarunkowania ograniczające rozwój miasta i stanowiące jego podstawowe problemy uznać należy:

- położenie miasta w granicach GZWP,
- zanieczyszczenie wód powierzchniowych, przepływających przez miasto, choć sytuacja w tym zakresie ulega znacznej poprawie, spowodowane głównie przenikaniem zanieczyszczeń z terenów nieskanalizowanych oraz brakiem oczyszczalni wód deszczowych,
- brak istniejących, wystarczających zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
- zanieczyszczenie powietrza przez tzw. „niską emisję” i komunikację,
- degradacja klimatu akustycznego miasta, szczególnie w jego centralnej części,
- presja społeczności lokalnych w kierunku zabudowywania korytarza ekologicznego Doliny Krasawy.

Analizując teren miasta pod względem przestrzennym stwierdzić należy, że przeważająca część obszaru Sieradza odznacza się sprzyjającymi, wręcz dobrymi warunkami przyrodniczymi i sanitarnymi dla rozwoju istniejących i projektowanych funkcji.

Ze względu na dostępność do urbanizacji uwarunkowanej elementami przyrodniczymi i sanitarnymi środowiska, teren miasta stanowiący potencjał rozwojowy podzielić można na:

- **obszary wskazane do ochrony przyrodniczej** - są to tereny o najwyższych wartościach przyrodniczych w mieście, wymagające systematycznych działań ochronnych i chronione przed zabudową. Stanowią je:
 - lasy i projektowane dolesienia,
 - zieleń miejska urządzona istniejąca i projektowana,
 - obszar „Wzgórza Zamkowego”, projektowany w dotychczasowych opracowaniach jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy,
 - projektowany użytek ekologiczny „Jezioro”.
- **obszary wskazane do ochrony specjalnej** - są to tereny na których dopuszczalny jest rozwój urbanizacji, ale z uwzględnieniem uwarunkowań i ograniczeń środowiskowych. Należą do nich:
 - teren istniejącej i postulowanej strefy ochrony pośredniej ujęć wód w mieście oraz teren Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Sieradz, dla których obowiązują szczególne rygory ochronne dla wód podziemnych,
 - Obszar Chronionego Krajobrazu dla którego obowiązują szczególne rygory architektoniczne i krajobrazowe,
- **obszary wykluczone dla urbanizacji** - są to tereny o niekorzystnych uwarunkowaniach fizjograficznych (geotechnicznych i klimatycznych):
 - obszary dolin rzek i cieków występujące na terenie miasta, w tym największej doliny Warty wraz z Żegliną, w tym obszary objęte granicami obszaru zagrożenia powodziowego,
 - strefa krawędziowa doliny Warty (skarpa) - zachodnia część doliny.
- **obszary wskazane do rekultywacji i renaturalizacji** - są to tereny wymagające działań przywracających i podnoszących ich walorów przyrodniczo-funkcjonalnych. Zaliczono tu:
 - wyeksploatowane złoża Męka Jamy wymagające rekultywacji leśnej,
 - ujściowy odcinek doliny Krasawy, obecnie zabudowany i przegrodzony poprzecznie (odcięty od doliny Warty) wymagający przekształceń przestrzennych – uwolnienie od zabudowy i rekonstrukcja zbiorowisk roślinnych.
- **obszary o niskim standardzie sanitarnym** - są to tereny o najmniej korzystnych warunkach sanitarno-zdrowotnych w mieście, pozostające przede wszystkim pod degradującym wpływem zanieczyszczeń do atmosfery lub w strefach uciążliwości akustycznej, które wymagają przekształceń funkcjonalno – przestrzennych. Pod względem wprowadzenia zabezpieczeń i działań proakustycznych należą do nich tereny zabudowy chronionej (mieszaniowej i usług zdrowia, oświaty) zlokalizowanych w zasięgu uciążliwości akustycznych i emisyjnych dróg krajowych i linii kolejowej. Pod względem konieczności poprawy warunków atmosferycznych, szczególnie w sezonie grzewczym, ułatwiania dostępu do ekologicznych źródeł energii należą do nich tereny

zabudowy śródmiejskiej, jednorodzinnej, szczególnie w obszarach o predyspozycji do koncentracji zanieczyszczeń w warunkach inwersji termicznej (doliny rzek) w najbardziej zurbanizowanej części miasta oraz pozostałej zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej, stanowiącej zwarte tereny niskiej emisji zanieczyszczeń,

- **obszary optymalne do rozwoju urbanizacji** - są to tereny najbardziej wskazane do rozwoju z punktu widzenia środowiska i ochrony jego zasobów, a jednocześnie warunków życia mieszkańców miasta.

Oceniając przestrzeń obszarów otwartych Sieradza od kątem możliwości rozwoju różnych funkcji wynikających z uwarunkowań środowiska, wyróżniono następujące tereny wskazane bądź nie do potencjalnej urbanizacji:

- północno-wschodnia część miasta (rejon Męki) i środkowo-zachodnia (rejon projektowanego zbiornika Smardzew) o predyspozycjach do rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej,
- teren położony w środkowo-wschodniej części miasta, leżący pomiędzy doliną Niniwki, a linią kolejową o predyspozycjach do rozwoju funkcji przemysłowej,
- tereny dolinne, należące do systemu ekologicznego miasta, które powinny rozwijać funkcję ochronną z towarzyszącą im funkcją rekreacyjną,
- południowa część miasta, wskazana ze względu na wysokie walory glebowe, do rozwoju funkcji rolniczej o charakterze podmiejskim (ogrodnictwo, warzywnictwo, sadownictwo).

2.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

2.2.1. ZASOBY KULTUROWE I KRAJOBRAZOWE SIERADZA

Występowanie zasobów kulturowych i krajobrazowych wynika z uwarunkowań historycznych oraz dorobku współczesnych pokoleń, charakteryzującego się wartościami artystycznymi oraz ciągłością tradycji.

O tożsamości miasta, jego miejscu w historii kraju dają świadectwo zachowane zabytkowe obiekty i struktury przestrzenne. Do najcenniejszych zaliczamy:

- Stare Miasto z Zespołem Dominikańskim (kościół, klasztor) i Kościołem Farnym
- Wzgórze Zamkowe
- Łęgi nadwarciańskie

Sieradzkie Stare Miasto stanowi w skali Polski środkowej jeden z najważniejszych i najlepiej zachowanych zespołów miejskich o genezie średniowiecznej. Odznacza się też dużymi walorami krajobrazowymi (ekspozycja sylwety od strony Warty). Na tle otaczającej zabudowy współczesnej i reliktyw przedmieść stanowi zdefiniowany przestrzennie zespół stanowiący o tożsamości miasta.

Stosunkowo jednolicie prezentuje się architektoniczne oblicze strefy staromiejskiej, utworzone przez ciągi jednopiętrowych (miejscami parterowych) kalenicowych domów, zwarcie wypełniające pierzeje rynku i większości ulic. Część fasad utrzymana jest w duchu prowincjonalnego uproszczonego klasycyzmu.

W obrębie Starego Miasta istnieją dwie dominanty kubaturowe, determinujące sylwetę urbanistyczną, tj. zespół dominikański i kościół farny.

Wzgórze Zamkowe to teren o znacznych walorach kulturowych, historycznych i krajobrazowych, dokumentujący polityczną i administracyjną rolę Ziemi Sieradzkiej. Mimo zaniku zabudowy „zamek” pełni ważną funkcję w układzie przestrzennym miasta. Dzięki czytelnemu zarysowi obwałowań i fos oraz zgrupowaniu drzew na obwodzie stanowi silny akcent krajobrazowy doliny rzecznej w kontekście pozbawionych zwartej zieleni łągów. Zamek kompozycyjnie był związany z centrum miasta ciągiem ulicy Zamkowej, biegnącej osiowo ku rynkowi. W obrębie zamku znajdują się podziemne relikty kaplicy Św. Marcina. Na zewnętrznym skraju fosy od południowego - wschodu zlokalizowano skansen.

Łęgi nadwarciańskie to teren obejmujący charakterystyczny element środowiska przyrodniczego Sieradza, utworzony przez szeroki pas doliny Warty i Żegliny wraz z pozostałościami starorzeczy, łągami i topolowymi obsadzeniami dróg gruntowych. Stanowi on naturalną granicę miasta od strony wschodniej. Pierwotny krajobraz strefy został poddany przekształceniom od lat 30-tych XX wieku: uregulowano koryta rzeczne, wzniesiono wały powodziowe. Na wschód od Żegliny, przy szosie łódzkiej założono park, powiększony po wojnie o zespół sportowy i niewielki kompleks leśny, które przesłoniły panoramę miasta. Teren otwarty łągów jest częściowo wykorzystywany rolniczo.

Duże znaczenia dla zachowania tożsamości kulturowej obszaru mają pozostałe elementy struktury przestrzennej objęte granicą zainwestowania miejskiego do 1939 r.

Są to:

- teren podgrodzia-Praga
- zabytkowe przedmieścia
- ulica POW

Praga, obszar dawnego podgrodzia (XII w.) usytuowanego w zakolu Żegliny i powiązanego od wschodu z zespołem grodowym. Kształt owalny, z przebiegającym równoleżnikowo ciągiem ulicy Zamkowej (d. Grodzkiej) – fragmentem ważnego traktu prowadzącego do przeprawy na Warcie i istotnym elementem średniowiecznego rozplanowania miasta, łączącym rynek z zamkiem. Obszar o dużym znaczeniu dla badań archeologicznych. Zachowane fragmenty starorzeczka skupione głównie w części wschodniej, w niedostatecznym stopniu definiują główne elementy rozplanowania – Rynek Praski i ulicę Zamkową.

Krakowskie Przedmieście zostało rozlokowane wzdłuż średniowiecznego szlaku do Krakowa, uregulowanego w części południowej w XIX w. Najstarszy obszar osadniczy stanowi tzw. Poświętna Górka - hipotetyczna osada przedlokacyjna z kościołem Św. Mikołaja. Jako jedyne zachowało spójny układ przestrzenny, determinowany przebiegiem traktu. O charakterze ulicy stanowi znaczący w skali miasta zespół zabudowy mieszkalnej przechodzącej z miejskiej w przedmiejską. Zachowały się wąskie podziały parcelacyjne. Lokalne dominanty stanowią budynek straży pożarnej (Krakowskie Przedmieście 1) oraz browar na Wójtostwie. Indywidualny charakter ma fragment ulicy w sąsiedztwie Poświętnej Górki, prowadzony w dwóch poziomach na skarpie doliny Warty. Elementem dysharmonizującym jest obce w skali powojenne osiedle bloków mieszkalnych, nie honorujące historycznej linii zabudowy, położone w północnej części ulicy.

Podnóże Skarpy Staromiejskiej to obszar XVIII-wiecznych przedmieść o pierwotnie rolniczym charakterze, zlokalizowanych u wschodniego podnóża skarpy rzecznej na terenach zalewowych. Układ sieci ulicznej najpóźniej XVIII-wieczny, nieregularny. Teren o istotnym znaczeniu krajobrazowym. Zachowane reliktozo zespoły zabudowy XIX i XX-wiecznej o skromnych formach architektonicznych. Wśród nich wyróżnia się zespół chałup drewnianych na zachodnim odcinku ul. Podzamcze. Strefa ma znaczenie o szerszym kontekście, jako pozbawione wielokubaturowych elementów dysharmonizujących przedpole wschodnie Przedmieścia Krakowskiego oraz jako obszar stanowiący duże skupisko zieleni: łąk i sadów, przyległych do Żegliny.

Przedmieście Warckie i Nowe Miasto to obszar, gdzie ze względu na niespójny charakter walory strefy są ograniczone. W jej obrębie jedynym elementem sprzed XIX-wiecznych regulacji jest przebieg ulic Warckiej i Toruńskiej oraz niewielki fragment dawnej drogi do Kalisza (Al. Zwycięstwa). Zabudowa XIX i XX-wieczna o charakterze półzwartym wzdłuż Warckiej i Toruńskiej oraz luźnym na pozostałym obszarze. Na uwagę zasługuje oś ulicy Rycerskiej, zamknięta budynkiem gimnazjum (obecnie liceum ogólnokształcące). Krajobraz architektoniczny charakteryzuje znaczna przypadkowość i rozerwanie związków między tkanką historyczną a rozwiązaniami powojennymi. Nieczytelny lub niewłaściwie zagospodarowany pozostaje styk stref ze Starym Miastem. Brak konkretyzacji przestrzennej cechuje punkty wjazdowe do centrum: „plac gwiazdzisty” i wlot do miasta od strony Łodzi. Wskutek podziałów funkcjonalnych założenie pofabryczne Herrera utraciło spójność.

Rybaki i Park Staromiejski to obszar położony u podnóża skarpy nadwarciańskiej rozdzielony w latach 30-tych XIX w. Traktem Fabrycznym. Część południową zajmuje dawne osiedle rybackie (Rybaki) o genezie średniowiecznej, położone poniżej zespołu dominikańskiego wzdłuż ulicy Żabiej (d. Wodnej). Obszar stanowi północno-wschodnie przedpole miasta lokacyjnego. Walorem strefy jest ekspozycja sylwety zespołu staromiejskiego. Rybaki, jednostronnie zabudowane domami z rozległymi ogrodami i polami na tyłach stanowią spójną jednostkę przestrzenną. Park jest skupiskiem wartościowego starodrzewu, przesłaniającego zabudowania więzienne.

Olendry Duże to teren ulicowej kolonii olenderskiej z XVII w. stanowiący unikatową jednostkę o spójnym charakterze wiejskiego przedmieścia, harmonijnie powiązanego z krajobrazem doliny Warty, stanowią przedpole panoramy miasta od wschodu. Zachowana zasadnicza dyspozycja przestrzenna z układem działek nieznacznie zniekształconym (postępująca parcelacja działek). Utrzymane gabaryty ulic. Szczególnym walorem kolonii jest otwarcie widokowe ulicy na łągi nadwarciańskie.

Olendry Małe to obszar obejmujący wartościową jednostkę osadniczą, kolonii olenderskiej istniejącej być może w XVII w., o spójnym charakterze wiejskiego przedmieścia, harmonijnie powiązanego z krajobrazem doliny Warty, stanowią przedpole panoramy miasta od północy. Zachowana zasadnicza dyspozycja przestrzenna z układem działek nieznacznie zniekształconym. Utrzymane gabaryty ulic. Szczególnym walorem kolonii jest usytuowanie na skarpie rzecznej.

Ulica POW to ciąg drożny powstały w latach 30-tych XIX w, jako odcinek Traktu Fabrycznego, przeprowadzonego przez tereny rolne. Ekspansja zabudowy w kierunku zachodnim po uruchomieniu stacji kolejowej (1903 r.). Oprócz luźnej zabudowy mieszkalnej, powstało wówczas kilka drobnych obiektów przemysłowych (młyny). Po 1945 r. lokalizacja większych fabryk. Ciąg stanowi element powiązania miasta z dworcem kolejowym. Brak jednoznacznie wykształconego pejzażu

architektonicznego. Wzdłuż ulicy sąsiadują ze sobą elementy o zróżnicowanych formach i funkcji: skromne wille, pierzejowa zabudowa małomiasteczkowa i fabryki na tyłach działek. Prostoliniowość założenia podkreśla podwójny szpaler drzew.

Osiedle wojenne powstałe w latach 1939-1940, tworzy siedem dwukondygnacyjnych wydłużonych domów mieszkalnych, nakrytych ceramicznymi dachami, usytuowanych wzdłuż ulicy 23 stycznia. Tworzą one niewielką jednolicie zakomponowaną, reprezentującą charakterystyczne cechy budownictwa niemieckiego z lat 40-tych XX wieku. Zespół trzykondygnacyjnych 14 bloków z okresu powojennego przynależy do nurtu uproszczonej architektury socrealistycznej. Oba zespoły mimo swej surowej formy, mają wartości indywidualne na tle przeskalowanej architektury i urbanistyki sieradzkich osiedli powojennych.

Męka Jamy rekultywowane (poeksploatacyjne złoża piasku), tereny na północnym-wschodzie tworzą interesujący kompleks składający się z elementów naturalnych w postaci powierzchni leśnych, dobrych gleb i wydm, oraz antropogenicznych tj. siedliska osadniczego i wyrobisk poeksploatacyjnych wypełnionych częściowo wodą. Działania powinny zmierzać do usunięcia pozostawionych tam śladów produkcyjnych i przystosowania ich do funkcji rekreacyjno - ekologicznych.

Najbardziej cenne zasoby kultury materialnej wpisane są do rejestru zabytków (tabela poniżej), wśród których cztery mają ponadregionalny charakter. Są to:

- zespół sakralny - kościół i klasztor poddominikański z XIII w.,
- kościół farny z XIV w.,
- grodzisko z XI w.

Pozostałe, z których na uwagę zasługują: kościół polsko-katolicki, budynek muzeum i BWA, teatr, budynek LO, kilka kamienic na Rynku mają jednak charakter lokalny.

Lp.	Gmina	Adres	Obiekt	Datowanie	Nr rejestru
1.	M. Sieradz	ul. Dominikańska	Kościół poddominikański	XIII w.	54/A
2.	M. Sieradz	ul. Dominikańska	Klasztor poddominikański	XIII w.	55/A
3.	M. Sieradz	ul. Kolegiacka	Kościół farny	XIV w.	53/A
4.	M. Sieradz	ul. Kolegiacka	Otoczenie kościoła z ogrodzeniem od ulicy Kolegiackiej	-	A/53
5.	M. Sieradz	ul. Wojska Polskiego	Kościół cmentarny	XIII w.	56/A
6.	M. Sieradz	ul. Parkowa	Dwór modrzewiowy	XIX w.	322/A
7.	M. Sieradz	ul. Żwirki i Wigury	Budynek LO	Pocz. XX w.	317/A
8.	M. Sieradz	ul. Kościuszki	Kościół Ewangelicko-Augsburski	XIX w.	353/A
9.	M. Sieradz	ul. Krak. Przedmieście	Kaplica	-	381/A
10.	M. Sieradz	ul. Krak. Przedmieście	Strażnica OSP	1 poł. XIX w.	A/50
11.	M. Sieradz	ul. Dominikańska	Teatr miejski	XIX/XX w.	289/A
12.	M. Sieradz	ul. Kościuszki 3	Zajazd	XIX w.	309/A
13.	M. Sieradz	ul. Dominikańska 2	Kamienica	XIX w.	57/A
14.	M. Sieradz	ul. Dominikańska 5	Kamienica	XIX w.	61/A
15.	M. Sieradz	ul. Kolegiacka 14	Kamienica	XIX w.	62/A
16.	M. Sieradz	ul. Kolegiacka 15	Kamienica	XVIII/XIX w.	63/A
17.	M. Sieradz	Rynek 1	Kamienica	Pocz. XX w.	311/A
18.	M. Sieradz	Rynek 2	Kamienica	Pocz. XX w.	310/A
19.	M. Sieradz	Rynek 3	Kamienica	XIX w.	59/A
20.	M. Sieradz	Rynek 4	Kamienica	XIX w.	60/A
21.	M. Sieradz	Rynek 6	Kamienica	XIX w.	400/A
22.	M. Sieradz	ul. Warszawska 3	Kamienica	XIX w.	58/A
23.	M. Sieradz (Męka Księża)	ul. Kościelna 2A	Kościół parafialny	1669r.	41/A
24.	M. Sieradz	ul. Ogrodowa 2	Tzw. „Dom kata”	XIX w.	417/A
25.	M. Sieradz (Woźniki)	ul. Sienkiewicza	Zajazd	XIX w.	92/A
26.	M. Sieradz	Wzgórze Zamkowe	Grodzisko i osada	XIII w.	64/A
27.	M. Sieradz Obiekt znajduje się w zasobach Muzeum w Sieradzu	Skansen	Tzw. Dom tkacza	1 poł. XIX w.	418/A

Obiektom zabytkowym najczęściej towarzyszy dodatkowa zabudowa, tworząc wspólnie całe zespoły zabudowy o charakterystycznych cechach dla danego okresu historycznego lub określonej części miasta.

WYKAZ ZABYTEKÓW W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW, W TYM POGRUBIONĄ CZCIONKĄ WYRÓŻNIONE ZOSTAŁY ZABYTEKI ZNAJDUJĄCE SIĘ TAKŻE W EWIDENCJI WOJEWÓDZKIEJ:

• **HISTORYCZNY UKŁAD URBANISTYCZNY** w skład którego wchodzi:

– **miasto lokacyjne** (w obrębie ulic: Dominikańskiej, Kolegiackiej, Krótkiej, Ogrodowej, Podrzecze, Podwale, Rynek, Rycerskiej, Sukienniczej, Szewskiej, Warszawskiej, Wodnej, Zamkowej) w granicach wg studium historyczno-urbanistycznego (analiza historyczna – układu przestrzennego);

– **Gród/zamek** – obszar wzgórza zamkowego z otoczeniem w postaci pierścieniowatego przedpoła zewnętrznego, tj. terenów łęgowych częściowo zajętych przez skansen, w promieniu około 100m licząc od nasypu wału otaczającego fosę;

– **d. Podgrodzie/Podzamcze, tzw. Praga (Przedmieście Praskie)** – teren usytuowany w zakolu Żegliny, powiązany od wschodu z zespołem grodowym; oś wyznacza ul. Zamkowa na odcinku pomiędzy Wzgierzem Zamkowym a skrzyżowaniem z ulicą Rybną. Obszar wokół Rynku Praskiego, w granicach wyznaczonych pozostałością starorzecza Żegliny, przekształcił się w Przedmieście Praskie;

– **obszar przedlokacyjnej osady targowej, tzw. Poświętna Górka lub Wójtostwo** (w rejonie ulic: Krakowskie Przedmieście, Oksińskiego i Browarek);

– **przedmieścia:**

- **Przedmieście Krakowskie** – obszar wzdłuż ulicy Krakowskie Przedmieście (od skrzyżowania z ul. Polną do rozwidlenia przy ul. Oksińskiego),
- **Przedmieście Warckie**, tzw. Nowe Miasto (w rejonie ulic Warckiej i Toruńskiej),
- **Przedmieście, tzw. „Rybaki”** z tzw. jurydyką dominikańską – obszar u ujścia Żegliny do Warty (obecnie teren w rejonie ulic: Grodzkiej, Portowej i Sienkiewicza);

– **obszar XIX-wiecznej regulacji z pozostałościami tzw. układu gwiaździstego (w rejonie ob. ronda)** – na przedpolu zachodnim Starego Miasta, będący otoczeniem zespołu staromiejskiego – z ulicami: Sienkiewicza, Wojska Polskiego, P.O.W. (z terenem produkcyjno-przemysłowym wzdłuż ul. P.O.W. od ronda do dworca PKP oraz zespołem kolejowym), Jana Pawła II i Kościuszki;

– **zespół zabudowy mieszkalnej z 1 poł. XX w.** – Osiedle Powstańców Warszawy;

– **obszary osadnictwa olęderskiego:**

- wzdłuż ulicy Olędry Duże,
- wzdłuż ulicy Olędry Małe;

– **obszary osadnictwa przedmiejskiego o chronologii nowożytnej (XVII-XVIII w.):**

- w rejonie ulic: Podrzecze i Rzeczej,
- w rejonie ulic: Wierzbowej i Opłotki;

– **obszary dawnych wsi historycznych o genezie średniowiecznej** – z zachowanymi elementami rozplanowania historycznych układów przestrzennych:

- **Męka Księża**
- **Monice,**
- **Woźniki,**
- **Zapusta Wielka,**
- **Zapusta Mała,**
- **Wola Dzierlińska:**

• **LINIE UMOCNIEŃ Z OKRESU II WOJNY ŚWIATOWEJ Z NARYSAMI ZIEMNYMI I BUDOWLAMI:**

- odcinek umocnień polskich z lat 30-XX w. ze schronami (3),
- odcinek polygonowych umocnień niemieckich z l. 40-XX w. ze schronem (1);

• **PRZEDMIEŚCIE BRZEZINY** (związane z działalnością księdza Brzezińskiego stworzone przez pobudowanie własnych gmachów i kościoła), na kanwie którego w latach 50. XX w. rozwinęło się osiedle fabryczne przy ul. Mickiewicza.

1. **ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PARAFIALNEGO P.W. WSZYSTKICH ŚWIĘTYCH:**

- a. kościół, mur., ok. 1370r., rozbud. 1648-1682r., 1930r., nr rej. 53/A,
- b. d. organistówka, mur., pocz. XX w.,

- c. plebania, mur., pocz. XIX w.,
- d. dom katolicki, mur., pocz. XX w.,
- e. kaplica przedpogrzebowa,
- f. otoczenie kościoła z ogrodzeniem od ul. Kolegiackiej, mur.-żeliwo, XIX/XX w., nr rej. A/53.
- 2. ZESPÓŁ PODOMINIKAŃSKI, ob. S.S, Urszulanek:
 - a. kościół p.w. św. Stanisława, mur., 1230-1250r., przebud. po 1331r. i 1693-1718r., rem. 1817r. i pocz. XX w., nr rej. 54/A,
 - b. klasztor, mur., 1 poł. XIII w., rozbud. XVI w. i ok. 1651r., przebud. XVIII-XX w. nr rej. 55/A,
 - c. otoczenie (w granicach ogrodzenia) z odcinkami ogrodzenia ceglanego.
- 3. ZESPÓŁ CMENTARZA PARAFIALNEGO:
 - a. cmentarz wraz z ogrodzeniem od ul. Wojska Polskiego,
 - b. kościół p.w. św. Ducha, nr rej. 56/A,
 - c. dom zarządcy cmentarza.
- 4. KOŚCIÓŁ EWANGELICKO – AUGSBURSKI, ob. kościół garnizonowy p.w. Chrystusa Odkupiciela i Najświętszego Imienia Maryi, ul. Kościuszki, nr rej. 353/A.
- 5. CMENTARZ ŻYDOWSKI, ul. Zakładników.
- 6. DAWNA BOŻNICA, obecnie dom nr 7, ul. Wodna.
- 7. Zespół d. kaplicy, Szkoły Rzemiosł i Drukarni ks. Aleksandra Brzezińskiego, ul. Mickiewicza 18:
 - a. kaplica , ob. kościół parafialny p.w. M. B. Królowej Polski, mur. XX w.,
 - b. dworek Brzezińskich , ob. budynek biurowo-usługowy nr 14,
 - c. drukarnia, ob. dom mieszkalny.
- 8. Relikt tzw. zespołu rezydencjonalnego na Wójtostwie:
 - a. kaplica p.w. św. Kajetana, mur., pocz. XX w., ul. Krakowskie Przedmieście, nr rej. 381/A,
 - b. domek ogrodnika.
- 9. MIEJSKIE GIMNAZJUM HUMANISTYCZNE ob. LICEUM OGÓLNOKSZTAŁCĄCE ul. Żwirki i Wigury, mur. ok. 1926r., nr rej. 317/A.
- 10. TEATR, ob. Miejski Dom Kultury z salą widowiskową, mur., 1 poł. XIXw., przebud. 1874r., po 1900r. i po 1924r., ul. Dominikańska 19, nr rej 289/A.
- 11. D. ZAJAZD, ob. Biuro Wystaw Artystycznych, mur., 1 poł. XIXw., rozbud. po 1920r., restaur. 1982 - 1989r., nr rej. 309/A.
- 12. SIEDZIBA MAGISTRATU tzw. „DOM KATA”, ob. budynek mieszkalny, mur. po 1792 r., przebud. XIX w., ul. Ogrodowa 2, nr rej. 417/A.
- 13. OFICYNA z zespołu dworsko-parkowego we Wrzącej, tzw. „Dwór modrzewiowy” ob. kawiarnia, drewn., pocz. XIX w., nr rej. 322/A.
- 14. PARK MIEJSKI założenie parku miejskiego wraz z zadrzewieniem, pocz. XX w.
- 15. TZW. KAMIENICA POJAGIELLOŃSKA, ob. Muzeum Okręgowe w Sieradzu, ul. Dominikańska 2, mur., XV -XVII w., nr rej. 57/A.
- 16. STRAŻNICA OSP, ul. Krakowskie Przedmieście, mur., ok. 1830r., rozbud. 1926r. nr rej. A/50.
- 17. WIEŻA CIŚNIEŃ PRZY DWORCU PKP, mur., ok. 1900 r., odbud. po 1945r. ul. Torowa.

UL. DOMINIKAŃSKA

- 18. KAMIENICA FRONTOWA NR 4 Z TRZEMA OFICYNAMI, mur., XIX/XX w.
- 19. DOM FRONTOWY NR 6 Z OFICYNĄ południową, mur., k. XIX w.
- 20. DOM ZE SKRZYDŁEM NR 8, dom mur., XIX/XX w., skrzydło mur., pocz. XX w.
- 21. DOM NR 1, mur., XIX/XX w.
- 22. DOM NR 3, mur., k. XIX w.
- 23. DOM NR 5, mur., ok. poł. XIX, nr rej. 61/A.
- 24. DOM NR 9, mur., XIX w.
- 25. DOM NR 18, mur., pocz. XX w. (ok. 1900 r.).

UL. JANA PAWŁA II

- 26. DOM NR 2
- 27. DOM NR 17

UL. KOLEGIACKA

- 28. DOM NR 1, mur., XIX w.
- 29. DOM NR 3 z oficynami.
- 30. DOM NR 4 (budynek narożny, od ulicy Ogrodowej nr 14).
- 31. DOM NR 5 Z OFICYNĄ północną.
- 32. DOM NR 6, mur., XIX w. (1870 r.).

33. DOM NR 8 Z OFICYNAMI, dom mur., 1898 r., oficyna mur., 1898 r., oficyna II mur., XIX w.
34. DOM NR 12, mur., XIX/XX w.
35. DOM NR 14, mur., poł. XIX w. nr rej. 62/A.
36. DOM NR 15, mur., XVIII/XIX w. nr rej. 63/A.
37. DOM NR 16, mur., pocz. XX w.
38. DOM NR 17, mur., pocz. XX w.

UL. KOLEJOWA

39. BUDYNEK GŁÓWNY DWORCA KOLEJOWEGO NR 1, mur., pocz. XX w.
40. DOM NR 4
41. DOM NR 6

UL. T. KOŚCIUSZKI

42. SZKOŁA POWSZECHNA MIEJSKA NR 14, ob. Szkoła Podstawowa nr 1, mur., 1 poł. XX w.
43. DOM NR 1, mur., k. XIX w.
44. DOM NR 4, mur., XIX/XX w.
45. D. GMACH POLICJI PAŃSTWOWEJ, ob. dom usługowo-mieszkalny NR 6, mur., XIX/XX w.
46. DOM NR 6a, mur., pocz. XX w.
47. DOM NR 9, mur., k. XIX w.
48. DOM NR 21, mur., k. XIX w.
49. DOM NR 23, mur., pocz. XX w.
50. DOM NR 25, mur., pocz. XX w.

UL. KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE

51. DOM NR 2, mur., k. XIX w.
52. DOM NR 3, mur., k. XIX w.
53. ZESPÓŁ DOMÓW NR 7/9, mur., XIX/XX w.
54. DOM NR 16, mur., pocz. XX w.
55. DOM NR 17, mur., XIX/XX w.
56. DOM NR 19, drewn., ok. 1890 r.
57. DOM NR 36, mur., XIX/XX w.
58. DOM NR 40, mur., k. XIX w.
59. DOM NR 42, mur., XIX/XX w.
60. DOM NR 47, mur., pocz. XX w.
61. DOM NR 50, mur., ok. 1920 r.
62. DOM NR 73, mur., pocz. XX w.

UL. NENCKIEGO

63. DOM, ob. PROSEKTORIUM, mur., XIX w.

UL. OGRODOWA

64. DOM NR 5, (inaczej ul. Krótka 1) mur., II poł. XX w.

UL. PODRZECZE

- 65. DOM NR 3, drewn., pocz. XX w.**

UL. P.O.W. (d. 15-go Grudnia)

66. OFICyna DOMU NR1.
67. DOM NR 2, mur., pocz. XX w.
68. DOM NR 3a, mur., pocz. XX w.
69. ZESPÓŁ DOMU NR 5, mur., pocz. XX w.
70. DOM NR 6.
71. DOM NR 9.
72. DOM NR 11a, mur., pocz. XX w.
73. DOM NR 13 mur., pocz. XX w.
74. DOM NR 17a, mur., I. 20-XX w.
75. DOM NR 19,
76. DOM NR 20, mur., I. 20-XX w.
77. DOM Z OFICYNĄ NR 24, dom mur., ok. 1920r., oficyna mur., I. 20-XX w.
78. DOM NR 25, mur., pocz. XX w.
79. D. Budynek Policji, ob. DOM NR 27(A), mur., I. 20-XX w.
80. DOM NR 29, mur., I. 20-XX w.
81. DOM NR 31, mur., I. 20-XX w.
82. DOM NR 36, mur., 1927r.
83. DOM NR 43, mur., XIX/XX w.

- 84. DOM NR 61, mur., l. 20-XX w.
- 85. DOM NR 64, mur., ok. 1910r.
- 86. DOM NR 70/72, mur., l. 20-XX w.
- 87. DOM NR 74, mur., pocz. XX w.

UL. K. PUŁASKIEGO

- 88. DOM NR 5, d. Pałac Ślubów, mur., pocz. XX w.

UL. RYCERSKA

- 89. DOM NR 2, mur., ok. 1910r.

RYNEK

- 90. **DOM NR 1, ob. Muzeum Okręgowe w Sieradzu, mur., XIX w. nr rej. 311/A.**
- 91. **DOM NR 2, mur., XIX w. nr rej. 310/A.**
- 92. **DOM NR 3, mur., 1 poł. XIX w. nr rej. 59/A.**
- 93. **DOM NR 4, mur., 1 poł. XIX w. nr rej. 60/A.**
- 94. **DOM NR 5, mur., poł. XIX w.**
- 95. **DOM NR 6, mur., ok. poł. XIX w. nr rej. 400/A.**
- 96. **DOM NR 7, mur., ok. poł. XIX w.**
- 97. **DOM NR 8, mur., XIX w.**
- 98. **DOM NR 9, mur., 2 poł. XIX w., Z OFICYNĄ wzdłuż ul. Kolegiackiej.**
- 99. **DOM NR 10, mur., 2 poł. XIX w.**
- 100. **DOM NR 11, mur., k. XIX w.**
- 101. **DOM NR 12, mur., k. XIX w, przebud.**
- 102. **DOM NR 13, mur., XIX w.**
- 103. **DOM NR 14, mur., 2 poł. XIX w., przebud.**
- 104. **DOM NR 15, mur., XIX w.**
- 105. **DOM NR 16, mur., ok. poł. XIX w.**
- 106. **DOM NR 17, mur., k. XIX w.**
- 107. **ZESPÓŁ DOMU NR 18:**
 - a. dom, mur., k. XIX w.,
 - b. oficyna I, mur., k. XIX w.
- 108. **DOM NR 19, mur., XIX w.**
- 109. **DOM NR 20, mur., XIX / XX w.**

UL. SIENKIEWICZA

- 110. **ZESPÓŁ d. KOSZAR z budynkami.**
 - a. budynek gł., mur., ok. 1926r. ob. szkoła,
 - b. kasyno, mur., 1 poł. XX w.,
 - c. ogrodzenie ceglane od strony ul. Sienkiewicza, mur., ok. 1926r.
- 111. **BLOK WOJSKOWY NR 8, 8a, mur. lata 30-ste XX w.**

UL. SZEWSKA

- 112. **DOM NR 9, mur., pocz. XX w.**

UL. TARGOWA

- 113. **DOM NR 7, mur., XX w.**

UL. WARCKA

- 114. **KAMIENICA FRONTOWA Z OFICYNĄ NR 3, dom mur., 1904 r., oficyna mur., pocz. XX w.**
- 115. **DOM NR 6, mur., pocz. XX w.**
- 116. **DOM NR 7, mur., pocz. XX w.**
- 117. **DOM NR 8, mur., XIX/XX w.**
- 118. **DOM NR 13, mur., pocz. XX w.**
- 119. **DOM NR 15, mur., XIX/XX w.**
- 120. **DOM NR 17, pocz. XX w.**

UL. WARSZAWSKA

- 121. **DOM NR 1, mur., pocz. XX w.**
- 122. **DOM NR 3, mur., pocz. XX w. nr rej. 58/A.**
- 123. **DOM NR 5, mur., pocz. XX w.**
- 124. **DOM NR 8, mur., XIX/XX w.**
- 125. **DOM NR 10, mur., XIX/XX w.**
- 126. **DOM NR 12, mur., k. XIX w.**
- 127. **DOM NR 13, mur., k. XIX w.**

128. DOM NR 15, mur., pocz. XX w.
129. DOM NR 17, mur., XIX/XX w.

UL. WODNA

130. DOM NR 2, mur., XIX/XX.

UL. WOJSKA POLSKIEGO

131. DOM NR 12.
132. DOM NR 16.

UL. ZAMKOWA

133. DOM NR 1, mur., pocz. XX w.
134. DOM NR 8, mur., XIX/XX w.
135. DOM NR 16, mur., k. XIX w.

UL. ŻWIRKI I WIGURY

136. DOM NR 2, mur., k. XIX w.

OBIEKTY PRZEMYSŁOWE

137. **ZESPÓŁ d. MANUFAKTURY HERRERA, NASTĘPNIE SZPITAL ŚW. JÓZEFA, ul. Nenckiego NR 2:**
a. rezydencja – dom mieszkalny, ob. szpital, mur., 1822-1824 r.,
b. kaplica w dawnym zespole szpitala Św. Józefa, mur., 1822-1824 r.,
c. d. oranżeria, ob. szpital, mur., 1822-1824 r.,
d. tzw. domek ogrodnika,
e. pozostałość manufaktury Herrera (d. fabryka włókien), ob. pawilon więzienia, mur., 1822-1824 r.
138. **ZESPÓŁ d. BROWARU, przy ul. Oksińskiego z budynkami: hala produkcyjna (3-4 kondygnacje), mur., 2 poł. XIX w. oraz budynek administracyjny, mur., 2 poł. XIX w.**
139. BUDYNEK ADMINISTRACYJNO-MIESZKALNY W d. Z. GORZELNI MODELSKIEGO, ul. Jana Pawła II NR 3, mur. XIX w.
140. **ZESPÓŁ MŁYNA, ul. P.O.W. NR 43**
a. budynek produkcyjny, cegła XIX/XX w,
b. budynek magazynowy, cegła XIX/XX w.

SIERADZ – MĘKA KSIĘŻA

UL. KOŚCIELNA

141. **Zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Wojciecha, NR 2a:**
a. kościół, drewn./mur. XVII w. nr rej. 41/A,
b. otoczenie kościoła w granicach trwałego ogrodzenia przykościelnego.
142. DOM NR 2a, plebania przy kościele parafialnym p.w. Św. Wojciecha, mur., XVIII w.

UL. UNIEJOWSKA

143. **Zespół cmentarza parafialnego:**
a. cmentarz z ogrodzeniem od ul. Uniejowskiej,
b. kaplica cmentarna rodziny Stawskich.

SIERADZ – MĘKA JAMY

UL. UNIEJOWSKA

144. Kaplica

SIERADZ – WOŹNIKI

UL. STRAŻACKA

145. Kaplica

UL. SIENKIEWICZA

146. **Zajazd, ob. sklep, XIX/XX w., nr rej. 92/A.**

W strefie ochrony archeologicznej zdefiniowano szereg stanowisk osadnictwa pradziejowego i historycznego (tereny występowania i domniemanego występowania stanowisk archeologicznych). Są to tereny zachodniej części miasta (Zapusta, Wola Dzierlińska), południowo-wschodniej części (Woźniki, Męka), dolina rzeki Warty i Żegliny oraz centrum miasta (Stare Miasto) i tereny skarpy w rejonie Monic i ulicy Krakowskie Przedmieście. Na tych obszarach występuje 48 udokumentowanych stanowisk archeologicznych.

Najcenniejszym stanowiskiem archeologicznym jest wpisane do rejestru zabytków „Wzgórze Zamkowe” (nr rej. 64/A) wraz z:

- grodem kultury prapolskiej XI-XII w,
- zamkiem kultury polskiej XIV-XIX w;
- rotundą kultury polskiej XIII w.

Do wartościowych należą również stanowiska (niestety w większości zagrożone) występujące wzdłuż skarpy oraz na terenie Starego Miasta. Zagrożenia te są skutkiem działalności rolniczej (orka) i erozyjnej gleb.

SPIS STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH NA TERENIE MIASTA SIERADZA:

1. Chałupia Mała 2 (23 na 69-44)
 - cmentarzysko kultury przeworskiej, rzym
2. Dzigorzew 1 (13 na 69-44),
 - osada kultury przeworskiej, rzym
3. Dzigorzew 3 (30 na 69-44),
 - ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, pradziej
4. Jezioro 2 (17 na 70-44),
 - osada kultury polskiej, XVII-XVIII w.
5. Osmolin 2 (10 na 69-44),
 - cmentarzysko kultury przeworskiej, laten-rzym
6. Męka 1 (2 na 69-45),
 - cmentarzysko kultury łużyckiej, halsztat1965 – badania ratownicze, A. Kufel-Dzierzgowska
7. Męka 2 (1 na 69-45),
 - osada kultury przeworskiej, rzym
8. Męka – Borek 1 (8 na 69-45),
 - cmentarzysko kultury pomorskiej, laten
9. Męka Księża 1 (9 na 69-45),
 - osada kultury polskiej, XVII w.
10. Monice 1 (15 na 70-45),
 - osada kultury przeworskiej, rzym
11. Monice 2 (13 na 70-45),
 - osada kultury przeworskiej, rzym1958 – badania wykopaliskowe, T. Łaszczyńska
12. Monice 3 (12 na 70-45),
 - cmentarzysko kultury pomorskiej, laten
 - cmentarzysko kultury przeworskiej, rzym1941 – badania ratownicze
13. Monice 5 (14 na 70-45),
 - ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, chronologia nieokreślona
14. Podłężyce 5 (29 na 70-45),
 - osada kultury polskiej, XIII-XV w.
15. Radzyminów 1 (7 na 70-44),
 - cmentarzysko kultury łużyckiej, IV-V EB
16. Sieradz 1 – Wzgórze Zamkowe (1 na 70-45),
 - gród kultury prapolskiej, XI-XIII w.
 - zamek kultury polskiej, XIV-XIX w.
 - rotunda kultury polskiej, XIII w.od 1956 r. – badania wykopaliskowe (z przerwami) – J. Kamińska, A. Kufel-Dzierzgowska, K. Nowiński, U. Perlikowska-Puszkarska
nr rejestru: 64/A
17. Sieradz 2 - klasztor SS. Urszulanek (2 na 70-45),
 - osada kultury przeworskiej, rzym
 - miasto kultury polskiej, XIII-XX w.1958-1961, 1973-1975 – badania wykopaliskowe
18. Sieradz 3 (3 na 70-45),
 - osada kultury prapolskiej, VI-VIII w.
 - osada kultury prapolskiej, XII-XIII w.1958-1961 – badania wykopaliskowe
19. Sieradz 4 (4 na 70-45),
 - cmentarzysko kultury polskiej, XIII-XIV w.
 - osada miejska kultury polskiej, XIV-XX w.

- 1960, 1978 – badania wykopaliskowe
20. Sieradz 5 (5 na 70-45),
- osada kultury polskiej, XIV-XX w.
1958-1960 – badania wykopaliskowe
21. Sieradz 6 – ul. Dominikańska 2 (6 na 70-45),
- miasto kultury polskiej, XIII-XX w.
1961, 1962, 1978 – badania wykopaliskowe, A. Kufel-Dzierzgowska
22. Sieradz 7 (7 na 70-45),
- miasto kultury polskiej, XV-XX w.
1958-1960 – badania ratownicze
23. Sieradz 8 – teren szkoły nr 5 (8 na 70-45),
- osada kultury przeworskiej, laten
- osada kultury prapolskiej, XI-XIII w.
1960, 1965 – badania wykopaliskowe
24. Sieradz 9 (9 na 70-45),
- miasto kultury polskiej, XV-XIX w.
1960 – badania ratownicze
25. Sieradz 10 (16 na 70-45),
- cmentarzysko kultury przeworskiej, rzym
26. Sieradz 11 (17 na 70-45),
- osada kultury przeworskiej, III-V w.n.e.
27. Sieradz 12 (18 na 70-45),
- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, chronologia nieokreślona
28. Sieradz 13 – Rynek 2 (70-45),
- miasto kultury polskiej, późne średniowiecze
1984 – badania ratownicze, M. Urbański
29. Sieradz 14 (d.4) – ul. Zamkowa 26 (70-45),
- kościół Św. Trójcy kultury polskiej, XIV, XV w.
1978 – badania rozpoznawcze, U. Perlikowska-Puszkarska
30. Smardzew 5 (27 na 70-44),
- osada kultury polskiej, nowożytność
31. Wola Dzierlińska 1 (8 na 70-44),
- cmentarzysko kultury przeworskiej, rzym
32. Wola Dzierlińska 2 (9 na 70-44),
- cmentarzysko kultury łużyckiej, IV-V EB
33. Wola Dzierlińska 3 (10 na 70-44),
- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, epoka kamienia
- cmentarzysko kultury pomorskiej, laten
34. Wola Dzierlińska 4 (14 na 69-44),
- osada kultury łużyckiej, EB-halsztat
35. Wola Dzierlińska 5 (15 na 69-44),
- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, pradzieje
36. Wola Dzierlińska 6 (16 na 69-44),
- cmentarzysko kultury pomorskiej, laten
37. Wola Dzierlińska 7 (18 na 69-44),
- osada kultury nieokreślonej, neolit
38. Wola Dzierlińska 8 (19 na 69-44),
- osada kultury nieokreślonej, neolit
- cmentarzysko kultury łużyckiej, IV-V EB
39. Wola Dzierlińska 9 (20 na 69-44),
- cmentarzysko kultury przeworskiej, rzym
40. Woźniki 1 (20 na 70-45),
- cmentarzysko kultury łużyckiej, halsztat
41. Woźniki 3 (21 na 70-45),
- cmentarzysko kultury przeworskiej, rzym
42. Woźniki 4 (22 na 70-45),
- osada kultury łużyckiej, halsztat
43. Woźniki 5 (23 na 70-45),
- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, chronologia nieokreślona
44. Woźniki 6 (24 na 70-45),
- ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, chronologia nieokreślona
45. Woźniki 7 (25 na 70-45),

- osada kultury nieokreślonej, epoka kamienia
- osada kultury prapolskiej, XI-XIII w.
- 46. Zapusta Mała 1 (1 na 70-44),
- osada kultury polskiej, XVIII-XIX w.
- 47. Zapusta Mała 2 (2 na 70-44),
- osada kultury polskiej, XVIII-XIX w.
- 48. Sieradz 15,
- osada wielokulturowa.

W celu identyfikacji dóbr kultury współczesnej na terenie miasta przyjęto następujące kryteria:

1. Data powstania po 1945r.
2. Wartości artystyczne, autorstwo ogólnie uznanych twórców lub twórców lokalnych.
3. Nowatorskie rozwiązania architektoniczne, przestrzenne, inżynieryjne.
4. Tradycja miejsca w kontekście historii miasta lub trwałości kompozycji przestrzeni.
5. Uznanie współczesnych (nagrody, wyróżnienia).

Mając na względzie powyższe kryteria na terenie miasta brak jest obiektów, które mogłyby zasłużyć na miano dobra kultury współczesnej. Powstałe po 1945r. obiekty nie przedstawiają wartości artystycznych, ani też nowatorskich rozwiązań, a w nowej zabudowie, która tak naprawdę pojawiła się w końcu lat 70-tych XX w. nie można się doszukać „genius loci” miasta.

2.2.2. OCENA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ W ZAKRESIE OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r., Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków,
- 2) uznanie za pomnik historii,
- 3) utworzenie parku kulturowego,
- 4) ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie Sieradza znajduje się 27 obiektów wpisanych do rejestru zabytków (tabela w punkcie 2.2.1).

Żaden obiekt znajdujący się na terenie miasta nie jest uznany za pomnik historii.

Na terenie miasta nie został również utworzony park kulturowy. Należy jednak wziąć pod uwagę walory krajobrazowe oraz dziedzictwo kulturowe związane z relikami sieradzkiego zamku i rozważyć możliwość jego ochrony poprzez utworzenie parku kulturowego wokół Wzgórza Zamkowego.

Większość obowiązujących aktualnie planów sporządzona jest dla terenów, na których nie występują obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla osiedla „Wola Dzierlińska”, dla osiedla „Reymonta” oraz dla obszaru starorzecza rzeki Żegliny ustalono ochronę stanowisk archeologicznych poprzez ustanowienie stref ochrony archeologicznej i obowiązek uzgadniania działalności inwestycyjnej na tym terenie z służbami konserwatorskimi.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Węzła Strategicznego „Centrum” i obszaru Pasma Strategicznego „POW” wskazano obiekty o walorach zabytkowych.

Plan szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Sieradz „Śródmieście” z 1992 roku wyznaczył:

- STREFĘ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ obejmującą obszar przyległy (w promieniu ok. 100m) do terenu Starego Miasta /wyznaczonego przebiegiem dawnych murów miejskich/, a także Podzamcze i teren w promieniu 100-200 m od Wzgórza Zamkowego. Strefa pomija historyczne elementy struktury miasta tj.: przedmieścia średniowieczne, rejon osady targowej św. Mikołaja, osadnictwo przedmiejskie XVII-XVIIIw., osadnictwo olenderskie, ulicę POW, wymaga więc weryfikacji granic oraz uszczegółowienia zapisu ustaleń ochrony poszczególnych jednostek przestrzennych.
- STREFĘ ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ obejmującą obszar Starego Miasta (historyczny układ urbanistyczny w obrębie rekonstruowanego przebiegu murów/obwałowań miejskich) i Wzgórze Zamkowe.

Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego z 1994 roku STREFĄ ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ objął

1. park Staromiejski
2. cmentarz katolicki
3. cmentarz wojskowy
4. cmentarz żydowski

5. cmentarz katolicki w Męce

Ponadto wyznaczono również STREFĘ OCHRONY I OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ obejmującą rejon osadnictwa pradziejowego i historycznego (tereny występowania i domniemanego występowania stanowisk archeologicznych). Do wartościowych należą również stanowiska (niestety w większości zagrożone) występujące wzdłuż skarpy oraz na terenie Starego Miasta. Zagrożenia te są skutkiem działalności rolniczej (orka) i erozyjnej gleb oraz prowadzonych inwestycji budowlanych.

Pomimo, że wyżej wymienione 2 ostatnie plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) obowiązywały do 31 grudnia 2003r., utrzymanie wyznaczonej w planie szczegółowym strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej jest zasadne, ponieważ obejmowała ona najcenniejsze elementy historycznej tkanki miasta (zabytkowy układ urbanistyczny oraz grodzisko). Należy jednak sprecyzować szczegółowe ustalenia ochrony najstarszej części miasta oraz jej bezpośredniego otoczenia. Natomiast obiekty objęte w planie ogólnym ścisłą ochroną konserwatorską proponuje się objąć strefą ograniczonej ochrony.

2.2.3. POTRZEBY OCHRONY LUB PRZEKSZTAŁCENÍ WARTOŚCIOWYCH ZASOBÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU ZE WZGLĘDU NA ICH ZNACZENIE DLA ZACHOWANIA TOŻSAMOŚCI KULTUROWEJ MIASTA

Sieradz jako miasto, którego historia sięga XII wieku, może poszczycić się bogactwem dziedzictwa kulturowego (stare zabytki, różne formy i układy przestrzenne). Szczególnie cenne walory kulturowe i krajobrazowe w Sieradzu ma Stare Miasto, którego sylweta jest wyraźnie wyeksponowana od strony Warty. Na tle otaczającej zabudowy współczesnej i reliktów przedmieść, z czytelnym układem ulic i placów stanowi zdefiniowany przestrzennie zespół mówiący o tożsamości miasta. Ten specyficzny klimat miasta, tak ważny dla jego mieszkańców, wymaga szczególnej dbałości i pielęgnacji.

Nowe osiedla mieszkaniowe, szczególnie te realizowane w systemie wielkopłytowym nie nawiązują do zabudowy staromiejskiej. Ich skala urbanistyczna „wyróżnia się” brakiem kontynuacji jednorodności tkanki miejskiej oraz właściwych proporcji między skalą budowli i przestrzeni publicznych, a skalą budowli i przestrzeni prywatnych. Nadmierna architektoniczna skala spotęgowana jest brakiem kształtowania kompozycji tradycyjnych ulic i placów tworzących niepowtarzalną miejską atmosferę. Tereny osiedlowe to przestrzeń „niczyja”. Architektura pozbawiona jest zróżnicowania, właściwych podziałów fasad oraz tradycyjnych, architektonicznych elementów i detali.

Taka urbanistyka i architektura upodabnia Sieradz do innych miast w kraju.

Do najistotniejszych konfliktów na styku wartości dziedzictwa kulturowego wymagających jednoznacznych rozstrzygnięć w Studium należy zaliczyć:

- ulica P.O.W. - ciąg ukształtowany został w wyniku ekspansji zabudowy w kierunku zachodnim po urządzeniu stacji kolejowej (1903r.). Obecnie obszar znacznie przekształcony i pozbawiony jednoznacznego charakteru, gdzie sąsiadują ze sobą elementy o zróżnicowanych formach i funkcji;
- plac gwiazdzysty - rozległe założenie z gwiazdzystym placem powstało wskutek XIX-wiecznej regulacji, ogniskowały się tutaj nowe wówczas trakty do Warty, Kalisza i Złoczewa. W latach 70 tych w wyniku przekształcenia skrzyżowania w rondo nastąpiły wyburzenia zabytkowych „Rogatek”. Obecnie mimo atrakcyjności położenia i znaczenia w strukturze przestrzennej miasta, teren charakteryzuje się brakiem konkretyzacji przestrzennej.
- ulica Kościuszki - XIX-wieczna, nowo utworzona ulica Kościuszki zaczęła pełnić rolę głównej arterii miejskiej. Nowym elementem przestrzennym stał się także kwadratowy plac koszarowy, (skasowany w latach międzywojennych), obecnie Plac Piłsudskiego.
- plac teatralny - swój nietypowy wydłużony kształt zawdzięcza funkcji jaką pełnił na początku XIX wieku, a mianowicie placu maneżowego przy ognierni, bo taką pierwotnie pełnił funkcję budynku teatru. Plac usytuowany jest przy historycznym trakcie, na zamknięciu jednej z głównych osi widokowych „Starego Miasta”, ma więc duże znaczenie historyczne i kompozycyjne.
- ulica Zamkowa wraz z terenem Wzgórza Zamkowego i Skansenu. Wzgórze Zamkowe kompozycyjnie związane z centrum miasta ciągiem ulicy Zamkowej (XIII-wieczny trakt), biegnącej osiowo ku rynkowi. Działania regulujące i porządkujące ten historyczny obszar mają na celu zwiększenie jego atrakcyjności i pokreślenie znaczenia.

Dla prawidłowej ochrony i kształtowania historycznej struktury miasta konieczne jest wyznaczenie stref ochronnych:

- pełnej (ściślej) ochrony historycznej struktury przestrzennej,
- ochrony ograniczonej,
- ochrony zachowanych elementów zabytkowych,

- ochrony krajobrazu,
 - ochrony widokowej (ekspozycji sylwety zabytkowego zespołu),
 - ochrony archeologicznej,
- o ściśle określonych ustaleniach przepisów szczegółowych.

2.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY DEMOGRAFICZNEJ I SPOŁECZNEJ

2.3.1. DEMOGRAFIA

Sytuacja społeczno-demograficzna miasta jest czynnikiem wpływającym w istotny sposób na określenie ogólnej strategii rozwoju miasta, a w konsekwencji na prowadzenie odpowiedniej polityki przestrzennej w mieście umożliwiającej realizację przyjętych założeń i kierunków rozwoju Sieradza. Stan ludnościowy miasta i związane z nim prognozy demograficzne wpływają na określenie wielkości potrzeb społecznych i rozwoju infrastruktury społecznej.

Niezwyczajnie dynamiczny rozwój ludnościowy Sieradza miał miejsce bezpośrednio po 1975 r., kiedy miasto stało się stolicą nowo utworzonego województwa sieradzkiego. Istotne spowolnienie tempa tego rozwoju obserwujemy w latach 90-tych. W końcu 2006r. stan liczebny ludności Sieradza osiągnął 43, 9 tys. (w tym 52,5% kobiet i 47,5% mężczyzn). Dysproporcja ta jest charakterystyczna dla ludności Polski i zgodna z tendencjami demograficznymi właściwymi dla całego województwa łódzkiego. Niekorzystnym zjawiskiem jest zaobserwowany w ostatnim czasie ujemny przyrost naturalny. Negatywne jest również wzrastające ujemne saldo migracji ludności, które ma przyczyny ekonomiczne, tj. migracja zarobkowa, szczególnie nasilona po wejściu Polski do Unii Europejskiej.

Ludność w Sieradzu jest rozmieszczona nierównomiernie. Zdecydowana większość ludności zamieszkuje lewobrzeżną część miasta. Mieszka tutaj około 90% ludności Sieradza. Reszta, czyli około 10%, zamieszkuje rozległe tereny otwarte występujące we wschodniej i zachodniej części miasta. W strefie terenów zabudowanych zdecydowana większość ludności mieszka w dzielnicach mieszkaniowej wielorodzinnej - około 70% ludności miasta. Znacznie mniej w dzielnicach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - około 12% ludności Sieradza. Korzystna jest struktura wieku ludności Sieradza. Zgodnie z danymi na 31 grudnia 2006 roku kształtuje się ona w następujący sposób: wiek przedprodukcyjny – 20,0%, wiek produkcyjny – 66,1%, wiek poprodukcyjny – 13,9%. Taka struktura ludności stanowi dużą szansę rozwoju miasta.

Istotną szansą rozwoju miasta jest wzrost poziomu wykształcenia ludności. Wg NSP z 2002r. poziom wykształcenia kształtuje się w następujący sposób: wykształcenie wyższe posiada 12,8% ludności miasta, średnie i policealne – 40,5%, zasadnicze zawodowe – 18,3%, podstawowe pełne – 26%, natomiast z wykształceniem podstawowym niepełnym i bez wykształcenia jest 2,4% mieszkańców. Przy przewadze osób z wykształceniem średnim, zasadniczym zawodowym ogólne kwalifikacje ludności są zbyt niskie na potrzeby nowoczesnej gospodarki rynkowej. Jednak od kiedy na terenie miasta Sieradza powstało kilka uczelni wyższych, obserwuje się duży wzrost liczby sieradzan z wyższym wykształceniem, co z pewnością przyspieszy rozwój miasta.

Obecnie przyrost naturalny jak i przyrost migracyjny wykazują wyraźną tendencję malejącą, stanowiąc jednocześnie zagrożenie rozwoju ludnościowego miasta. Potwierdzeniem tych niekorzystnych tendencji jest prognoza demograficzna sporządzona dla miasta. Prognoza ta zakłada bardzo powolny wzrost liczby ludności do roku 2010 (ok. 46,5 - 47,3 tys. osób). Wiodący kierunek przyszłych zmian struktury wieku ludności Sieradza będzie związany z postępującym procesem starzenia demograficznego (dynamiczny wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym, przy równoczesnym spadku udziału osób w wieku przedprodukcyjnym). Natomiast grupa wieku produkcyjnego reprezentuje trend rosnący. W tych warunkach w pierwszej połowie okresu prognostycznego (do roku 2010) należy ukierunkować politykę rozwoju miasta na silne stymulowanie wzrostu podaży nowych miejsc pracy. Jeżeli warunek ten nie zostanie spełniony na rynku pracy mogą pojawić się duże nadwyżki siły roboczej.

2.3.2. RYNEK PRACY

Sytuacja na lokalnym rynku pracy, zasoby siły roboczej w mieście powinny wpłynąć na prowadzenie takiej polityki przestrzennej miasta, która sprzyjałaby tworzeniu nowych miejsc pracy. W Sieradzu najwięcej osób utrzymuje się z pracy poza rolnictwem, następnie ze źródeł niezarobkowych. Bezpośrednio w rolnictwie pracuje najmniej osób. Potencjalne zasoby siły roboczej w Sieradzu są dość znaczne. Świadczy o tym zdecydowana przewaga udziału osób w wieku produkcyjnym w stosunku do osób w wieku nieprodukcyjnym (grupa produkcyjna liczy około 29 tys. osób, co stanowi prawie 66% ludności Sieradza). Nie są to jednak zasoby w pełni wykorzystane, ponieważ nie zawsze

spełniają warunki stawiane przez pracodawców. O nadwyżce siły roboczej świadczy skala bezrobocia w mieście. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych na koniec 2006r. wynosiła około 3,56 tys. osób (w tym 1,95 tys. kobiet), co stanowiło 12,3% ludności Sieradza w wieku produkcyjnym. W strukturze bezrobotnych Sieradza przeważają kobiety 55%, a ich udział wykazuje tendencję wzrostową. Ma to niewątpliwie związek z typem likwidowanych w mieście zakładów pracy (głównie związanych z przemysłem lekkim). Wśród bezrobotnych, zarówno mężczyzn jak i kobiet, przeważają osoby z niższym poziomem wykształcenia - zasadniczym zawodowym, podstawowym i średnim zawodowym. Stosunkowo niski jest natomiast odsetek osób legitymujących się wykształceniem wyższym, choć dynamika wzrostu w tej grupie jest wysoka. Bezrobocie w mieście dotyczy szczególnie ludzi młodych. Ogółem bezrobotni w wieku najbardziej mobilnym produkcyjnie, stanowią 80% ogółu bezrobotnych. Utrzymanie się takiej tendencji może spowodować przyspieszenie procesu odpływu ludności z miasta ze wszystkimi konsekwencjami z tym związanymi.

Dlatego też odpowiednia polityka przestrzenna w mieście i wszystko to co jest z nią związane musi być ukierunkowane na wyraźny wzrost podaży nowych miejsc pracy (prowadzenie odpowiedniej polityki gospodarki gruntami - konieczny wzrost zasobów dyspozycyjnych miasta, stworzenie korzystnych ofert terenowych dla osób i instytucji pragnących prowadzić działalność gospodarczą - głównie wyposażenie w infrastrukturę techniczną terenów przeznaczonych w mieście na ten rodzaj działalności).

2.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU ZAGOSPODAROWANIA MIASTA

2.4.1. MIESZKALNICTWO

Na terenie Sieradza występują różne rodzaje zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym standardzie: wielorodzinna, jednorodzinna, mieszkaniowo - usługowa i zagrodowa.

Generalnie tereny mieszkaniowe w mieście mieszczą się w wielkościach wskaźników urbanistycznych: intensywności zabudowy brutto czy procentu zabudowy brutto. Znajdują się one przeważnie w dolnych granicach standardów świadcząc o stosunkowo niewielkim zagęszczeniu istniejącej zabudowy. Jedynie osiedle Broniewskiego, Polna Północ, Krakowskie Przedmieście oraz zabudowa przy ul. Piłsudskiego i Alei Pokoju oraz zabudowa szeregową między ul. Targową, a Droga Brzezińską przekracza ustalone standardy intensywności zabudowy brutto. Zabudowa wielorodzinna pozostaje w zasobach Gminy Miasta Sieradz, Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w niewielkiej części wspólnot mieszkaniowych, a zabudowa jednorodzinna realizowana jest w ramach budownictwa indywidualnego.

Struktura wieku budynków - zwłaszcza spółdzielczych - jest w dużym stopniu korzystna. Wybudowano je po 1960 roku, najwięcej zaś w latach 1981-1990 (66%). Zdecydowanie gorzej sytuacja ta wygląda w odniesieniu do budynków komunalnych i wspólnot z udziałem gminy. Na 106 obiektów około 33% stanowią budynki wybudowane do 1910r. (głównie Rynek i ulice wokół Rynku). Generalnie budynki powstałe do 1960r. stanowią prawie 78,0% mieszkaniowego zasobu gminnego. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wynosi 22,14m², średnia liczba osób przypadających na 1 mieszkanie wynosi 2,90, średnia liczba izb w mieszkaniu – 3,74. Powyższe dane, aktualne na 31 grudnia 2007 roku, zbliżone są od wartości średnich krajowych.

Miasto Sieradz według własnych danych aktualnych na rok 2006 posiadało 1.073 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 50.817,68m², z czego 1.014 to mieszkania komunalne, a 59 to mieszkania socjalne.

Przesądzenia planistyczne w uchwalonych po 1995 roku 6 planach miejscowych obejmujących tereny w rejonie ulic: Wolskiej i Letniskowej, Drogi Brzezińskiej, Grzesika i Piwnika, Uniejowskiej i Paszkiewiczza, Reymonta zabezpieczają potrzeby terenowe dla budownictwa jednorodzinnego. Ponadto zabudowę mieszkaniową można realizować w ramach uzupełnień wolnych działek w terenach istniejącego zainwestowania budownictwem jednorodzinnym. Natomiast zabudowę wielorodzinną można kontynuować na zachód i południe od osiedla Klonowe i Za Szpitalem.

Nie należy zapominać również o istniejących zasobach, których stan techniczny (głównie mieszkań komunalnych) jest niezadowolający. Istniejącą tkankę miasta należy traktować jako sprawę fundamentalną w polityce mieszkaniowej. W długofalowym programie działań rehabilitacja i rewitalizacja poszczególnych zespołów miasta powinna przeważać nad procesami rozwoju terenowego. Jest to przedsięwzięcie nie tylko kosztowne ale i złożone. Dlatego jednoznacznych rozstrzygnięć wymaga postulat czy poprawa wartości użytkowej zasobów mieszkaniowych ma nastąpić w wyniku wymiany istniejących zasobów, likwidacji obiektów substandardowych i zużytych czy też położenia nacisku na modernizację i gruntowne remonty. W pierwszej kolejności remontami należy objąć budynki nie mające pełnej instalacji oraz zlokalizowane w zabytkowych zespołach staromiejskich.

2.4.2. OBSŁUGA LUDNOŚCI

OŚWIATA I WYCHOWANIE

W Sieradzu działa obecnie 7 przedszkoli publicznych (podporządkowanych samorządowi gminnemu), do których uczęszcza 1029 dzieci, 7 szkół podstawowych publicznych o łącznej liczbie dzieci około 2800, trzy gimnazja publiczne, w których uczy się około 1700 uczniów oraz 4 szkoły (zespoły) szkół ponadgimnazjalnych publicznych. Liczba uczniów dotyczy roku szkolnego 2006/2007. Oprócz szkolnictwa publicznego istnieje kilka placówek niepublicznych obejmujących wszystkie poziomy kształcenia dzieci i młodzieży. Warunki nauki i pracy w jednostkach publicznych i niepublicznych należy uznać za poprawne. Przestrzennie poza zasięgiem dojazdu do podszkoli i szkół (1km w centrum, 1,5km na obrzeżach) znajduje się osiedle Hetmańskie, Chabie, Wola Dzierlińska, oraz dzielnica Woźniki.

Stan techniczny szkół jest zróżnicowany - najgorsze warunki występują w szkole nr 7 w Monicach. Część szkół wymaga podłączenia do ciepłowni miejskiej bądź zmiany rodzaju ogrzewania.

Szkolnictwo ponadgimnazjalne reprezentowane jest m.in. przez:

- Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 1, składający się m.in. z Liceum Ogólnokształcącego, Liceum Profilowanego, Technikum Mechanicznego i Zasadniczej Szkoły Zawodowej),
- Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych nr 2, składającego się m.in. z Liceum Ekonomicznego, Liceum Administracji, Zasadniczej Szkoły Zawodowej,
- I Liceum Ogólnokształcące im. K. Jagiellończyka,
- II Liceum Ogólnokształcące im. St. Żeromskiego,
- Liceum Ogólnokształcące Katolickie,
- Liceum Ogólnokształcące STO.

W mieście funkcjonują ponadto szkoły policealne, szkoły językowe, Centrum Kształcenia Ustawicznego, Centrum Kształcenia Praktycznego i inne.

Do szkół ponadgimnazjalnych uczęszcza głównie młodzież z Sieradza i sąsiednich gmin, w większości z obszaru obecnego powiatu sieradzkiego. Warunki funkcjonowania szkół ponadgimnazjalnych w mieście pod względem warunków lokalowych i wyposażenia dydaktycznego są ogólnie dobre, a ich lokalizacje również należy uznać za poprawną.

Szkolnictwo wyższe odgrywa znaczącą rolę w mieście. Obecnie w Sieradzu działa Wydział Zamiejscowy Politechniki Łódzkiej, Zespół Kolegiów Uniwersytetu Łódzkiego (Zespół Zamiejscowych Ośrodków Dydaktycznych Uniwersytetu Łódzkiego), Nauczycielskie Kolegium Języków Obcych, filia prywatnej Wyższej Szkoły Kupieckiej w Zgierzu, Wyższa Szkoła Humanistyczno-Ekonomiczna w Łodzi.

OCHRONA ZDROWIA

Sieradz jako były ośrodek wojewódzki zaspokaja potrzeby w zakresie ochrony zdrowia nie tylko dla jego mieszkańców. Charakter ponadlokalny ma niewątpliwie funkcjonujący jako Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej d. Wojewódzki Szpital Zespolony, Wojewódzki Szpital Opieki Długoterminowej i Hospicyjnej. Ponadto w mieście działa 14 Niepublicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, 17 aptek oraz kilkadziesiąt prywatnych gabinetów lekarskich i stomatologicznych.

Przestrzennie rozmieszczenie tych usług nie jest równomierne. Zdecydowana ich większość zlokalizowana jest w centrum, zupełny brak natomiast w dzielnicach peryferyjnych (Monice, Zapusta, Męka, Woźniki).

OPIEKA SPOŁECZNA

Liczba rodzin objętych w 2006r. pomocą społeczną uzyskaną z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej kształtowała się na poziomie 1,5 tys. Z pomocy miasta w sferze dodatków mieszkaniowych skorzystało 1569 gospodarstw domowych (dane Urzędu Miasta Sieradza, Referat Profilaktyki Zdrowotnej i Dodatków Mieszkaniowych). Podstawową placówką opiekuńczą w mieście jest Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS), w skład którego wchodzi: Izba Noclegowa, Hotel dla Ofiar Przemocy, Jadłodajnia, Warsztaty Terapii Zajęciowej, Dom Dziennego Pobytu, Grupy Samopomocowe, Ośrodek Adaptacyjny dla Dzieci i Młodzieży, Gabinet Rehabilitacji Ruchowej, Miejski Ośrodek Interwencji Kryzysowej.

Szczególne znaczenie wobec przewidywanych trendów demograficznych ma problem opieki nad ludźmi w podeszłym wieku. Stąd też duże znaczenie należy przywiązywać do zapewnienia tej grupie godziwych warunków życia. Wiązać się to będzie z koniecznością budowy domów opieki społecznej (stacjonarnych i dziennego pobytu), tanich domów komunalnych, a także zapewnienia opieki w domu dla osób samotnych. W Sieradzu funkcjonują dwa domy pomocy społecznej, w tym jeden prowadzony jest przez Zgromadzenie Sióstr Urszulanek, świadczące usługi nie tylko mieszkańcom miasta.

W Sieradzu działa także Specjalny Ośrodek Wychowawczy, Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna, Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie i Ośrodek Adopcyjno-Opiekuńczy, wszystkie pozostające w kompetencji Starostwa Powiatowego w Sieradzu.

KULTURA

Z podstawowych obiektów kultury i sztuki w Sieradzu funkcjonują obecnie:

- 3 domy kultury: Miejski Dom Kultury, Młodzieżowy Dom Kultury i Spółdzielczy Dom Kultury Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
- Muzeum Okręgowe i Park Etnograficzny
- Powiatowa Galeria Sztuki
- 3 biblioteki: Powiatowa Biblioteka Publiczna, Pedagogiczna Biblioteka Wojewódzka, Miejska Biblioteka Publiczna
- archiwum państwowe
- redakcje gazet lokalnych
- rozgłośnia radia lokalnego: „Nasze Radio”
- stacja nadawcza telewizji lokalnej Sieradz

W Sieradzu działają także

- 2 zespoły ludowe: „Sieradzanie” i „Mali Sieradzanie”
- kilkanaście stowarzyszeń i towarzystw kulturalno-oświatowych m.in. Towarzystwo Wiedzy Powszechnej, Towarzystwo Przyjaciół Dzieci, Stowarzyszenie Współpracy Polska - Wschód, Stowarzyszenie „Civitas Christiana”, Fundacja Wspierania Rozwoju Kultury Miasta Sieradz.

Potencjał ten, z punktu widzenia potrzeb miasta ocenić należy jako istotnie duży, w pełni odpowiadający potrzebom miasta. Rozmieszczenie placówek i działalności usługowych z zakresu kultury na terenie miasta jest nierównomierne, co powoduje różną dostępność przestrzenną do tych usług. Są one skoncentrowane głównie w Śródmieściu. Szczególnie dotkliwie odczuwany przez młode pokolenie jest brak kina.

HANDEL, RZEMIOSŁO I GASTRONOMIA

Jednostki handlowe stanowią podstawową grupę podmiotów gospodarczych na terenie Sieradza. Handel w większości prowadzony jest przez sektor prywatny. Są to podmioty gospodarcze małe i średnie funkcjonujące na małej powierzchni sal sprzedażowych, prowadzące głównie sprzedaż towarów żywnościowych. W ostatnich latach pojawiały się obiekty handlowe typu: Biedronka, Polo, Kaufland, Champion, Albert, Lidl, Carrefour, których rozmieszczenie przestrzenne wiąże się z terenami intensywnej zabudowy mieszkaniowej.

Do grupy sklepów wyspecjalizowanych prowadzących sprzedaż o szerokim asortymencie artykułów umożliwiających kompleksowe wyposażenie mieszkań można zaliczyć sklep „Komfort”. Dwa obiekty położone w centrum miasta, tj. „Warta” i „Hermes” oraz „Bartek” przy ulicy Jagiellońskiej, które prowadzą sprzedaż szerokiego i uniwersalnego asortymentu towarów, pretendując do rangi domów handlowych. W efekcie sklepy te skupiają kilkadziesiąt osobnych podmiotów gospodarczych posiadających indywidualne stoiska sprzedażowe. Przy ulicy Targowej funkcjonuje miejskie targowisko związane z tradycyjnym handlem płodami rolnymi, podobne targowisko, ale o wiele mniejsze skali funkcjonuje przy ulicy Piastowskiej, a przy domu handlowym „Bartek” - bazar.

Usługi bytowe typu szewc, krawiec, fryzjer, pralnia itp. reprezentowane są przez pełną paletę usług obejmującą wszystkie spośród grup rodzajowych rejestrowanych w Urzędzie Miasta Sieradza. Usługi handlu stanowią jeden z kierunków aktywizacji społeczno – gospodarczej.

Należy jednak racjonalnie kształtować sieci handlu, składającą się z jednostek handlowych różnej wielkości nie tylko konkurujących ze sobą, ale wzajemnie uzupełniających się. Istnieje więc potrzeba aktywnego oddziaływania władzy gminy na kształtowanie się modelu sieci, poprzez realizację długookresowego programu rozwoju handlu i usług.

Sieć usług gastronomicznych w Sieradzu jest uboga. Pomimo, że w ostatnim czasie pojawiają się kameralne lokale o dość dobrym standardzie, typu pab, kawiarnia, to nadal jednak w mieście brak jest restauracji z kuchnią regionalną na odpowiednim poziomie.

ŁĄCZNOŚĆ

Usługi telekomunikacyjne na terenie Sieradza świadczy głównie Telekomunikacja Polska SA. Ponadto miasto znajduje się w zasięgu oddziaływania sieci telefonii komórkowej.

Praktycznie wszystkie rejony miasta są objęte siecią linii telefonicznych, a kolejka oczekujących na abonament telefoniczny została zredukowana do minimum.

OBIEKTY KULTU RELIGIJNEGO

Teren miasta Sieradza podzielony jest na 7 parafii rzymsko-katolickich. 6 z nich posiada swoje siedziby w mieście, 1 w Chartupi Małej.

W granicach miasta z istniejącymi parafiami związane są następujące obiekty sakralne:

- Parafia Wszystkich Świętych na ul. Kolegiackiej (znajduje się na jej obszarze kościół farny, klasztor, kościółek św. Ducha na cmentarzu)
- Parafia im. Św. Urszuli Ledóchowskiej na ul. Krakowskie Przedmieście (kościół)
- Parafia Najświętszego Serca Jezusowego na oś. Jaworowe (kościół)
- Parafia pod wezwaniem św. Wojciecha na ul. Kościelnej w Męce (kościół)
- Parafia Królowej Polski na ul. Mickiewicza (kościół)
- Parafia Wojskowa Chrystusa Odkupiciela i Najświętszego Imienia Maryi (kościół)

Władze kościelne zakładają ponadto realizację nowego kościoła w rejonie ulicy Bohaterów Września i Reymonta oraz kaplicę filialną w okolicach osiedla „Hetmańskiego”.

URZĘDY I BIURA

Administracja publiczna w Sieradzu obejmuje liczne obiekty lub ich zespoły, rozmieszczone na terenie całego miasta (z największą koncentracją usług administracji w dzielnicy Śródmieście), w tym urzędy i biura administracji rządowej i samorządowej (wojewódzkiej, powiatowej, miejskiej i gminnej). Należą do nich między innymi:

- **na szczeblu wojewódzkim:** Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi - Delegatura w Sieradzu, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi - Delegatura w Sieradzu, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Łodzi – Delegatura w Sieradzu, Łódzkie Kuratorium Oświaty w Łodzi - Delegatura w Sieradzu, Prokuratura Okręgowa i Rejonowa w Sieradzu, Sąd Okręgowy i Rejonowy w Sieradzu, Izba Skarbowa w Łodzi - Oddział Zamiejscowy w Sieradzu, Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Łodzi – Zespół Terenowy w Sieradzu,
- **na szczeblu powiatowym:** Starostwo Powiatowe, Powiatowy Urząd Pracy, Powiatowy Zarząd Dróg, Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej, Powiatowy Zespół Obsługi Szkół i Placówek Oświatowo-Wychowawczych, Powiatowy Ośrodek Informacji Turystycznej, Komenda Powiatowa Policji, Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego,
- **na szczeblu gminnym:** Urząd Miasta Sieradz, Urząd Gminy Sieradz, Miejski Dom Kultury, Miejska Biblioteka Publiczna, Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej.

Oceniając przestrzeń miejską Sieradza pod względem wyposażenia jej w obiekty administracji i usług, szczególnie te związane ze sferą społeczną (oświata, zdrowie, opieka społeczna) należy stwierdzić, że nie są one rozmieszczone równomiernie. Im dalej od śródmieścia tym ilość obiektów usługowych jest mniejsza.

2.4.3. TURYSTYKA, WYPOCZYNEK I SPORT

Rozwój różnorodnych form wypoczynku, turystyki i sportu uwarunkowany jest odpowiednimi terenami zieleni, akwenów wodnych oraz urządzeniami typu: ogólnodostępne boiska, kryte hale sportowe, baseny. Obecnie Sieradz dysponuje parkami osiedlowymi, parkami ogólnomiejskimi zlokalizowanymi w sąsiedztwie rzeki Warty, ogródkami działkowymi zlokalizowanymi w okolicy oś. Hetmańskie i Chabie oraz w płn-wschodniej części miasta w dzielnicy Męka, rozległymi obszarami zieleni zlokalizowanej w dolinie rzeki Warty, stanowiącymi naturalne tereny rekreacyjne. Możliwość czynnego uprawiania sportu i rekreacji związana jest istniejącym zespołem sportowo – rekreacyjnym, dysponującym salą gimnastyczną, dwoma siłowniami, sauną, wypożyczalnią sprzętu turystycznego, pięcioma kortami tenisowymi, trzema boiskami piłkarskimi, bieżnią lekkoatletyczną, stadion otwarty z trybunami. Ponadto na terenie miasta funkcjonują zespoły sportowo-rekreacyjne, zlokalizowane przede wszystkim na terenach szkolnych, hala sportowo – widowiskowa zlokalizowana przy ul. Mickiewicza, basen kryty przy Szkole Podstawowej nr 10, ośrodek wypoczynkowy w Męce o pow. 7,25 ha, na bazie którego organizowany jest wypoczynek letni dla dzieci z Sieradza, gabinety odnowy, siłowni, plaża nad rzeką Wartą.

Przez miasto przebiegają piesze, rowerowe i wodne szlaki turystyczne, stanowiące fragmenty dłuższych szlaków związanych z historią regionu:

- szlak pieszy Walk nad Wartą 1939r, który biegnie z Warty przez Sieradz do Burzenina,
- szlak pieszy Dworków Ziemi Sieradzkiej, który biegnie z Sieradza do Błaszek,
- szlak pieszy im. Władysława Reymonta, który biegnie z Warty do Sieradza,
- szlak rowerowy „Sieradzka Eska”,
- szlak wodny rzeką Wartą.

Wymienione wyżej tereny zieleni i rekreacji zabezpieczają w głównej mierze potrzeby mieszkańców historycznej części miasta oraz nowych osiedli. Poza ich bezpośrednim zasięgiem znajdują się mieszkańcy osiedli Jezioro, Zapusta Wielka i Mała, Woźniki, Męka, Wola Dzierlińska. Ww. jednostki osadnicze dysponować powinny minimum jednym boiskiem wielofunkcyjnym oraz winny znaleźć się w zasięgu oddziaływania ogólnomiejskich terenów rekreacyjnych.

Dla pełnego zagospodarowania przestrzennego miasta należy:

1. wykorzystać walory terenu po żwirowni poprzez zagospodarowanie ośrodka sportu i rekreacji o ponadlokalnym charakterze
2. wyznaczyć trasy rowerowe oraz oznakować trasy szlaku zabytkami miasta
3. zagospodarować tereny rekreacyjne wzdłuż rzeki Warty i Żegliny (wyznaczenie tras pieszych i ścieżek zdrowia, zagospodarowanie przystani wodnej - kajakowo-wioślarskiej, wraz z wypożyczalnią sprzętu wodnego)
4. wyznaczyć nowe tereny rekreacyjne wzdłuż doliny Krasawy
5. wybudować kompleks basenów
6. zlokalizować liczne place zabaw w otoczeniu zieleni w rejonie jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej
7. zlokalizować hotel o podwyższonych standardach

2.5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z MOŻLIWOŚCI ROZWOJU FUNKCJI GOSPODARCZYCH

2.5.1. ROLNICTWO I LEŚNICTWO

Ponad 68% powierzchni Sieradza zajmują użytki rolne. Występują one w trzech zwartych kompleksach przestrzennych: w obszarze na wschód od rzek Warty i Żegliny (Męka-Woźniki), w zachodnim i południowo-zachodnim obrzeżu miasta (Zapusta) oraz południowym, w trójkącie, którego wierzchołki znajdują się w skrzyżowaniu ulic Krakowskiego Przedmieścia i Oksińskiego na północy, wsi Jezioro i granicy miasta w Monicach. Uzupełniają je działki rolnicze oraz ogrody działkowe, zlokalizowane w zurbanizowanej części miasta. Struktura użytkowania ziemi obejmuje w około 75% grunty orne, pozostała część są to użytki zielone (łąki i pastwiska) i sady.

86% ogółu użytków rolnych w Sieradzu, tj. 3316ha (dane na rok 2002 ze spisu rolnego) znajduje się we władaniu gospodarstw indywidualnych. W zakresie struktury obszarowej przeważają gospodarstwa małe o areale do 5ha (83% ogółu gospodarstw), uprawiające około 46% całej powierzchni użytków rolnych miasta. Gospodarstwa o powierzchni użytków rolnych od 5 do 10ha stanowią 13,8%, w przedziale od 10 do 15 ha – 3,3%, gospodarstwa o powierzchni powyżej 15 ha stanowią zaledwie 1,5% wszystkich gospodarstw rolnych.

W rolnictwie sieradzkim przeważają tradycyjne kierunki produkcji.

W sferze produkcji roślinnej dominują zboża (76,5%) oraz ziemniaki (20,6%), którymi obsadza się co czwarty hektar gruntów ornych. Marginalny charakter ma uprawa roślin przemysłowych. Udziały powierzchni upraw głównych warzyw (kapusta, cebula, marchew, ogórki i pomidory) są zbliżone do siebie, ogółem wynoszą około 55 ha.

Obsada zwierząt gospodarskich w Sieradzu obecnie kształtuje się w następujący sposób: 902 sztuki bydła, 1777 sztuk trzody chlewnej, 65 sztuk koni.

Obsługa rolnictwa została poddana prawidłom rynkowym. Wzrosła liczba prywatnych podmiotów gospodarczych prowadzących obsługę rolnictwa (skup zwierząt, sprzedaż środków ochrony roślin i nawozów sztucznych, skup płodów rolnych, obsługa weterynaryjna, zakłady usług mechanicznych).

Mimo niskiego poziomu rolnictwa w mieście lecz w związku z zapleczem rolniczym sąsiadujących gmin należy rozważyć potrzebę stworzenia przestrzennych warunków dla lokalizacji giełdy rolniczej.

Do terenów o najistotniejszych konfliktach funkcjonalno - przestrzennych do prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej należą:

- tereny rolne położone przy głównych trasach komunikacyjnych
- tereny rolne w strefie zagrożenia powodziowego
- tereny rolne wysokich klas bonitacyjnych położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych w zasięgu uzbrojenia infrastrukturalnego.

2.5.2. NIEROLNICZA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Z Banku Danych Regionalnych GUS wynika, że w Sieradzu w 2006r. funkcjonowało 4382 podmiotów gospodarczych (w tym około 4214 podmiotów prywatnych), wśród których podstawową grupę stanowiły jednostki handlowe oraz w mniejszej części działalność produkcyjna, obsługa

nieruchomości i budownictwo, a także transport, rolnictwo i leśnictwo. Stanowi to prawie 2% wszystkich podmiotów gospodarczych w województwie łódzkim (241 221).

Przemysł sieradzki choć stosunkowo jest niewielki, to jest dość zróżnicowany i obejmuje różne gałęzie. Zmiany gospodarcze spowodowały rozwój wszelkiego rodzaju hurtowni, składów i magazynów. Pod względem strukturalnym obejmują: hurtownie spożywcze, bazy budownictwa (sprzęt budowlany, piasek), składy i magazyny materiałów budowlanych, składnice maszyn rolniczych, składy i magazyny artykułów przemysłowych, składy i magazyny zbóż, bazy drogowe i transportowe, skład opału. Pod względem przestrzennym tereny przemysłowe i składowo-magazynowe zlokalizowane są głównie w północno-zachodniej części miasta na terenach dzielnicy produkcyjno-usługowej. Mniejsze, często odizolowane od siebie tereny przemysłowe występują również w innych częściach miasta, czego przykładem jest np.: obszar po dawnej „Winiarni” przy ul. Krakowskie Przedmieście, magazyny np. na Podrzeczu czy w rejonie Elewatora. Niepokojące jest zjawisko występowania drobnych zakładów produkcyjnych czy usługowych w strukturach typowo mieszkaniowych tworząc sytuacje konfliktowe na płaszczyźnie komfortu życia mieszkańców a uciążliwości związanych z działalnością produkcyjną. Największe nasilenie drobnych zakładów rzemieślniczych występuje na osiedlu Hetmańskim i Oksińskiego.

Do czołówki sieradzkich firm, których produkty są rozpoznawalne na rynkach krajowych i zagranicznych należy:

- Medana SA (producent farmaceutyków),
- Xella Polska Sp. z o.o. (producent betonu komórkowego),
- Partnertech Sp. z o.o. (producent podzespołów elektronicznych),
- ZPTS Terplast Sp. z o.o. (zakłady przetwórstwa tworzyw sztucznych),
- Feber Sp. z o.o. (producent naczep – grupa Inter Cars),
- Cornette Underwear (producent bielizny),
- Inwar S.A.,
- ZM Chemitex Sp. z o.o. (producent maszyn i urządzeń),
- Juma Sp. z o.o. (producent obuwia),

2.6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY GOSPODARKI GRUNTAMI

2.6.1. GOSPODARKA GRUNTAMI I OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI

Gospodarka gruntami jest jednym z ważniejszych elementów zarządzania miastem. Pojęcie „gospodarka nieruchomościami” odnosi się do różnych rodzajów nieruchomości: gruntowych, budowlanych, lokalowych.

Do podstawowych elementów gospodarki nieruchomościami gruntowymi należą:

- przeznaczanie gruntów do pełnienia określonych funkcji,
- dysponowanie gruntami polegające na pozyskaniu ich do zasobu (nabywanie) i przekazywaniu – zbywaniu określonym użytkownikom.

Skutki decyzji w zakresie obrotu gruntami (nieruchomościami), ich zagospodarowania i użytkowania mają długotrwały charakter, a w wielu przypadkach wywołują nieodwracalne skutki prawne i faktyczne. Ogólnie formułowanym celem gospodarki terenami jest bardziej efektywne zagospodarowanie zurbanizowanych już terenów oraz przygotowanie nowych do rozwoju.

Ogółem Sieradz zajmuje obszar o powierzchni 5122ha. Grunty komunalne w liczbie 516,6ha stanowią zaledwie 10% ogółu powierzchni miasta. Dodatkowo Miasto posiada 10 ha w obrębie Kłocka – z przeznaczeniem pod cmentarz komunalny i 24 ha w obrębie Dzigorzewa – z przeznaczeniem pod oczyszczalnię ścieków (gm. Sieradz).

Rozpoznanie stanu posiadania gruntów i ich dyspozycyjności wykazało, że podstawową formą własności w mieście jest własność prywatna (74,2%) z terenami wykorzystywanymi na cele rolnicze, dość duży udział mają tereny zabudowane. Znaczne udziały stanowią zasoby Skarbu Państwa (6,7%). Powiększenie zasobów gruntów komunalnych jest związane z nabywaniem gruntów pod niezbędne inwestycje miejskie takie jak drogi czy infrastruktura techniczna.

Podstawę transakcji zawieranych w mieście w ostatnich latach stanowił obrót mieszkaniem w zabudowie wielorodzinnej, działkami budowlanymi i nieruchomościami rolnymi. Wartość terenów zależna jest od odległości od śródmieścia i jest ściśle związana z możliwością zabudowy i dostępnością do mediów (utwardzona droga, dostępność do centralnego ogrzewania, sieć wodociągowa - kanalizacyjna, energetyczna, gazowa i telefoniczna). Są to elementy mające znaczący wpływ na kształtowanie się cen i atrakcyjność poszczególnych nieruchomości.

Miasto ze względu na zakres realizowanych zadań oraz wielkość posiadanego zasobu nieruchomości może stać się monopolistą na lokalnym rynku nieruchomości, dysponującym szerokim zakresem informacji o wszystkich nieruchomościach położonych w granicach administracyjnych, a także danymi

dotyczącymi przeznaczenia poszczególnych terenów, lokalizacji terenów o charakterze strategicznym i stref rozwojowych. Tę uprzywilejowaną rolę winno wykorzystywać prowadząc odpowiednią politykę gospodarowania nieruchomościami, a monitoring zmian zachodzących na rynku nieruchomości powinien stać się jednym z ważniejszych działań prowadzonych w mieście.

Najogólniej mówiąc gospodarka gruntami komunalnymi ma za zadanie doprowadzenie do określonych efektów w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru miasta, zgodnie z kierunkami rozwoju przestrzennego oraz uzyskanie określonych efektów ekonomicznych z gospodarowania majątkiem nieruchomym. W związku z tym, w celu poprawy obecnego stanu i stworzenia warunków do inwestowania w mieście należy:

- kształtować strukturę własności i władania nieruchomościami zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w Studium oraz innych dokumentach strategicznych, w tym „Strategii rozwoju Sieradza do roku 2010 i lata następne” oraz „Strategii gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”,
- opracować plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości,
- pozyskiwać oraz dokonywać zamian nieruchomości pod inwestycje o charakterze publicznym,
- prowadzić scalanie gruntów dla prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej,
- egzekwować zgodnie z przeznaczeniem terminowe zagospodarowanie i wykorzystanie nieruchomości komunalnych,
- maksymalizować pozyskiwanie dochodów z gospodarowania nieruchomościami komunalnymi,
- tworzyć rezerwy gruntów z pełnym uzbrojeniem pod inwestycje sprzyjające rozwojowi miasta i generujące miejsca w ramach Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz Miejskich Stref Gospodarczych,
- pozyskiwać nieruchomości, obiekty i lokale w celu zwiększania zasobu mieszkaniowego.

2.6.2. RUCH BUDOWLANY

W okresie od pocz. 2005r. do końca 2007r. Starostwo Powiatowe w Sieradzu wydało na terenie miasta 995 pozwoleń na budowę, z czego w:

- 2005r. – 348 (w tym 64 pozwolenia na nowe budynki)
- 2006r. – 284 (w tym 56 pozwoleń na nowe budynki)
- 2007r. – 363 (w tym 57 pozwoleń na nowe budynki)

Najwięcej wydano decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji infrastruktury technicznej (przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne i telefoniczne, modernizacje dróg itp.) oraz na budowę i rozbudowę budynków mieszkalnych. Najmniej pozwoleń wydano na budowę lub rozbudowę obiektów produkcyjno-usługowych (w tym magazynowych).

Potwierdza to szczegółowa analiza pozwoleń wydanych na budowę nowych obiektów. Na ogólną liczbę 177 takich pozwoleń, pozwolenia na budowę nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych stanowiły około 73%, pozwolenia na budynki usługowe około 20%, a na budowę nowych obiektów przemysłowo (produkcyjno) – usługowych około 6%.

O takim charakterze ruchu budowlanego świadczą też decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane przez Urząd Miasta Sieradza. Szczegółowa analiza tych decyzji dotyczyła okresu od pocz. 2005r. do maja 2008r. W tym okresie wydano 641 decyzji. Wśród nich najwięcej wydano na realizację nowej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącym jej budynkom gospodarczym. Znaczny udział miały też decyzje dotyczące rozbudowy istniejących już budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych.

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. Wpisane są one w struktury miejskie, śródmiejskie i podmiejskie, mając charakter zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, czy przemysłowej (produkcyjno-usługowej).

Decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej wskazują na duże zainteresowanie inwestorów terenami położonymi w rejonie osiedli „Oksińskiego” i „Woli Dzierlińskiej”, ulicy Droga Brzezińska, w rejonie ulic Jana Pawła II i 3-go Maja, przy ulicy Reymonta oraz w rejonie Zapusty i Męki. Decyzje dotyczące zabudowy usługowej koncentrują się głównie w centrum miasta, wzdłuż ulic: Jana Pawła II, POW, Wojska Polskiego, na osiedlu „Klonowe”, a decyzje dotyczące zabudowy przemysłowej (produkcyjno-usługowej) w dzielnicy przemysłowej między ul. POW a ul. Wojska Polskiego.

2.7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY UKŁADU TRANSPORTOWEGO

2.7.1. UKŁAD DROGOWO – ULICZNY

OPIS STANU

Podstawową sieć uliczną tworzą :

- **drogi krajowe** o generalnym modelu promienistym, zbiegające się w centrum miasta. Łączna suma dróg krajowych wynosi 18,6 km. Drogi pozostają w Zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad - Oddział w Łodzi. Są to:
 - droga krajowa Nr 12 relacji granica państwa - Łęknica-Żary-Żagań-Szprotawa-Przemków-Radwanice-Drozdów (Droga 3)-Głogów-Szlichtyngowa-Wschowa-Leszno-Gostyń-Jarocin-Pleszew-Kalisz-Błaszki-Sieradz-Łask-Piotrków Trybunalski-Sulejów-Opoczno-Przysucha-Radom-Zwoleń-Puławy-Kurów-Lublin-Piaski-Chełm-Dorohusk-granica państwa. Na terenie m. Sieradza przebiega ona ulicami: POW i Sienkiewicza,
 - droga krajowa Nr 14 relacji Łowicz-Stryków-Łódź-Pabianice-Zduńska Wola-Sieradz-Złoczew-Walichnowy. Na terenie m. Sieradza przebiega ona ulicami: Sienkiewicza i Jana Pawła II,
 - droga krajowa Nr 83 relacji Turek-Dobra-Sieradz. Na terenie m. Sieradza przebiega ona ulicą Wojska Polskiego.

Od wschodniej granicy miasta do ronda trasy drogi krajowej Nr 12 i drogi krajowej Nr 14 nakładają się na siebie. Drogi krajowe na terenie miasta posiadają jezdnie jednoprzestrzenne. Jedynie droga Nr 14 na odcinku śródmiejskim, od ronda w kierunku południowym, posiada na ponad 1000 metrowym odcinku cztery pasy ruchu.
- **drogi wojewódzkie.** Ich długość wynosi 7,9 km. Wszystkie pozostają w Zarządzie Dróg Wojewódzkich w Łodzi. Są to:
 - droga wojewódzka Nr 479 relacji Dąbrówka-Sieradz. Na terenie m. Sieradza przebiega ona ulicą Uniejowską.
 - droga wojewódzka Nr 480 relacji Sieradz-Widawa-Szczerców. Na terenie m. Sieradza przebiega ona ulicami: 1 Maja i Krakowskie Przedmieście (fragment).
- **drogi powiatowe** nawiązują w przebiegu do obsługi struktur zainwestowania nie kształtując wyraźnego modelu przestrzennego. Ich długość wynosi 34,9 km. Parametry techniczne tych dróg są bardzo zróżnicowane. Drogi pozostają w zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w Sieradzu. Uchwała Zarządu Województwa Łódzkiego nr 48/2004 z dn. 10.02.2004r. w sprawie nadania numerów drogom publicznym powiatowym na obszarze województwa łódzkiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 75 poz. 670) ustaliła wykaz dróg powiatowych na terenie m. Sieradza. Przedstawia się on następująco:
 - 1700E relacji Sieradz (ul. Borek) - Włyń - Dzierżazna - Luboła - Pęczniew - Rzechta – Wierzchy,
 - 1725E Sieradz (ul. Oksińskiego, ul. Droga Dąbrowska) – Lipno
 - 1752E Sieradz: Al. Grunwaldzka
 - 1753E Sieradz: Al. Pokoju, ul. Zajęcza
 - 1755E Sieradz: ul. Bazylika
 - 1756E Sieradz: ul. Elewatorowa
 - 1757E Sieradz: ul. Kościuszki
 - 1758E Sieradz: ul. Leszka Czarnego
 - 1763E Sieradz: ul. Warcka
 - 1765E Sieradz (ul. Widawska) - Woźniki - Pstrokonie - Widawa - do drogi woj. Nr 481
 - 1766E Sieradz: ul. Zakładników, ul. Zachodnia
 - 1769E Sieradz: ul. Wyzwolenia
 - 1770E Sieradz: ul. Wołodyjowskiego
 - 1771E Sieradz: ul. Szlachecka
 - 1750E Sieradz: ul. Kolegiacka, ul. Krakowskie Przedmieście
 - 1760E Sieradz: ul. Mickiewicza, ul. Rapackiego
 - 1761E Sieradz: ul. Nenckiego
 - 1762E Sieradz (ul. Sosnowa) - Męcka Wola - Wojsławice - Wielka Wieś
 - 1764E Sieradz: ul. Warszawska
 - 1768E Sieradz: ul. Złota
 - 1772E Sieradz: ul. Spółdzielcza
 - 1751E Sieradz: ul. Reymonta
 - 1754E Sieradz: ul. Broniewskiego, ul. Targowa
 - 1759E Sieradz: ul. Piłsudskiego, ul. Żwirki i Wigury, ul. Toruńska

- 1767E Sieradz: ul. Sadowa
- 1774E Sieradz: ul. Sarańska, ul. Łokietka
- 1773E Sieradz: ul. Sikorskiego
- 1775E Sieradz: ul. Polna
- 1776E Sieradz: ul. Armii Krajowej

- **sieć ulic lokalnych miejskich** towarzyszy zagospodarowaniu i zainwestowaniu w poszczególnych rejonach. Ich długość systematycznie rośnie i w 2007r. wynosiła 92,04km, w tym o nawierzchni utwardzonej 48,30km. Znaczna część dróg nieutwardzonych występuje na przedmieściach miasta, bądź wzdłuż doliny Warty. Nie wszystkie drogi zaliczone do dróg gminnych spełniają wymogi kategorii, do której zostały zaliczone.

OCENA SYSTEMU

W obecnej sytuacji obsługę terenów miasta jak i przenoszenie ruchu tranzytowego zapewnia w zasadzie jedynie promienisty układ dróg krajowych. Układ ten nie doczekał się realizacji odcinków odciążających go, a większość budowanych do tej pory ulic, zarówno równoległych do dróg krajowych jak i poprzecznych nie była konsekwentnie realizowana w stosunku do początkowych założeń oraz ciągłości układu komunikacyjnego. Skutkuje to tym, że poza drogami krajowymi, pozostały układ ulic ma charakter ulic lokalnych, o niskich parametrach technicznych nie zapewniających przejazdu na dłuższych odcinkach. Cały ruch zewnętrzny i wewnętrzny na dłuższych odcinkach przenoszą drogi krajowe.

Stan, w którym występuje tak silne nakładanie się ruchu tranzytowego, szczególnie ciężkiego, z ruchem o charakterze lokalnym, wymaga radykalnej i pilnej zmiany. Przy obecnym zainwestowaniu terenów miejskich, z braku możliwości rozbudowy istniejącego układu, jedynym rozwiązaniem jest przeniesienie ruchu tranzytowego na układ obwodnicowy. Układ, do którego dobrym wyjściem, do konkretyzacji przebiegu, jest układ zaproponowany w planie województwa łódzkiego. Głównym elementem jest tu projektowana droga ekspresowa S-8 wraz z przyszłą obwodnicą zachodnią miasta Sieradza.

Drogi wojewódzkie prowadzą ruch tylko na obrzeżach miasta. Ze względu na zainwestowanie przyległych terenów, nie jest możliwe podwyższenie ich parametrów technicznych bez zmiany ich przebiegów. To z kolei, z powodu niewielkiego ruchu prowadzonego przez nie, obecnego jak i przewidywanego w przyszłości, nie ma uzasadnienia.

Drogi powiatowe tworzą układ ulic przede wszystkim miejskich, prowadzących z reguły ruch o charakterze lokalnym. Często pełnią funkcję ulic zbiorczych. W przypadku kilku z nich trudno wytłumaczyć zakwalifikowanie ich do tego układu. Studium miasta powinno przedstawić pewne propozycje dotyczące ewentualnej zmiany ich kategorii.

Ogólnie należy stwierdzić, że niedostateczna jest jakość sieradzkich dróg. Ponad 20% z nich (ok. 30 km) to drogi o nawierzchni nieutwardzonej. Niska jest także ocena parametrów nawierzchni jezdni utwardzonych.

2.7.2. KOMUNIKACJA ZBIOROWA

OPIS STANU

Miejską komunikację zbiorową w Sieradzu prowadzi głównie Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacji w Sieradzu Sp. z o.o. obsługując miasto oraz strefę podmiejską. Uzupełniają to linie między miastami Sieradz i Zduńska Wola, prowadzone wspólnie z Miejskim Przedsiębiorstwem Komunikacji w Zduńskiej Woli Sp. z o.o. Układ tras i linii zapewnia obsługę i dostępność dla ponad 90% obszaru zurbanizowanego.

Zamiejska komunikacja autobusowa realizuje połączenia Sieradza z innymi ośrodkami regionalnymi. Głównym przewoźnikiem jest tu Przedsiębiorstwo Państwowej Komunikacji Samochodowej (PPKS) w Sieradzu. W ostatnich latach oddano do użytku nowy dworzec autobusowy. Należy dodać, że pod względem sumy długości wszystkich kursów powiat sieradzki jest w ścisłej czołówce województwa łódzkiego, a zdecydowanie posiada ich największą długość, jeżeli porównujemy sumę długości kursów wykonywanych wyłącznie w obrębie jednego powiatu – na krótszych trasach.

Kolej komunikuje Sieradz z bliższym i dalszym otoczeniem głównie na kierunku wschód – zachód. Jest to linia normalnotorowa, zelektryfikowana, dwutorowa o znaczeniu I – rzędnym. Długość linii na terenie miasta wynosi ok. 7,5 km.

Na terenie miasta zlokalizowana jest jedna stacja i dwa przystanki kolejowe, pasażerskie oraz jedna stacja towarowo – przeładunkowa.

Linia kolejowa jest oddalona od głównych koncentracji obszarów zurbanizowanych. Pomieszczenia dworcowe posiada jedynie dworzec główny. Również możliwości komunikacji z pozostałą częścią miasta, jakie daje przystanek autobusowy i postój taxi, posiada tylko wyżej wymieniony dworzec.

OCENA STANU

Wielkość miasta Sieradza wskazuje, że jedynym środkiem miejskich przewozów pasażerskich może być komunikacja autobusowa. Rozkład linii na terenie miasta należy uznać za dobry. Niekorzystne są przede wszystkim częstotliwości kursowania autobusów. Na wielu jednak odcinkach, linii miejskich, ilość pasażerów poza godzinami szczytu byłaby niewielka.

Komunikację autobusów zamiejskich należy uznać za wystarczającą. Wspomniana wcześniej największa sumaryczna długość linii w ramach powiatu w naszym województwie, świadczyć może o bardzo dobrym powiązaniu z najbliższymi miejscowościami.

Linia kolejowa oferuje wiele relacji krajowych oraz nawet zagranicznych. Niestety częstotliwość kursowania pociągów jest niewystarczająca. Brak też tutaj odpowiedniej regularności kursów. Daje się też odczuć brak linii oferujących wyższy standard przewozów, takich jak linie ekspresowe czy linie inter – city.

2.8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

2.8.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

OPIS SYSTEMU

Stopień zwodociągowania miasta wynosi około 95%. Długość sieci wodociągowej w mieście wynosi obecnie ponad 170 km.

Na terenie miasta funkcjonują dwa systemy wodociągowe:

- **W1** - System wodociągowy obsługujący lewobrzeżną część miasta, zasilany jest w wodę poprzez stację uzdatniania wody zlokalizowaną w rejonie Górki Kłockiej, pracującą w oparciu o pięć ujęć wód podziemnych górnokredowych. Zatwierdzone w kategorii „B” zasoby tych wód wynoszą $Q_e=840 \text{ m}^3/\text{h}$. Pozwolenie wodnoprawne ważne do 31.12.2007 roku pozwala na pobór wody w ilości $Q_{h,max.}=550 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{sr,d.}=8\,266 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{max,d.}=12\,650,0 \text{ m}^3/\text{d}$; roczny pobór maksymalny – $3\,017\,090 \text{ m}^3$. Woda poddawana jest procesowi uzdatniania w formie: napowietrzania, odżelaziania na filtrach ciśnieniowych i awaryjnego chlorowania. W najbliższym czasie planowana jest jej modernizacja. Wody popłuczne ze stacji odprowadzane są do kanalizacji. Wodociąg ten zaopatruje również mieszkańców miejscowości w południowo – zachodniej części gminy Sieradz.
- **W2** - System wodociągowy obsługujący prawobrzeżną część miasta, zasilany jest w wodę poprzez stację uzdatniania wody zlokalizowaną w Sieradzu-Męce przy ul. Uniejowskiej, pracującą w oparciu o dwa ujęcia wód podziemnych górnokredowych (na tym terenie znajdują się jeszcze dwie studnie, które obecnie nie są wykorzystywane). Zatwierdzone w kategorii „B” zasoby tych wód wynoszą $Q_e=140 \text{ m}^3/\text{h}$. Pozwolenie wodnoprawne ważne do 31 grudnia 2014 roku pozwala na pobór wody w ilości $Q_{h,max.}=50 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{sr,d.}=464 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{max,d.}=857,0 \text{ m}^3/\text{d}$; roczny pobór maksymalny – $169\,360 \text{ m}^3$. Woda poddawana jest procesowi uzdatniania w formie: napowietrzania, sedymentacji w zbiorniku reakcji, filtracji jednostopniowej i awaryjnego chlorowania. Wody popłuczne ze stacji, po oczyszczeniu odprowadzane są do wyrobiska pożwirowego. Wodociąg ten zaopatruje również mieszkańców miejscowości Stawiszczce i Grabowiec na terenie gminy Sieradz.

Na terenie miasta, oprócz zaopatrzenia w wodę z sieci, większe przedsiębiorstwa korzystają z własnych ujęć wód podziemnych. Z ujęć bazujących na górnokredowych zasobach wodnych o wydajności $Q_e=840 \text{ m}^3/\text{h}$ korzystają m.in.:

- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej im. Prymasa Kardynała St. Wyszyńskiego
- Miejski Szpital Opieki Długoterminowej i Hospicyjnej
- Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji
- Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.
- Xella Polska Sp. z o.o.

Z innych zasobów wód podziemnych korzystają przedsiębiorstwa:

- Farbiarnia Sira PPHU s.c. M. Pryc, W. Pryc
- Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska WART-MILK
- Przedsiębiorstwo Państwowej Komunikacji Samochodowej
- Stacja Paliw i Bar przy ul. Sienkiewicza 15
- C.A.S. Crystal Agropoland s.c.
- Elewator
- P.P.H. "Marysieńka"

Dla celów komunalnych woda wymaga uzdatniania mechanicznego. W wodzie występują niewielkie ilości związku azotu: azotany, azotyny i jony amonowe. Pozostałe składniki także nie przekraczają dopuszczalnych stężeń dla wód pitnych. Pod względem bakteriologicznym woda nie budzi zastrzeżeń. Eksploatacją sieci wodociągowej, stacji uzdatniania wody oraz ujęcia wody (studnie głębinowe), zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji.

OCENA SYSTEMU

Sieradz posiada w swoich ujęciach bardzo duże rezerwy wody pitnej które pozwoliłyby zaopatrzyć w wodę miasto o liczbie mieszkańców około 100 000 (zdolność produkcyjna ujęcia wykorzystywana jest w około 43 %). Duże rezerwy wody pozwalają na lokalizację na terenie miasta zakładów produkcyjnych, nawet wodochłonnych.

Zadawalająca jest jakość wody w źródle dająca się łatwo uzdatniać dla celów spożywczych.

Sieć wodociągowa jest dobrze wykształcona obejmując swym zasięgiem tereny zainwestowane oraz przeznaczone do inwestycji w lewobrzeżnej części miasta. Stan techniczny sieci wodociągowej w Sieradzu należy uznać za zadowalający, o niskiej awaryjności

Dobrze rozwinięte miejskie systemy wodociągowe oraz źródła wody posiadające rezerwy w stosunku do rzeczywistego poboru i zadowalająca jakość wody do celów konsumpcyjnych pozwalają zaspokoić potrzeby obecne i rozwojowe miasta Sieradz.

2.8.2. ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW, ODWODNIENIA TERENU

OPIS SYSTEMU

Sieradz posiada kanalizację systemu rozdzielczego. Kanały sanitarne odprowadzają z miasta ścieki komunalne (socjalno bytowe), kanały deszczowe odprowadzają wody opadowe. Część kanałów stanowi sieć ogólnospławną (dotyczy to głównie śródmiejskiej części miasta).

Okolo 84 % ogólnej liczby mieszkańców korzysta z kanalizacji miejskiej. Reszta mieszkańców odprowadza ścieki do zbiorników bezodpływowych.

Sieć kanalizacyjną sanitarną posiada tylko lewobrzeżna części miasta. Długość tej sieci wynosi ok. 73 km. Rozbudowany system kolektorów sanitarnych posiada środkową część lewobrzeżnej części miasta tj. dzielnica „Śródmieście”, dzielnice budownictwa wielorodzinnego (bloki mieszkalne) oraz dzielnice budownictwa jednorodzinnego tj. „Hetmańskie”, „Oksińskiego”, „Olendry Małe i Duże”. Budownictwo jednorodzinne szeregowe również w 100 % korzysta z sieci kanalizacji sanitarnej.

Prawobrzeżna część miasta nie jest objęta sieciowym systemem odprowadzania ścieków sanitarnych, co stwarza potencjalne zagrożenie dla wód podziemnych, tym bardziej, że północno – wschodnia część miasta leży w strefie ochrony pośredniej od ujęcia komunalnego.

Odbiornikiem ścieków nieoczyszczonych jest nowoczesna, mechaniczno - biologiczna oczyszczalnia zlokalizowana na terenie wsi Dzigorzew (gm. Sieradz), której przepustowość pokrywa całkowicie potrzeby miasta - przepustowość oczyszczalni wynosi 15 000 m³/dobę z możliwością rozbudowy do 30 000 m³/dobę. Teren na którym została wybudowana oczyszczalnia, stanowi grunt miasta.

Ścieki z miasta do nowej oczyszczalni dopływają nowo wybudowanym kolektorem sanitarnym łączącym starą oczyszczalnię z nową. Oznacza to, że wszystkie ścieki które dopływały dotychczas do starej oczyszczalni zostały skierowane do neutralizacji w nowej oczyszczalni ścieków której efekt ekologiczny jest dobry. Oczyszczalnia wyposażona jest w punkt zlewny w celu przyjmowania ścieków dowożonych taborem asenizacyjnym.

Obecne obciążenie oczyszczalni ścieków wynosi około 9000 - 10000 m³/dobę. Ścieki oczyszczone odprowadzane są do odbiornika jakim jest rzeka Warta.

W chwili obecnej miasto uczestniczy w realizacji wielkiego przedsięwzięcia jakim jest realizacja sieci kanalizacji sanitarnej dla Miasta i Gminy Sieradz wraz z modernizacją stacji wodociągowej w Sieradzu, zgłoszonego do Funduszu Spójności. W ramach tego zadania planuje się zrealizować sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej dla lewobrzeżnej części miasta i sieć kanalizacji sanitarnej dla prawobrzeżnej części Sieradza.

Sieć kanalizacji deszczowej występuje tylko w lewobrzeżnej części miasta. Odbiornikami ścieków deszczowych, generalnie bez uprzedniego oczyszczania, są rzeki: Warta, Żeglina, Krasawa i Myja. Miasto nie posiada oczyszczalni wód deszczowych.

Kanalizacja deszczowa w przeważającej mierze została wykonana jako kolektory zbiorcze i generalnie ogranicza się do odwadniania ważniejszych ulic miasta. Miejscami pełni ona rolę kanalizacji ogólnospławnej, odprowadzając do rz. Warty i Żegliny, wraz z deszczówką, również i ścieki sanitarne, stanowiąc poważne zagrożenie dla czystości wód tych rzek. Ważne zatem jest uporządkowanie gospodarki ściekowej: zlikwidowanie niekontrolowanych zrzutów ścieków z kanalizacji deszczowej

i ogólnospławnej oraz budowa oczyszczalni wód opadowych na wylotach głównych kanałów deszczowych do odbiorników.

Szczególnego potraktowania pod względem odprowadzania wód deszczowych oraz odwodnienia terenu wymaga obszar lewego zawala rzeki Żegliny oraz obszar prawobrzeżnego zawala Warty (Sieradz – Woźniki). Dla tych obszarów opracowano odpowiednie koncepcje programowo-przestrzenne, stanowiące podstawę do prowadzenia działań inwestycyjnych na tym terenie:

- „Odprowadzenie wód deszczowych i odwodnienia lewego zawala Żegliny”, która określa możliwości i warunki zabezpieczenia terenów miejskich Sieradza położonych w jednej z najstarszych i najniżej położonych dzielnic między ulicami: Sienkiewicza, Żabią, Rybną, Podwałę, Podrzeczną, Krakowskie Przedmieście, Wierzbową, Opłotki, Olendry Duże, Chabie, Prosta, Niską i lewym obwałowaniem rzeki Żegliny, przed zalaniem wodami powierzchniowymi z opadów i infiltracji przez wały przeciwpowodziowe rzeki Żegliny,
- „Odprowadzenie wód deszczowych i odwodnienia zawala Sieradz-Woźniki”, która określa możliwości i warunki zabezpieczenia dzielnicy Woźniki przed zalaniem wodami powierzchniowymi z opadów i infiltracji przez wały przeciwpowodziowe rzeki Warty.

Na terenie lewobrzeżnego zawala rzeki Żegliny ochronę przed zalewem wodami opadowymi i roztopowymi najniżej położonych terenów stanowią obecnie pozostałości starorzecza, fragmenty rowów przywałowych, nieefektywna pompownia w dolnej części zawala, której zadaniem jest przepompowywanie zebranych z terenu zawala wód opadowych do koryta rzeki Żegliny oraz zbiornik retencyjny przy ul. Wierzbowej. Ochronę przed wezbraniem rzek stanowi lewobrzeżny wał przeciwpowodziowy Żegliny oraz wały cofkowe ujścia cieku Krasawa, których stan techniczny jest zły. Obecnie trwają prace nad odbudowaniem systemu odwodnienia tej części miasta oraz uporządkowaniem gospodarki ściekowej. W ramach tego zadania został wykonany m.in. zbiornik retencyjny w górnej części zawala, do którego wody deszczowe odprowadzane są kanałem poprzez zamontowany na jego wylocie separator. Dla fragmentu tego obszaru sporządzony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

OCENA SYSTEMU.

Część lewobrzeżna:

- Miasto posiada nowoczesną oczyszczalnię ścieków której obecna przepustowość oraz możliwość rozbudowy, uwzględnia dalszy rozwój lewobrzeżnej części miasta.
- System istniejących kolektorów sanitarnych w większości można uznać za zadawalający, za wyjątkiem najstarszej części miasta tj. dzielnicy „Śródmieście”. Awaryjność zlokalizowanych tam kanałów jest duża, ulegają częstemu zapychaniu i przerwaniu, są nieszczelne - powodują zapadanie się pasa jezdni ulic. Kanały te wymagają gruntownego remontu związanego nawet z zastąpieniem istniejących kanałów - nowymi.
- Kanalizacja deszczowa ogranicza się do odwadniania ważniejszych ulic miasta. Niejednokrotnie spełnia rolę kanalizacji ogólnospławnej, odprowadza ścieki deszczowe oraz socjalno bytowe bezpośrednio do odbiorników, jakim są wody otwarte.
- Odbiornikiem wszystkich spływów wód opadowych z terenu miasta Sieradza jest rzeka Warta i Żeglina. Miasto nie posiada oczyszczalni wód deszczowych. Wyloty kanałów deszczowych skierowane są bezpośrednio do ww. rzek. Fakt ten jest o tyle niekorzystny, że jak wspomniano wcześniej, kanalizacja deszczowa pełni niejednokrotnie rolę kanałów ogólnospławnych.
- Opracowana jest „Koncepcja kanalizacji deszczowej w obrębie zlewni rzeki Warty i Żegliny” oraz „Koncepcje programowo-przestrzenne. Odprowadzenie wód deszczowych i odwodnienia lewego zawala Żegliny”.
- Istniejące elementy odwodnienia zawala nie zapewniają jeszcze całkowitej ochrony przed wodami opadowymi i wodami filtrującymi przez wały podczas wezbrań w rzekach. Dla zapewnienia takiej ochrony w stopniu odpowiednim do ochrony przed powodzią, niezbędne jest odtworzenie i rozbudowa na całej długości zawala sieci zbierającej napływające wody oraz modernizacja i rozbudowa węzłów gromadzenia i odprowadzania tych wód poza zawale w każdych warunkach hydrogeologicznych - również podczas wezbrań rzek. Węzły takie tworzyć będą zbiorniki retencyjne, przepusty wałowe dla odpływu grawitacyjnego i pompownie dla przerzutu wód. Prace związane z odwodnieniem terenu zawala muszą być kontynuowane i traktowane priorytetowo.
- Opracowana jest dokumentacja projektowa na budowę kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenie m. Sieradza dla części lewobrzeżnej miasta.

Część prawobrzeżna:

- Brak kanalizacji sanitarnej, oczyszczalni ścieków stwarza potencjalne zagrożenie dla wód podziemnych - infiltracja zanieczyszczeń,

- Brak kanalizacji deszczowej, jednakże z uwagi na znikome zanieczyszczenie wód opadowych na tym terenie (osiedla mieszkaniowe o typowej wiejskiej zabudowie), nie przewiduje się realizacji kolektorów deszczowych.
- Opracowana jest „Koncepcja programowo-przestrzenna. Odprowadzenie wód deszczowych i odwodnienia zawała Sieradz-Woźniki”.
- W trakcie realizacji jest budowa sieci kanalizacji sanitarnej m. Sieradza dla części prawobrzeżnej miasta.

2.8.3. USUWANIE ODPADÓW

OPIS SYSTEMU

Oczyszczaniem i utrzymaniem porządku na terenie miasta Sieradza zajmuje się Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Sieradzu. Decyzje na odbiór odpadów komunalnych posiadają również: firma Altwater Sulo Polska Sp. z o.o. z Tomaszowa Mazowieckiego, Eko-Region Sp. z o.o. z Bełchatowa, „Professional” s.c. Wiesław Strach, Elżbieta Strach – Wywóz Nieczystości Stałych i Płynnych z Częstochowy, Przedsiębiorstwo Techniki Sanitarnej Alba Sp. z o.o. z m. Tychy, Alba ekoserwis Spółka z o.o. z m. Radzionków, Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „Juko” Jerzy Szczukocki z Piotrkowa Trybunalskiego, Remondis Sp. z o.o. z Łodzi. Zbiórka odpadów komunalnych mieszanych odbywa się do pojemników przydomowych w zabudowie jednorodzinnej oraz do kontenerów zbiorczych w zabudowie wielorodzinnej. W 2007r. miasto wyprodukowało ok. 11 655,4 Mg odpadów.

Od 1998 roku funkcjonuje system selektywnej zbiórki odpadów, prowadzony na terenie całego miasta. Odbiór odpadów prowadzony jest bezpośrednio z gospodarstw domowych: systemem workowym w zabudowie jednorodzinnej i przy pomocy kolorowych pojemników w zabudowie wielorodzinnej.

Zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 236, poz. 2008 z późniejszymi zmianami) **z dniem 1 kwietnia 2008 r. Urząd Miasta Sieradza zaprzestał finansowania odbioru odpadów segregowanych od właścicieli nieruchomości**. Szczegółowe warunki odbierania odpadów komunalnych z selektywnej zbiórki ustalone muszą być w umowie z firmą wywozową.

Jednym ze sposobów unieszkodliwiania odpadów komunalnych jest składowanie ich na składowisku odpadów komunalnych w Bartochowie (gmina Warta), które z uwagi na zapełnienie dochodzące do prawie 100% przewidziane jest z końcem 2010r. do zamknięcia i rekultywacji. Poza tym odpady wywożone są na składowisko odpadów komunalnych w Mostkach w gm. Zduńska Wola, składowisko w miejscowości Kąsie w gm. Bełchatów, składowisko w Dylowie gm. Pajęczno oraz składowisko Ekocentrum – Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych Sater Kamieńsk.

W 1999r. podjęto uchwałę o przystąpieniu miasta Sieradza do Związku Komunalnego Gmin „Czyste Miasto, Czysta Gmina”, w celu zapewnienia kontynuacji prawidłowej gospodarki odpadami na terenie miasta. W ramach wspólnego z gminami zrzeszonymi w Związku przedsięwzięcia wybudowany został nowoczesny Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw” na terenie powiatu kaliskiego. Na terenie Sieradza planowana jest budowa stacji przeładunkowej odpadów komunalnych, obsługującej gminy: Miasto Sieradz, Wróblew i Goszczanów. Jako II wariant rozpatrywana jest lokalizacja stacji przeładunkowej odpadów komunalnych we Wróblewie, gmina Wróblew. Gminy zrzeszone w ww. Związku mają opracowany wspólny Plan gospodarki odpadami dla gmin – członków Związku.

OCENA SYSTEMU

Obecnie funkcjonujący system gospodarki odpadami należy uznać za poprawny. Istotnych zmian należy oczekiwać z chwilą oddania Zakładu Utylizacji i Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych w Prażuchach Nowych.

2.8.4. ZAOPATRZENIE W GAZ

OPIS SYSTEMU

W 1998r. został wybudowany gazociąg w/c relacji Pabianice - Sieradz DN 300, Pn 6,3 Mpa. Gazociąg ten w perspektywie do 2010 roku będzie stanowił podstawowe zasilanie dla stacji red. - pom. I^o zlokalizowanych w dzielnicy Woźniki i Monice. Na terenie miasta Sieradza przewidziano stacje red. - pom. I^o zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągu w/c DN 300 (Monice, Woźniki), oraz DN 400 (Kłocko). Z uwagi na podział administracyjny miasta i gminy Sieradz stacje red. - pom. I^o w Woźnikach i Monicach pokrywają również zapotrzebowanie gazu dla gminy.

Po 2010 roku ma być wybudowany gazociąg w/c DN 400 Pn 6,3 Mpa relacji Kalisz - Sieradz który stanowić będzie podstawowe zasilanie dla ww. stacji oraz trzeciej stacji dla miasta Sieradza w Kłocku.

Miasto Sieradz częściowo posiada sieci gazu przewodowego (część lewobrzeżna miasta). Główna nitka gazu średniego napięcia biegnąca od stacji w Monicach wzdłuż ul. Krakowskie Przedmieście, 1go Maja, 3-go Maja do ul. POW i dalej ul. Zachodnią (z odgałęzieniem do Ceramiki Tubądzin w gm. Wróblew), Zakładników i ul. Mickiewicza umożliwia obsługę pobliskich terenów i podmiotów gospodarczych zlokalizowanych przy trasie gazociągu. Obecnie sieć gazowa rozprowadzona jest na osiedlach „Chabie”, „Oksińskiego” i „Hetmańskie”.

Dla celów innych niż ogrzewanie mieszkań (przygotowywanie posiłków) rozwinęła się w Sieradzu sieć dostawców gazu bezprzewodowego (propanowego).

OCENA SYSTEMU

Zagrożeniem dla gazyfikacji miasta, z uwagi na koszty eksploatacji instalacji gazowych służących do ogrzewania budynków, jest brak zainteresowania wśród potencjalnych odbiorców, szczególnie w dzielnicach domów jednorodzinnych starej tkanki mieszkaniowej.

Po 2010 roku ma być wybudowany gazociąg w/c DN 400 Pn 6,3 Mpa relacji Kalisz – Sieradz, który stanowić będzie podstawowe zasilanie dla ww. stacji oraz trzeciej stacji dla miasta Sieradza w Kłocku.

2.8.5. CIEPŁOWNICTWO

OPIS SYSTEMU

Sieradz posiada dobrze rozwiniętą sieć ciepłowniczą w obrębie budownictwa wielorodzinnego i wielokubaturowego. Eksploatacją sieci ciepłych oraz źródeł ciepła jakim są ciepłownie zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Sieradzu.

Długość miejskiej sieci ciepłej wynosi ponad 22 km, bez przyłączy. Podstawowym źródłem ciepła dla potrzeb miasta są:

- Ciepłownia miejska CM-1 zlokalizowana przy ul. Zachodniej wyposażona jest w dwie jednostki kotłowe typu WR-25 o łącznej wydajności 58 MW. Stosowane paliwo - węgiel kamienny.
- Ciepłownia miejska CM-2 zlokalizowana przy ul. Spółdzielczej posiada siedem kotłów wodnych wysokoprężnych o łącznej wydajności 58 MW. Kociołownia ta wybudowana została w latach 70 – tych ubiegłego wieku, od tego czasu poddawana była wielokrotnie modernizacji. Kociołownia pracuje w sezonie letnim oraz w okresach szczytowych zimą (podczas bardzo niskich temperatur). Stosowane paliwo - węgiel kamienny. Po doprowadzeniu gazu do miasta Sieradza rozważa się możliwość modernizacji, jako kociołownia szczytowa olejowo - gazowa.

Kociołownie te są po modernizacji polegającej na założeniu filtrów ochronnych typu cyklony i multicyklony.

Sukcesywnie w miarę potrzeb i pozyskanych środków finansowych Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej rozbudowuje swoją sieć ciepłowniczą. Rozwój sieci ciepłowniczej powoduje eliminację emitorów zanieczyszczeń. W ostatnim czasie podłączono do sieci kilka kotłowni węglowych znacząco oddziałujących na środowisko. Są to m.in.: Wojewódzki Szpital Zespolony przy ul. Armii Krajowej, Zakład Karny przy ul. Orzechowej, Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska przy ul. Wojska Polskiego, piekarnia przy ul. Reymonta, Jednostka Wojskowa przy ul. Wojska Polskiego.

OCENA SYSTEMU

Stan sieci ciepłych miasta Sieradza należy uznać za zadawalający. Świadczy o tym niska awaryjność (2/29 km) w ciągu roku.

Stare, technicznie wyeksploatowane kociołownie podlegają likwidacji. Miejsce likwidowanych lokalnych kotłowni opalanych węglem, zajmują grupowe wymienniki ciepła, zasilane miejską siecią ciepłą lub kociołownie olejowe.

Przykładem może być osiedle mieszkaniowe „Dziwiarz” podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej.

W chwili obecnej miasto Sieradz posiada w swoim źródle ciepła tj. ciepłowniach łączną moc znamionową 116,3 MW (moc użytkowa 98,9 MW). Rezerwa mocy ciepłej wynosi wg MPEC 10 MW. Jest ona możliwa do zwiększenia zarówno w ciepłowni miejskiej CM-1 ul. Zachodnia jak i w ciepłowni CM-2 ul. Spółdzielcza (przy okazji wymiany kotłów na gazowe).

Odsetek mieszkańców korzystających z centralnego ogrzewania zasilanego z sieci ciepłowniczej wynosi około 75%. Korzystny przebieg sieci ciepłowniczej w mieście zapewnia możliwość podłączenia się budownictwa wielorodzinnego jako odbiorców energii ciepłej.

Obecna realizacja sieci ciepłowniczej jest wynikiem konkretnych zamówień od przyszłych odbiorców energii ciepłej.

Odsetek mieszkań i budynków nie korzystających z miejskiej sieci ciepłowniczej zasilany jest z lokalnych kotłowni wbudowanych. Kotłownie te w większości z uwagi na swój wiek oraz rodzaj stosowanego opału (głównie węgiel kamienny) pozostawiają wiele do życzenia. Podkreślić należy jednak fakt, że w ostatnim czasie wiele firm i instytucji opierających się dotychczas na lokalnych kotłowniach węglowych zmieniło czynnik grzewczy na ekologiczny. Sukcesywnie liczba tych jednostek zwiększa się.

2.8.6. ELEKTROENERGETYKA

OPIS SYSTEMU

Sieradz posiada pewne zasilanie w energię elektryczną z trzech niezależnych sieci 110kV zakończonych na terenie miasta stacjami elektroenergetycznymi 110/15kV (Główne Punkty Zasilania). Główne Punkty Zasilania 110/15kV (GPZ „Sieradz” oraz GPZ „Jawor”) zasilane są liniami 110kV z kierunków: Zduńska Wola, Błaszki i Łęczew.

Na terenie miasta funkcjonuje około 140 stacji transformatorowych 15/04kV.

OCENA SYSTEMU

Stan, ilość oraz nasycenie stacji transformatorowych znajdujących się na terenie miasta, należy uznać za zadowalający i wystarczający. Miasto w chwili obecnej nie odczuwa braku mocy, rezerwa mocy kształtuje się na poziomie 50 %.

2.9. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

2.9.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Art. 87 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadził zmiany dotyczące obowiązywania planów miejscowych.

Zgodnie z nim, miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza zatwierdzony Uchwałą Nr IV/21/94 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 14 września 1994r. oraz wszystkie inne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995r. utraciły moc prawną z dniem 1 stycznia 2004r.

Obecnie na terenie miasta ważnych jest 16 planów miejscowych, uchwalonych po dniu 1 stycznia 1995r. 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.
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. Paszkiewiczza 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 obszaru węzła strategicznego "Grunwaldzki" zatwierdzony Uchwałą Nr VIII/88/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 24.04.2003r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 166, poz. 1634 z dnia 18.06.2003r.
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 5.06.2008r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 221, poz. 2026 z dnia 30.06.2008r.

Łączna powierzchnia pokrycia terenu miasta obowiązującymi planami wynosi 330,7 ha, co stanowi ok. 6,4 % powierzchni całego miasta. Sporządzenie powyższych planów miejscowych odpowiada przyjętym ustaleniom Studium dotyczącym sporządzania planów miejscowych ale nie wyczerpuje konieczności opracowania planów miejscowych dla innych terenów.

2.9.2. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

Obszar Sieradza w granicach administracyjnych wynosi obecnie 5122 ha.

Przestrzeń miejska podzielona siecią dróg i ulic o układzie promienistym została zagospodarowana przez najważniejsze funkcje jakie pełni każde miasto tj. mieszkalnictwo, usługi i przemysł. Silnymi granicami w strukturze przestrzennej miasta jest rozległa dolina Warty rozdzielająca miasto na część wschodnią i zachodnią, trasa tranzytowa Łódź - Wrocław i tory PKP.

Największa część miasta użytkowana jest rolniczo. Obecnie obszar obejmujący tereny zabudowane i komunikację stanowi 21% powierzchni miasta (wg danych Starostwa Powiatowego w Sieradzu). Stanowi to około 70% terenów zainwestowania miejskiego. Powierzchnia terenów zainwestowania miejskiego wg planu z 1976r. wynosiła około 2840 ha. Powierzchnia ta zmniejszyła się wg planu 1989r. o około 330 ha, natomiast wg planu z 1994r zmniejszyła się o kolejne 455 ha. Wg planu z 1994r. tereny zainwestowania miejskiego wynosiły około 2050 ha.

Zabudowa typu miejskiego znajduje się głównie na obszarze pokrywającym się w znacznym stopniu z granicami administracyjnymi miasta z 1978r. Pozostały teren to obszar o małym stopniu zagospodarowania przestrzennego, z wiejską formą zabudowy (budownictwo zagrodowe i jednorodzinne), bez wykształconych przedmieść. Poziom wyposażenia ich w infrastrukturę techniczną nie jest zadowalający.

W związku z tym poziom urbanizacji miasta jest niski.

W oparciu o analizę stanu użytkowania i zagospodarowania miasta, układu komunikacyjnego, oraz przesądzeń planistycznych podzielono miasto na 2 podstawowe strefy funkcjonalno-przestrzenne:

Strefa A - zurbanizowana obejmująca generalnie miasto w granicach administracyjnych sprzed 1979 roku,

Strefa B - otwarta obejmująca wielkoprzestrzenne tereny rolne.

W każdej ze stref wyodrębniono podstawowe jednostki funkcjonalno-przestrzenne.

We wszystkich jednostkach występuje wyłącznie lub częściowo zabudowa mieszkaniowa.

STREFA A:**śródmiejska - usługowo-mieszkaniowa**

Jest to położony centralnie, zespół usługowo-mieszkaniowy o zabytkowym układzie, z rynkiem, zwartą zabudową i trzema zabytkowymi kościołami, usługami o charakterze ogólnomiejskim, stanowiący najstarsze tereny zabudowy śródmiejskiej, podlegający ochronie konserwatorskiej.

mieszkaniowa wielorodzinna

Tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej otaczają stare miasto od strony południowej i zachodniej. Osiedla: Broniewskiego, Klonowe, Jaworowe, Kasztanowe, Piastowskie, posiadają typową wielopłytkową monotonną zabudowę. Uzupełnienie funkcji mieszkaniowej stanowią usługi lokalne oraz publiczne w formie obiektów na wydzielonych działkach (administracja, kultura, oświata, łączność itp.)

mieszkaniowa jednorodzinna

Tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej otaczające stare miasto od strony wschodniej i południowej. Są to osiedla: Chabie, Oksińskiego, Hetmańskie o regularnej parcelacji. Zabudowie tej towarzyszą usługi lokalne oraz drobne zakłady produkcyjne - w tym jeden duży ZPOW "Winekta". Na południowym obrzeżu jednostki zlokalizowany jest zespół ogrodów działkowych oraz kościół przy ulicy Krakowskie Przedmieście.

pozaśródmiejska – usługowo-mieszkaniowa

Są to tereny o historycznym rodowodzie, lecz o bardzo zróżnicowanej funkcji; od zabudowy jednorodzinnej - osiedle Kopernika, przez tereny usługowe - szpital miejski, OSIR, po tereny przemysłowe - Zakład Karny (Przedsiębiorstwo Konfekcji Odzieżowej) , ZPS "Polmos".

usługowa

Tereny usługowe, z dominacją usług publicznych będące kontynuacją zabudowy wielorodzinnej w kierunku południowym, wzdłuż ul. Jana Pawła II (policja, straż, szpital).

produkcyjno-usługowa

Tereny przemysłowo - usługowe o czytelnym układzie, położone są na obrzeżach jednostki od strony północnej i zachodniej. Występuje tu koncentracja największych sieradzkich zakładów. W ramach jednostki występuje niewielki program zabudowy mieszkaniowej, w tym osiedle zabudowy wielorodzinnej przy ul. Mickiewicza.

W STREFIE B:**produkcyjna**

Obejmuje ona tereny rolne wraz z towarzyszącą im zabudową zagrodową oraz niewielkim udziałem zakładów produkcyjno-usługowych.

ochronna

Obejmuje dolinę Warty leżącą w granicach Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W ramach jednostki znajdują się tereny rekreacyjne dla mieszkańców miasta oraz zabudowa mieszkaniowa.

rekreacyjna

Obejmuje północno-wschodnią część miasta – dzielnica Męka z terenami leśnymi, ogrodami działkowymi i terenami rekreacyjnymi po byłej żwirowni.

2.9.3. WALORYZACJA PRZESTRZENI MIEJSKIEJ

W celu oceny stopnia zainwestowania i użytkowania zurbanizowanej części miasta w pierwszej edycji studium zwaloryzowano przestrzeń miejską w zakresie głównych komponentów wpływających na jej jakość. Do waloryzacji przyjęto następujące kryteria techniczne, funkcjonalne, przyrodnicze i społeczne:

- 1 Stan użytkowo-funkcjonalny (procent zabudowy, zgodność użytkowania z przeznaczeniem, niekolizyjność sąsiedztwa, intensywność zabudowy, rezerwy terenowe)
- 2 Stan techniczny zabudowy i zagospodarowania (stan techniczny obiektów i urządzeń, stan zagospodarowania przestrzeni wewnętrznych)
- 3 Wyposażenie w infrastrukturę techniczną (stopień wyposażenia obiektów i terenów w urządzenia sieciowe, położenie w zasięgu możliwości obsługi)
- 4 Stan obsługi komunikacyjnej (wyposażenie w komunikację zbiorową, stan układu ulicznego, powiązania zewnętrzne)
- 5 Wyposażenie w infrastrukturę społeczną (dostępność do usług lokalnych, dostępność do usług publicznych)
- 6 Warunki ekologiczno-zdrowotne (warunki sanitarno-zdrowotne, warunki geotechniczne, walory glebowe, elementy przyrodnicze - system ekologiczny miasta)
- 7 Warunki kulturowo-krajobrazowe (wartości kulturowe obszaru, wartości krajobrazowe i estetyczne)
- 8 Atrakcyjność położenia

W wyniku przeprowadzonej waloryzacji, kumulując informacje o strukturach miejskich wyróżniono :

TRWAŁE STRUKTURY MIEJSKIE

Są to struktury miejskie ukształtowane, o nieznacznych rezerwach terenowych – do 5%, z dobrą dostępnością komunikacyjną, dobrym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną, dobrą dostępnością do usług lokalnych. Do struktur tych zaliczono obszar Starego Miasta, osiedla zabudowy wielorodzinnej przy Alei Pokoju, Oś. Jaworowe, Oś. Kasztanowe, Oś. Piastowskie, Oś. Broniewskiego, Oś. Piłsudskiego, Oś. Polna-Północ, Oś. Krakowskie Przedmieście, przy ulicy Orzechowej, osiedla zabudowy jednorodzinnej: przy ulicy Targowej, Partyzantów, Drodze Brzezińskiej, osiedle Kopernika, Olendry Małe, zabudowa usługowo-mieszkaniowa pomiędzy ulicą Sienkiewicza, a koleją wraz z terenami specjalnymi, parkiem miejskim, szpitalem, tereny produkcyjno-składowe i usługowe pomiędzy ulicą POW, a koleją, oraz ulicą Zakładników i Mickiewicza a koleją.

STRUKTURY MIEJSKIE DO UTRWALENIA

Są to struktury właściwie ukształtowane, zarówno pod względem funkcjonalnym jak infrastrukturalnym. Występują tu rezerwy terenowe do 30%, których zagospodarowanie powinno być kontynuowane w ramach już ustalonej funkcji. Do struktur tych zaliczono: osiedla zabudowy wielorodzinnej - Kasztanowe, Klonowe, Za Inwarem, tereny usługowe wraz z zabudową mieszkaniową pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Jana Pawła II, 3-go Maja, oraz wzdłuż ulicy Jana Pawła II, a pomiędzy ulicami 1-go Maja i Broniewskiego.

STRUKTURY MIEJSKIE DO PRZEKSZTAŁCEN

- **niewłaściwie ukształtowane**

Są to struktury charakteryzujące się złym stanem technicznym budynków, niezgodnością form użytkowania z przeznaczeniem, złymi warunkami sanitarno-zdrowotnymi, niewielkim odsetkiem rezerw terenowych (do 15%). Struktury niewłaściwie ukształtowane to: tereny usługowo - mieszkaniowe pomiędzy ulicami POW, a Łokietka, tereny wokół ronda oraz przylegające doń kwartały w obrębie ulic: Saramskiej, Bazylika, Starowarskiej, Sienkiewicza, Kościuszki, oraz Piłsudskiego, Al. Pokoju, Jana Pawła II, osiedla „Centrum”, tereny zabudowy jednorodzinnej: Oś. Olendry Duże, Podrzeczce, Praga, Chabie.

- **nie w pełni ukształtowane**

Tereny w ramach tych struktur charakteryzują się niedoinwestowaniem w infrastrukturę techniczną i drogi oraz brakiem dostępności do usług lokalnych. Do struktur tych należą : tereny zabudowy jednorodzinnej osiedli: Hetmańskie, Monice, Pod Skarpą, Oksińskiego, tereny usługowe pomiędzy ulicą Jana Pawła II, a Wołodyjowskiego oraz terenami usług wraz z zielenią urządzoną położonych w dolinie rzeki Warty, tereny produkcyjno-usługowe pomiędzy ulicami Wojska Polskiego, Mickiewicza, a Dzigorzewską, pomiędzy ulicami Wojska Polskiego, Rapackiego, a Zakładników, pomiędzy ulicami Zakładników a koleją.

STRUKTURY MIEJSKIE DO KSZTAŁTOWANIA

- **o rozpoczętych procesach urbanizacji**

Są to struktury charakteryzujące się odsetkiem rezerw terenowych od 30 do 60 %, o niewystarczającym wyposażeniu w infrastrukturę techniczną i drogi. Zagospodarowanie wolnych terenów powinno iść w kierunku już ustalonej funkcji równoległe z uzbrojeniem w infrastrukturę i drogi. Do struktur tych należą: tereny zabudowy jednorodzinnej osiedli: Zapusta Mała, Na Skarpie, przy ulicy Wyspiańskiego, przy ulicy 1-go Maja oraz pomiędzy ulicą 1-go Maja a Oś. Hetmańskim, tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej pomiędzy ulicami 3-go Maja, Grzesika i Piwnika.

- **o niezidentyfikowanej funkcji**

Są to tereny przeznaczone w nieobowiązującym już ogólnym planie miejscowym pod różne funkcje lecz do tej pory nie zagospodarowane. Odsetek rezerw terenowych - powyżej 50 %.

Ocena tych terenów pod kątem możliwości i potrzeb rozwojowych pozwoliła na wyodrębnienie struktur do:

- Rozwoju funkcji mieszkaniowej – tereny pomiędzy ulicą Podmiejską a projektowana obwodnicą, tereny pomiędzy ulicą Reymonta a Armii Krajowej,
- Rozwoju funkcji produkcyjno - usługowej - tereny wzdłuż ulicy POW w rejonie Zapusty, tereny wzdłuż ulicy Wojska Polskiego, projektowanej obwodnicy i ulicy Zakładników oraz tereny pomiędzy ulicą Jana Pawła II, a przedłużeniem ulicy Armii Krajowej,

STRUKTURY PODMIEJSKIE DO PRZEKSZTAŁCEŃ

Są to struktury położone poza strefą zurbanizowaną miasta o dużych brakach w infrastrukturze technicznej oraz braku dostępności do usług lokalnych. Do struktur tych należą dzielnice w: Zapiście Wielkiej, Jeziorach, Woźnikach, Męce, Woli Dzierlińskiej, oraz Męka-Jamy.

Sporządzona waloryzacja posłużyła jako jeden z istotnych elementów, do określenia kierunków rozwoju miasta. Przy obecnej edycji studium (zmianie) została ona również wykorzystana.

2.9.4. WNIOSKI DO KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYNIKAJĄCE Z ANALIZY UWARUNKOWAŃ

Wytłczone kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta winny zapewnić jego zrównoważony rozwój, polegający na racjonalnym gospodarowaniu, nie powodującym degradacji środowiska przyrodniczego, a jednocześnie pozwalającym na zaspokojenie obecnych i przyszłych potrzeb i oczekiwań społeczności lokalnej.

Racjonalne gospodarowanie dotyczące obszaru miasta powinno koncentrować się na:

- utrzymaniu terenów otwartych, chronionych przed zabudową oraz skutkami jej oddziaływania na środowisko – tereny dolinne Warty, Żegliny, Myi i Krasawy (naturalne ciągi ekologiczne) oraz pozostałe elementy tworzące system ekologiczny miasta,
- ograniczaniu lokalizacji obiektów i inwestycji w dolinach rzecznych oraz wykluczeniu lokalizacji tam inwestycji uciążliwych dla środowiska,
- ograniczaniu rozwoju funkcji nierolniczych na gruntach rolnych odznaczających się wysoką wartością produkcyjną, głównie kompleksy gleb II i III klasy bonitacyjnej w rejonie ulicy 1-go Maja,
- poprawie jakości stanu wód, gleb i powietrza atmosferycznego poprzez rozbudowę infrastruktury technicznej (kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami czy gospodarki cieplnej),
- zachowaniu i ochronie istniejących zasobów dziedzictwa kulturowego. Szczególną ochroną powinno być objęte Stare Miasto, które mimo licznych w ciągu wieków przemian, funkcjonalnego regresu, złego stanu technicznego obiektów zabytkowych, lokalizacji dysharmonizujących obiektów w zabytkowej tkance miasta, ubytków w zabytkowych pierzejach, braku odpowiedniego detalu urbanistycznego tworzącego oprawę historycznego zespołu, zachowało zasadniczy układ przestrzenny i skalę zabudowy,
- dalszym rozwoju przestrzennym miasta na obszarze znajdującym się poza objętym ochroną zabytkowym śródmieściem Sieradza, w tym prowadzeniu działań porządkowych polegających na uzupełnieniu i wymianie zabudowy substandardowej oraz maksymalnym wykorzystaniu terenów wolnych od zabudowy zlokalizowanych w obrębie terenów już zurbanizowanych. Szczególnej kontroli winny podlegać procesy urbanizacji na obrzeżach miasta oraz wzdłuż przelotowych dróg krajowych i linii kolejowych,
- kontynuowaniu kierunku rozwoju budownictwa wielorodzinnego na zachód i południe od osiedla Klonowe, uwzględniając jego etapowanie, wynikające z relacji zapotrzebowania do obecnych rezerw,
- wyznaczeniu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w Zapiście,
- objęciu procesem rehabilitacji istniejącą zabudowę, w tym osiedli zabudowy wielorodzinnnej poprzez wzbogacenie form i rodzajów zabudowy, właściwe rozmieszczenie funkcji usługowych, zieleni osiedlowej,
- utrzymaniu terenów proponowanych do realizacji funkcji produkcyjnej, bez konieczności wyznaczania nowych, które należy wyposażyć w infrastrukturę techniczną,
- utrzymaniu terenów proponowanych do realizacji funkcji rekreacyjnej.

III. CELE ROZWOJU MIASTA

1. POWIĄZANIA STRATEGII ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO MIASTA ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Strategia rozwoju miasta Sieradza powstała równolegle ze Studium tworząc komplementarny plan wieloletniego rozwoju miasta określony w perspektywie 10-20 lat.

Zgodnie z założeniami Strategii modelowym wyobrażaniem przyszłości miasta jest generalny cel kierunkowy postrzegany jako proces rozwojowy, konkretyzowany i uszczegółowiany głównymi celami strategicznymi, celami operacyjnymi oraz zadaniami realizacyjnymi. Jest on deklaracją intencji władz samorządowych Sieradza, co do kierunków przyszłego rozwoju miasta.

Podstawowym warunkiem wzrostu konkurencyjności Sieradza jest przede wszystkim tworzenie jak najlepszych warunków lokalizacyjnych, przyciągających zarówno kapitał gospodarczy jak i kapitał ludzki (migrantów), a także różnego rodzaju organizacje i instytucje o zasięgu regionalnym i ponadregionalnym (krajowym, międzynarodowym). Oczywiście te działania mają również na celu poprawę poziomu życia mieszkającej w Sieradzu ludności, a także warunków funkcjonowania istniejących obecnie podmiotów gospodarczych.

Postrzeganie miasta Sieradza jako złożonego systemu funkcjonalno-przestrzennego i społeczno – gospodarczego tworzy merytoryczny związek między Studium a Strategią. Stąd też w wyborze celów strategicznych wiele miejsca poświęcono racjonalnej polityce przestrzennej, ochronie dóbr kultury materialnej i krajobrazu, tworzeniu wizerunku miasta, rewitalizacji zabytkowych obszarów, infrastrukturze technicznej, które determinują poziom atrakcyjności lokalizacyjnej miasta.

Zgodnie z zasadą, że wszystkie cele rozwojowe powinny znaleźć swoje odzwierciedlenie w działaniach realizacyjnych podejmowanych w przestrzeni, w Studium przyjęto identyczne cele generalne jak w Strategii rozwoju miasta. Cele operacyjne odniesiono natomiast wyłącznie do polityki przestrzennej.

2. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Sformułowany w Strategii rozwoju miasta Sieradza i zgodny z intencjami władz samorządowych generalny cel kierunkowy to:

SIERADZ – WIELOFUNKCYJNYM, ZINTEGROWANYM Z ZACHODNIĄ CZĘŚCIĄ WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO, OŚRODKIEM REGIONALNYM O EKOLOGICZNIE ZRÓWNOWAŻONYM ROZWOJU GOSPODARCZYM I STAŁE WZRASTAJĄCEJ JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, CHRONIĄCYM WARTOŚCI HISTORYCZNE I PRZYRODNICZE, TWORZĄCYM SPRZYJAJĄCE WARUNKI DLA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORCZOŚCI I INNOWACYJNOŚCI, WSPIERAJĄCYM ROZWÓJ SZKOLNICTWA WYŻSZEGO, KULTURY I SZTUKI ORAZ SPORTU I REKREACJI, OTWARTYM NA WSPÓŁPRACĘ MIĘDZYNARODOWĄ I WYMIANĘ HANDLOWĄ..

CELE STRATEGICZNE:

C1. Poprawa środowiska życia mieszkańców i atrakcyjności miasta poprzez harmonizację procesów rozwojowych na platformie ekorozwoju i ładu przestrzennego.

Cel ten ukierunkowany jest na podnoszenie ładu przestrzennego w kształtowaniu zagospodarowania miasta przy zachowaniu wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego oraz walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego przy jednoczesnej efektywności wykorzystania zasobów.

Polityka przestrzenna osiągnięcia celu to głównie:

- kształtowanie przestrzeni publicznych i harmonijnego krajobrazu otwartego,
- kształtowanie centrum miasta,
- porządkowanie istniejącego zagospodarowania,
- zwiększenie atrakcyjności inwestowania na obszarach strategicznych i polepszenie dostępności terenów dla inwestowania na pozostałym obszarze,
- ochrona dóbr kultury materialnej i krajobrazu oraz rewitalizacja zabytkowych obiektów, obszarów miasta,

C2. Poprawa zaspokojenia potrzeb społecznych.

Cel ten wyraża się w rozwoju infrastruktury społecznej oraz porządkowaniu struktury przestrzennej miasta decydującej o warunkach zamieszkania, pracy, obsługi i wypoczynku.

Polityka przestrzenna osiągnięcia celu polega na:

- rozwoju budownictwa mieszkaniowego,

- modernizacji i rewitalizacji zasobów mieszkaniowych, w tym rozwój budownictwa komunalnego,
- tworzeniu rezerw terenowych pod nową zabudowę mieszkaniową,
- rozwoju infrastruktury społecznej (modernizacja i rozwój bazy lokalowej szkół podstawowych i przedszkoli, budowa gimnazjum, rozwój szkolnictwa ponadgimnazjalnego i wyższego przystosowanego do obsługi regionu),
- tworzeniu atrakcyjnych miejsc wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców miasta i turystów (budowa hotelu o podwyższonych standardach z zapleczem gastronomicznym, zagospodarowanie kąpieliska nad Wartą, zorganizowanie ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych, boisk),
- likwidacja dysproporcji standardu cywilizacyjnego w obszarze miasta.

C3. Rozwój i poprawa funkcjonowania infrastruktury technicznej.

Cel ten wyraża się w rozwoju infrastruktury technicznej dla stworzenia przestrzennych warunków rozwoju miasta.

Polityka przestrzenna osiągnięcia celu to:

- Poprawa sprawności funkcjonowania systemu transportowego miasta, w tym: uporządkowaniu ruchu kołowego oraz parkowania, eliminacji tranzytu z centrum miasta, poprawie powiązań drogowych w skali miasta,
- Poprawa funkcjonowania i rozwój infrastruktury technicznej.

C4. Stymulowanie rozwoju przedsiębiorczości, nowoczesności i innowacyjności gospodarki lokalnej oraz usług wyższego rzędu.

Cel ten wyraża się w kształtowaniu mechanizmów stymulujących wielostronny rozwój gospodarczy miasta zapewniający obniżenie bezrobocia oraz wzrost dobrobytu mieszkańców.

Polityka przestrzenna osiągnięcia celu to:

- stworzenie sprawnych powiązań komunikacyjnych (drogowych, kolejowych, lotniczych) z otoczeniem krajowym i międzynarodowym,
- przygotowanie uzbrojonych terenów i ofert lokalizacyjnych pod różnego rodzaju działalności gospodarcze i usługowe.

2.1. UWARUNKOWANIA SPRZYJAJĄCE REALIZACJI CELÓW

- Sieradz ma bardzo korzystne położenie w stosunku do krajowego i regionalnego systemu przyrodniczego. Dolina Warty została sklasyfikowana w krajowej sieci ekologicznej jako korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym. Stanowi ona również niezwykle ważny element krajobrazu objęty ochroną jako Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu.
- Sieradz ma duży udział nowej (powojennej) substancji budowlanej – około 80% jak również znaczną ilość terenów publicznych zrealizowanych po wojnie. Zmniejsza to odpowiednio koszty eksploatacji i tworzy większą wartość kapitału urbanistycznego. (obiektów i urządzeń).
- W mieście znajduje się wiele terenów przydatnych do zabudowy. W obrębie istniejącego zainwestowania miejskiego znajduje się 528 ha rezerw budowlanych o potencjalnej dobrej dostępności transportowej.
- Sąsiedztwo miasta stanowią duże kompleksy leśne w gminie Sieradz, Warta, Złoczew oraz zbiornik Jeziorsko, które poszerzają możliwość wypoczynku weekendowego. Planowane zagospodarowanie turystyczne obrzeży północnej części zbiornika Jeziorsko obiektami stanowiącymi całoroczną bazę obsługi sportów wodnych, szkółek żeglarskich, wędkarzy z uwzględnieniem zróżnicowanego standardu wyposażenia i pełnym zestawem urządzeń zabezpieczających środowisko, stanowić będzie dla samego Sieradza poza możliwością wypoczynku, szansę na stworzenie ośrodka dla obsługi turystyki tranzytowej. Z biegiem Warty w kilku atrakcyjnych miejscach (np. w oddalonej o 30 km Konopnicy, czy 15 km Burzeninie) powstaną ośrodki całoroczne o wysokim standardzie usług turystycznych wykorzystywane cały rok również jako ośrodki szkoleniowo-konferencyjne.
- Projektowany zbiornik retencyjny Smardzew w bezpośrednim sąsiedztwie miasta stwarza możliwość rozwoju indywidualnych form wypoczynku na własnych działkach oraz rozwoju usług towarzyszących funkcji rekreacji.
- Teren po zwirowni Męka Jamy, wykorzystywany przez mieszkańców Sieradza jako miejsce codziennego wypoczynku i rekreacji, ma szansę stać się stymulatorem rozwoju funkcji rekreacji w gminie Sieradz.
- Opracowana jest "Koncepcja programowo - przestrzenna ochrony przeciwpowodziowej doliny rzeki Warty", w której przedstawione są rozwiązania umożliwiające poprawę zabezpieczenia przeciwpowodziowego miasta Sieradza. Proponuje się m.in. utworzenie pola zalewowego

"Sieradz", napełnianego szczytem fali powodziowej Warty i Żegliny, modernizację istniejących czy budowę nowych wałów przeciwpowodziowych.

- Sieradz od lat ma ustabilizowane i rezerwowane w kolejnych edycjach planów korytarze dla przebiegu dróg pozwalające, w przypadku dopływu środków finansowych na łatwe przygotowanie inwestycji. Wykupione jest już część terenów pod drogi.
- Sieradz ma silne i wielostronne powiązania z krajowym systemem energetycznym, rozległy system zaopatrzenia w wodę bazujący na dużych zasobach wodnych, rozwinięty system telekomunikacji (rezerwy w telefonii komórkowej).
- Miasto posiada rezerwy systemu kanalizacji sanitarnej w zasięgu oddziaływania kolektora „Wschodniego” obejmującego centralną część miasta za wyjątkiem terenów przemysłowych przy ul. Zakładników.
- Dzięki swojemu położeniu geograficznemu Sieradz jest dobrze osadzony w sieci projektowanych powiązań transportowych Europy Środkowej. Dotyczy to realizacji autostrady A-2 wschód-zachód (Moskwa –Berlin) i drogi ekspresowej S-8 Warszawa-Wrocław.
- Program budowy autostrad jest ściśle związany z realizacją programu modernizacji i przebudowy układu dróg krajowych i wojewódzkich jako obowiązek zapewnienia niezależnych alternatywnych połączeń wobec autostrad i dróg ekspresowych, co również przyczyni się do aktywizacji gospodarczej.
- W niewielkiej odległości od miasta – około 30 km – zlokalizowane jest lotnisko wojskowe w Łasku, które uzyskało już zgodę Ministerstwa Obrony Narodowej i Transportu na przekształcenie w części w port cywilno - towarowy - lotnisko typu cargo. Skutki tak potężnego stymulatora rozwoju gospodarczego i jego wpływ na miasto Sieradz są na dziś trudne do określenia. Niewątpliwą szansą są korzyści szybkiego transportu towarów (np. produktów przemysłu rolno-spożywczego) i podróży.
- Miasto ma około 85 ha gruntów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod działalność produkcyjno-usługową, które od lat stanowią oferty lokalizacyjne dla potencjalnych inwestorów.

2.2. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE REALIZACJE CELÓW

- Tereny zainwestowania miejskiego poza częścią śródmieścia są ekstensywnie zagospodarowane.
- Przestrzenie publiczne nie tworzą czytelnego systemu a ich jakość jest niewystarczająca dla oczekiwanego wizerunku miasta. Brak jest wykształconego Centrum, przestrzeń kulturowa miasta uległa znacznej degradacji. Jest to efekt ekstensywnego zagospodarowania Śródmieścia, lokalizacji dysharmonizujących obiektów w zabytkowej tkance miasta, występowaniem ubytków w zabytkowych pierzejach oraz ograniczonych możliwości podejmowania działań w kierunku uzupełnienia luk w tej zabudowie (stosunki własnościowe, brak ucieplnienia i uporządkowania gospodarki ściekowej w tej części miasta), braku detalu urbanistycznego tworzącego oprawę historycznego zespołu oraz przeinwestowania jego otoczenia.
- Sieradz nie ma sprawnego systemu ochrony krajobrazu przyrodniczego i kulturowego.
- W części śródmiejskiej i centralnej miasta znajdują się obiekty przemysłowe, składowe i magazynowe stanowiąc elementy kolizyjne w tkance miejskiej.
- Sieradz ma mało przygotowanych terenów do inwestowania, szczególnie pod względem prawnego - własnościowym i uzbrojenia technicznego, brak jest dyspozycyjnych gruntów komunalnych.
- W mieście jest niewystarczająca ilość budynków i lokali komunalnych dla ludności najbiedniejszej. Na mieszkania komunalne i lokale socjalne czeka łącznie około 420 rodzin.
- Zurbanizowana część miasta w całości leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych objętego najwyższą ochroną, ograniczając i podnosząc znacznie koszty zagospodarowania terenów (bezwzględny obowiązek uzbrojenia w kanalizację sanitarną i deszczową).
- Sieradz ma poważne braki w systemie infrastruktury technicznej: brak sieci kanalizacyjnej w prawobrzeżnej części miasta, brak oczyszczalni wód deszczowych i niekontrolowane zrzuty ścieków bytowych do kanalizacji deszczowej w lewobrzeżnej części miasta, brak sieci kanalizacyjnej w lewobrzeżnej części miasta poza obszarem oddziaływania kolektora „Wschodniego”, zdekapitalizowane systemy infrastrukturalne na Starym Mieście (kanalizacja deszczowa pełni rolę kanałów ogólnospławnych).
- Zanieczyszczenie wód powierzchniowych w znaczący sposób ogranicza rozwój funkcji rekreacji w mieście i regionie. Brakuje również centrum hotelowo - gastronomicznego o wysokim poziomie usług podkreślających regionalizm jak również pełnej bazy sportowo-rekreacyjnej i kulturalno-rozrywkowej (brak basenów, wypożyczalni sprzętu wodnego, kina). Mało jest ścieżek rowerowych oraz brak szlaku turystycznego zabytków miasta Sieradza.
- W mieście obserwuje się brak dbałości o obiekty uznane za zabytkowe.

- Brak jest wystarczającego zabezpieczenia miasta przed skutkami powodzi. Przy wysokich stanach rzek notowane są prześląkiwania przez wały oraz podtopienia wynikające z podnoszenia się poziomu wód podziemnych.
- Sieradz aktualnie nie ma odpowiednio częstych i szybkich połączeń kolejowych krajowych i międzynarodowych, a system kołowego transportu zbiorowego charakteryzuje się zbyt małą częstotliwością przebiegu autobusów. Przystanki kolejowe nie są wyposażone w obiekty obsługi pasażerskiej.
- Obecne połączenia zewnętrzne Sieradza mają niewystarczające parametry, ich przebieg jest uciążliwy – drogi promieniście schodzą się w centrum miasta, tj. w obszarze intensywnie zagospodarowanym. Sytuacja taka wymusza konieczność realizacji obwodnic zewnętrznych, rozładujących ruch tranzytowy w centrum.

IV. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

W Studium uznano, że celem polityki przestrzennej miasta jest tworzenie jak najlepszych warunków lokalizacyjnych dla jego rozwoju, wynikających z obecnego zagospodarowania terenów, walorów i zagrożeń środowiska przyrodniczego i kulturowego, standardów cywilizacyjnych miasta oraz sprawności funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej. Proces ten znajduje swoje odzwierciedlenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta i politykach odnoszących się do problematyki przyrodniczej, kulturowej, komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego.

Do najistotniejszych zasad mających wpływ na kierunki polityki przestrzennej miasta, poza naczelną zasadą zrównoważonego rozwoju, zaliczono:

- 1) Wyznaczenie i ukształtowanie Systemu Ekologicznego Miasta – SEM w powiązaniu z publicznymi ciągami rekreacyjnymi ze szczególnym uwzględnieniem terenów wymagających renaturalizacji w celu przywrócenia ciągłości systemu jak również tworzenie zielonego pierścienia wokół miasta.
- 2) Ustalenie priorytetu dla intensyfikacji zabudowy i zagospodarowania istniejących terenów zainwestowanych (zgodnie z przyjętymi standardami urbanistycznymi) a także rewitalizacji i rehabilitacji obszarów zdegradowanych i niedoinwestowanych (głównie w infrastrukturę techniczną) oraz dyscyplinowanie ruchu inwestycyjnego na nowych terenach zgodnie z ustaloną strategią przygotowania terenów pod zabudowę.
- 3) Ochrona dziedzictwa kulturowego Sieradza, w tym rewaloryzacja i rewitalizacja Starego Miasta.
- 4) Kreowanie centrów i pasm strategicznych, osi kompozycyjnych i wielofunkcyjnych ciągów ulicznych mających podstawowe znaczenie dla krystalizacji struktury przestrzennej Sieradza i stworzenie współczesnego „image” miasta.
- 5) Zwiększenie dostępności miasta poprzez budowę drogi ekspresowej S-8 oraz obwodnic miejskich.

1. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

Podstawowe kierunki rozwoju przestrzennego miasta honorują zasadnicze ustalenia obowiązującego do końca 2003r. planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego. Weryfikacja pewnych ustaleń tego planu wynikała z intencji poprawienia podstawowych proporcji w strukturze przestrzennej miasta polegającej na dostosowaniu wielkości i rozmieszczenia terenów przewidzianych do zainwestowania do zbilansowanych potrzeb wynikających z prognozowanego rozwoju miasta i wniosków mieszkańców.

Analiza możliwości rozwoju miasta wykazała, że:

- Najkorzystniejsze dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej, stanowiącej jeden z największych komponentów struktury przestrzennej miasta, są obszary położone w jego południowo-zachodniej części. Poza kontynuacją budowy osiedli zabudowy wielorodzinnej Klonowe II i Za Szpitalem oraz jednorodzinnej w ramach obowiązujących planów miejscowych: Wola Dzierlińska, Jana Pawła - Droga Brzezińska, Grzesika i Piwnika, osiedla „Reymonta” dalszy rozwój zabudowy jednorodzinnej planuje się w rejonie Zapusty oraz w rejonie ulic Warneńczyka i Wołodzyńskiego. Jako nowy rodzaj zabudowy w mieście wyznacza się rejon lokalizacji zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej w zachodniej części miasta, w sąsiedztwie projektowanego zbiornika retencyjnego Smardzew.
- Dla rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych ustala się rejony koncentracji, wzdłuż dróg wylotowych z miasta: ulica Jana Pawła II - południowa granica miasta, ulica POW (Zapusta), ulica Wojska Polskiego – ulica Zachodnia – ulica Zakładników oraz ulica Sienkiewicza (rejon Elewatora) w formie Miejskich Stref Gospodarczych. W ramach tych strefy, dla wyeksponowania miejsc

wjazdowych do miasta zostaną stworzone przestrzenne warunki dla „bram miasta”. Bramy stanowić będą z jednej strony element rozpoznawalności miasta a z drugiej miejsca pracy o dużej dostępności komunikacyjnej.

- Tereny rekreacyjne w ramach tworzonego SEM-u winny się rozwijać i utrwalać w: dolinie rzeki Warty i Żegliny z malowniczymi łęgami i rozlewiskami o wielkich walorach krajobrazowych, dolinie Krasawy (renaturalizacja cieku), żwirowni w Męce oraz w rejonie projektowanego zbiornika retencyjnego Smardzew jako element tworzonego zielonego pierścienia wokół miasta. W obszarach intensywnie zurbanizowanych wprowadzenie zieleni osiedlowej jako elementu wspomagającego SEM zrównoważy uciążliwości życia.
- Centrum miasta, kreowane od ponad 20 lat wokół ronda i przylegających doń kwartałów w obrębie ulic: Wojska Polskiego, Sarańskiej, Piłsudskiego, Al. Pokoju, Jana Pawła II oraz Starego Miasta powinno utrzymywać swoją funkcję i stanowić obszar z koncentracją reprezentacyjnych usług ponadlokalnych i ogólnomiejskich. Ma to istotne znaczenie dla podniesienia estetycznego i prestiżowego wizerunku miasta. Od Centrum rozchodzić się będą wzdłuż ulic: Jana Pawła II i POW wielofunkcyjne pasma handlowo - usługowe o wysokim standardzie i wysokiej formie architektonicznej gdzie zabudowa będzie się koncentrować na przemian z terenami zieleni urządzonej.
- Konsekwentne przekształcanie układu komunikacyjnego miasta z układu promienistego zbiegającego się w Śródmieściu w układ pierścieniowy – obwodnicowy oraz udrożnienie wylotów z miasta poprzez modernizację dróg, budowę mostu na Warcie i wiaduktu nad linią kolejową pozwoli wyeliminować ruch tranzytowy z centrum miasta. Nastąpi również „otwarcie” terenów rozwojowych dla funkcji produkcyjno usługowych.

Przyjęte kierunki rozwoju miasta pozwoliły w terenach zainwestowania i użytkowania zurbanizowanej części miasta, na wyodrębnienie czterech, podstawowych jednostek funkcjonalno-przestrzennych:

- Jednostka usługowo – mieszkaniowa,
- Jednostka mieszkaniowa
- Jednostka usługowa
- Jednostka produkcyjno – usługowa

W ramach każdej z jednostek wyodrębniono struktury miejskie:

- **do zachowania i utrwalenia**, w których rozwój przestrzenny odbywać się będzie poprzez wymianę, modernizację i uzupełnienia niezabudowanych enklaw. Wszelkie działania inwestycyjne i remontowe winny być podporządkowane istniejącemu układowi przestrzennemu i ustalonej funkcji. Gabaryty budynków, kształt dachu, kierunek kalenicy winny nawiązywać do obiektów sąsiednich, tak aby tworzyły jednorodne zespoły urbanistyczne.
- **do uzupełnień**, w których rozwój przestrzenny odbywać się będzie poprzez wymianę, modernizację i uzupełnienie istniejącej zabudowy, budowę dróg jak również budowę infrastruktury technicznej. Wszelkie działania inwestycyjne i remontowe winny być podporządkowane istniejącemu układowi przestrzennemu i ustalonej funkcji. Zabudowa winna nawiązywać do obiektów sąsiednich, tak aby tworzyły jednorodne zespoły urbanistyczne.
- **do przekształceń**, w których rozwój przestrzenny odbywać się będzie poprzez wymianę, modernizację i uzupełnienie istniejącej zabudowy jak również wyposażenie w infrastrukturę techniczną. W ramach tych struktur następować będzie ograniczenie lub eliminacja niektórych funkcji na rzecz innych.
- **rozwojowe**, obecnie użytkowane rolniczo, planowane do zmiany przeznaczenia na cele zagospodarowania miejskiego. Wskazane do zagospodarowania po wyczerpaniu rezerw terenowych w ramach istniejącego zainwestowania miejskiego.

Poza obszarami zainwestowania miejskiego wyznaczone zostały tereny otwarte.

Dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia zawarte w punktach 2-7.

➤ **Na obszarze miasta nie występują:**

- obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych,
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- **tereny górnicze.**

➤ **Terenami zamkniętymi na obszarze miasta są tereny wojskowe oraz tereny, przez które przebiegają linie kolejowe.**

Studium określa również proponowaną strefę ochronną od strzelnicy garnizonowej typu "B" zlokalizowanej na terenie zamkniętym, w kompleksie koszarowym jednostki wojskowej 1551.

2. USTALENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

2.1. Tereny zabudowy śródmiejskiej o funkcji usługowo - mieszkaniowej. Obejmują położony centralnie obszar „serce miasta”.

do zachowania – oznaczone symbolem 1U-M/s

- Dominująca funkcja usługowa z udziałem zabudowy mieszkaniowej,
- Adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków,
- Kontynuacja funkcji usługowo-mieszkaniowej na obszarach o wykształconej pierzejowej formie zabudowy, głównie jako zabudowy plombowej z usługami, co najmniej w dolnych kondygnacjach,
- Nowa zabudowa winna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi nawiązującymi do istniejącej zabudowy historycznej,
- Ograniczenie rozwoju zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Sienkiewicza,
- Zakaz zabudowy przemysłowo-produkcyjnej i składowej, obiektów handlu hurtowego i magazynów generujących ruch, sytuowania obiektów i urządzeń technicznych agresywnych krajobrazowo, w tym masztów i anten przewyższających otaczającą zabudowę,
- Kształtowanie węzłowego obszaru strategicznego „Stare Miasto” poprzez działania planistyczne oraz opracowanie programu rewaloryzacji i rewitalizacji,
- Wskazana wysokość nowych obiektów – 2-3 kondygnacje,
- Intensyfikacja zabudowy w ramach rezerw budowlanych lub wymiany stanu przy zachowaniu standardów urbanistycznych i architektonicznych: intensywność zabudowy – max. 2,0; procent zabudowy – max. 70%, maksymalna liczba kondygnacji 5 przy zachowaniu ciągłości architektonicznej zabudowy,
- utrzymanie wysokich standardów architektonicznych i urbanistycznych istniejących przestrzeni publicznych: Rynku, Placu Teatralnego, Placu J. Piłsudskiego.

do przekształceń – oznaczone symbolem 2U-M/s. Niewłaściwie ukształtowane, ze względu na niezgodność funkcji istniejących obiektów (składy, hurtownie) z przeznaczeniem terenu

- Dominująca funkcja usługowa z udziałem zabudowy mieszkaniowej
- Preferencja dla lokalizacji usług o charakterze publicznym i ogólnomiejskim,
- Kreowanie „centrum” miasta, kształtowanie węzłów strategicznych „Centrum” i „Dworcowy” oraz pasma strategicznego POW i Sienkiewicza poprzez realizację ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- Dla obszarów znajdujących się poza granicami obowiązujących planów intensyfikacja zabudowy w ramach rezerw budowlanych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi o charakterze publicznym i komercyjnym przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 1,6; procent zabudowy – max. 40%

2.2. Tereny zabudowy pozaśródmiejskiej usługowo-mieszkaniowe. Obejmują obszar na północ od strefy śródmiejskiej.

do zachowania i utrwalenia – oznaczone symbolem U-M/p

- Dominująca funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i usługowo-rzemieślnicza,
- Adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością uzupełnień i wymiany oraz z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych
- Adaptacja istniejącej zabudowy usługowej
- Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków,
- Uzupełnienie istniejącej zabudowy zgodnie z ustalonymi standardami urbanistycznymi: intensywność zabudowy – max. 0,6; procent zabudowy – max. 30%, liczba kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej max. 3.
- Realizacja zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie terenów kolejowych uwarunkowana zachowaniem dopuszczalnego poziomu hałasu wg przepisów szczególnych.

2.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Obejmują obszar położony na południe i południowy-zachód od strefy śródmiejskiej.

do zachowania i utrwalenia – oznaczone symbolem MW

- Dominująca funkcja – zabudowa wielorodzinna z udziałem usług publicznych i komercyjnych,
- Realizacja zabudowy jednorodzinnej lub szeregowej jako uzupełnienie funkcji dominującej, szczególnie na obrzeżach terenu,
- Adaptacja istniejących osiedli przy Alei Pokoju, Oś. Broniewskiego, Oś. Piłsudskiego, Oś. Polna-Północ, Oś. Krakowskie Przedmieście, Oś. Jaworowe, Oś. Piastowskie, Kasztanowe,
- Adaptacja istniejącej zabudowy usługowej,
- Adaptacja istniejącego osiedla „Dziewiarz” oraz realizacja programu rehabilitacji zasobów mieszkaniowych, wymiana substandardowej komunalnej zabudowy mieszkaniowej na nową,
- Zakaz intensyfikacji mieszkaniowej zabudowy na osiedlu przy Alei Pokoju, Oś. Broniewskiego, Oś. Piłsudskiego, Oś. Polna-Północ, Oś. Krakowskie Przedmieście, oś. Dziewiarz,
- Kontynuacja realizacji osiedla Klonowe za „Inwarem” przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 1,0; procent zabudowy – max. 20%,
- Kształtowanie węzła strategicznego „Grunwaldzki” poprzez realizację ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Realizacja usług podstawowych, uzupełniających i wspomagających funkcję mieszkaniową w zakresie handlu, usług nieuciążliwych, kultury, oświaty, zdrowia, rekreacji i obsługi komunikacyjnej (garaży, parkingów, komunikacji),
- Postulowana dominująca wysokość zabudowy - 5 kondygnacji,
- Zakaz zabudowy przemysłowo-produkcyjnej i składowej, obiektów handlu hurtowego i magazynów generujących ruch.

2.4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obejmują obszar na wschód, południe i zachód od strefy śródmiejskiej.

do zachowania i uzupełnień – oznaczone symbolem 1MN

- Dominująca funkcja – zabudowa jednorodzinna z udziałem usług publicznych i komercyjnych,
- Adaptacja istniejącej zabudowy przy ulicy Targowej, Partyzantów, Drodze Brzezińskiej, Wyspiańskiego, osiedli: Chabie, Hetmańskie, Reymonta oraz pomiędzy ulicą 1-go Maja a oś. Hetmańskim,
- Adaptacja istniejącej zabudowy usługowej,
- Zakaz intensyfikacji zabudowy w północnej części osiedla przy Drodze Brzezińskiej (między ulicami Żeromskiego a Kowalskiego),
- Kontynuacja realizacji osiedli: Monice, Pod Skarpą, Oksińskiego, przy Drodze Dąbrowskiej, przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 0,4; procent zabudowy – max. 20%),
- Dla osiedla Pod Skarpą wskazana realizacja terenów zieleni urządzonej w rejonie istniejącego ujęcia wody,
- Kontynuacja realizacji osiedli: „Reymonta”, przy ul. Grzesika i Piwnika oraz pomiędzy ulicą 1-go Maja a Drogą Brzezińską w ramach obowiązujących planów miejscowych,
- Realizacja usług podstawowych, uzupełniających i wspomagających funkcję mieszkaniową w zakresie handlu, usług nieuciążliwych, kultury, oświaty, zdrowia, rekreacji i obsługi komunikacyjnej (garaży, parkingów, komunikacji).
- Zakaz zabudowy przemysłowo-produkcyjnej i składowej, obiektów handlu hurtowego i magazynów generujących ruch.

do przekształceń – oznaczone symbolem 2MN. Są to obszary niewłaściwie ukształtowane, ze względu na niezgodność funkcji istniejących obiektów (składy, zakłady produkcyjne) z przeznaczeniem terenu oraz ze względu na położenie w strefie stałego zagrożenia sanitarno-zdrowotnego (dolina rzeki Warty), nieprzydatne dla celów budowlanych. Obejmują obszar położony na wschód i południowy-wschód od strefy śródmiejskiej.

- Dominująca funkcja – zabudowa jednorodzinna z udziałem usług publicznych i komercyjnych,
- Oś. Praga, Podrzecz, Olendry Duże, przewidziane są do przekształceń w kierunku ograniczenia rozwoju funkcji mieszkaniowej, eliminacji funkcji przemysłowo- produkcyjnych oraz składowych, na rzecz wprowadzania terenów zieleni urządzonej,
- Adaptacja istniejącej zabudowy,

- Możliwość uzupełnień zabudowy w pierzejach ulic przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 0,8; procent zabudowy – max. 30%).

rozwojowe – oznaczone symbolem 3MN

- Dominująca funkcja – zabudowa jednorodzinna z udziałem usług publicznych i komercyjnych,
- Adaptacja istniejącej zabudowy,
- Możliwość realizacji usług podstawowych, uzupełniających i wspomagających funkcję mieszkaniową w zakresie handlu, rzemiosła nieuciążliwego, kultury, oświaty, zdrowia, rekreacji i obsługi komunikacyjnej (garaży, parkingów, komunikacji) oraz usług ogólnomiejskich,
- Zakaz zabudowy przemysłowo-produkcyjnej i składowej, obiektów handlu hurtowego i magazynów generujących ruch,
- Realizacja nowej zabudowy jednorodzinnej przy ulicy Wołodyjowskiego, Warneńczyka, Armii Krajowej w rejonie Domu Bankowca oraz w rejonie Zapusty Małej i w zachodniej części miasta w rejonie projektowanego zbiornika „Smardzew”
 - przy ul. Wołodyjowskiego i Warneńczyka możliwość realizacji zabudowy sakralnej (kaplica, kościół),
 - przy Domu Bankowca możliwość realizacji zabudowy usługowej (usług zdrowia i opieki społecznej) wraz z zielenią urządzoną, jako kontynuacji pełnionych przez Dom Bankowca funkcji,
- Realizacja zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulicy Podmiejskiej i Reymonta przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 0,4; procent zabudowy – max. 25%.
 - Konieczność wprowadzania zieleni izolacyjnej w pasie ok. 50 m od projektowanej obwodnicy
- Realizacja nowej zabudowy jednorodzinnej w rejonie Domu Bankowca przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 0,4; procent zabudowy – max. 25%,
- Realizacja zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej na wyznaczonych terenach w zachodniej części miasta, w rejonie projektowanego Zbiornika Smardzew, przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 0,2; procent zabudowy – max. 20%.

rozwojowe mieszane– oznaczone symbolem 4MN

- Dominująca funkcja – zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna z udziałem usług publicznych i komercyjnych,
- Realizacja zabudowy wielorodzinnej lub szeregowej jako uzupełnienie funkcji dominującej, szczególnie na obrzeżach jednostki we wschodniej jej części,
- Adaptacja istniejącej zabudowy,
- Możliwość realizacji usług podstawowych, uzupełniających i wspomagających funkcję mieszkaniową w zakresie handlu, rzemiosła nieuciążliwego, kultury, oświaty, zdrowia, rekreacji i obsługi komunikacyjnej (garaży, parkingów, komunikacji) oraz usług ogólnomiejskich,
- Zakaz zabudowy przemysłowo-produkcyjnej i składowej, obiektów handlu hurtowego i magazynów generujących ruch,
- Realizacja zabudowy mieszkaniowej (o wysokiej i niskiej intensywności) na osiedlu Klonowe Za Szpitalem i Klonowe za Inwarem wraz z terenami zieleni rekreacyjnej, przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 1,0 dla zabudowy wielorodzinnej i intensywność zabudowy – max. 0,4 dla zabudowy jednorodzinnej, procent zabudowy – max. 25%,
- Realizacja zabudowy mieszkaniowej na terenach rozwojowych w rejonie obwodnicy zachodniej miasta o wysokiej i niskiej intensywności, w przypadku wyczerpania pozostałych rezerw pod budownictwo mieszkaniowe max. 1,0; procent zabudowy – max. 20% dla budownictwa wielorodzinnego i intensywność zabudowy – max. 0,4; procent zabudowy – max. 25% dla budownictwa jednorodzinnego.
 - Realizacja ww. zabudowy wymagać będzie wyznaczenia terenów pod lokalizację przedszkola, centrum usługowo-handlowego, zieleni rekreacyjnej (tworzącej system z wyznaczonymi w Studium terenami zieleni). Możliwa realizacja kościoła, kaplicy na zamknięciu ulicy Bohaterów Września i przy ul. Reymonta.

2.5. Tereny zabudowy podmiejskiej o funkcji mieszkaniowej. Obejmują obszar Zapusty Wielkiej, Zapusty Małej, Jezior, Woźnik, Męki, Woli Dzierlińskiej.

do uzupełnień – oznaczone symbolem MN/p. Są to tereny nie w pełni ukształtowane, ze względu na brak pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

- Dominująca funkcja – zabudowa mieszkaniowa (zagrodowa bądź jednorodzinna) z udziałem usług podstawowych. Wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej nie powinno stwarzać konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych. Sporządzanie planów miejscowych powinno uwzględniać rozdzielenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej od zagrodowej z uwzględnieniem minimalizacji konfliktów wynikających z sąsiedztwa tych funkcji.
- Adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością uzupełnień i wymiany oraz z dopuszczeniem lokalizacji rzemiosła i usług podstawowych (w tym terenów rekreacji tj. boisk, placów zabaw) wspomagających funkcję mieszkaniową,
- Kontynuacja realizacji osiedla Wola Dzierlińska oraz osiedla w rejonie ulic Uniejowska i Paszkiewicza w ramach obowiązujących planów miejscowych,
- Zakaz zabudowy przemysłowo-produkcyjnej i składowej,
- Realizacja zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie terenów kolejowych uwarunkowana zachowaniem dopuszczalnego poziomu hałasu wg przepisów szczególnych,
- Na terenach położonych w granicach Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakaz budowy budynków agresywnych krajobrazowo, tj. o dużej kubaturze, dużej powierzchni zabudowy (powyżej 300m² w jednej bryle) i znacznych wysokościach (powyżej 9m do kalenicy),
- Realizacja nowej zabudowy jednorodzinnej przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 0,4; procent zabudowy – max. 25%.

2.6. Tereny zabudowy usługowej. Obejmują obszar wzdłuż ulicy Jana Pawła II, Armii Krajowej, Al. Grunwaldzkiej, Warneńczyka, Targowej i Krakowskie Przedmieście

do utrwalenia i uzupełnień – oznaczone symbolem 1U

- Dominująca funkcja usługowa,
- Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej,
- Adaptacja istniejącej zabudowy,
- Kształtowanie węzła strategicznego „Grunwaldzki” i pasma strategicznego Jana Pawła II poprzez realizację ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- Realizacja w obszarze rezerw budowlanych usług komercyjnych i ogólnomiejskich,
- Dla terenów położonych przy ul. Jana Pawła II na odcinku od ul. 1 Maja do granic miasta:
 - Dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jako funkcja towarzysząca zabudowie usługowej lokalizowana poza pasem 50 m zieleni izolacyjnej od linii rozgraniczającej drogi,
 - Likwidacja ogródków działkowych – realizacja zabudowy: usług nieuciążliwych lub o uciążliwości w granicach własnej działki,
- Realizacja dominanty architektonicznej pełniącej rolę bramy miasta,
- Postulowana minimalna wysokość obiektów usługowych - 2 kondygnacje, max. procent zabudowy 80%, min. udział powierzchni biologicznie czynnej 10%.

ograniczonego rozwoju – oznaczone symbolem 1Ua

- Dominująca funkcja usługowa,
- Adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy (kościół, przedszkole, zespół szkół katolickich),
- Lokalizacja nowych obiektów kubaturowych, ze względu na położenie w strefie bezpośredniego zagrożenia powodziowego, uwarunkowana uzyskaniem odpowiedniej decyzji w oparciu o przepisy Prawa wodnego,
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki 50%.

rozwojowe - oznaczone symbolem 2U

- Dominująca funkcja usługowa,
- Adaptacja istniejącej zabudowy,
- Realizacja zabudowy usługowej przy ulicy Jana Pawła II w ramach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Realizacja usług celu publicznego przy ul. Sikorskiego i 3 Maja, związanego z zaspokojeniem zbiorowych potrzeb mieszkańców w zakresie m.in. kultury fizycznej oraz ze wspieraniem lokalnych inicjatyw gospodarczych,
- Maksymalna wysokość obiektów usługowych - 8 kondygnacji, max. procent zabudowy 75%, min. udział powierzchni biologicznie czynnej 10%.
- **Realizacja zabudowy usługowej w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Srańskie - możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Maksymalna**

wysokość 3 kondygnacje, min. udział powierzchni biologicznie czynnej 10%. Zmiana wyróżniona na mapie kierunków dodatkowym oznaczeniem cyfrowym rzymskim - I).

2.7. Tereny zabudowy rekreacyjnej. Obejmują obszar położony w północno-wschodniej części miasta (Męka Jamy) oraz w dolinie rzeki Warty (przy Parku Staromiejskim i Parku im. Mickiewicza)

do utrwalenia i uzupełnień - oznaczone symbolem US

- Dominująca funkcja usługowa związana z rekreacją i wypoczynkiem,
- Adaptacja istniejącej zabudowy,
- Realizacja sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (eliminacja indywidualnych zbiorników bezodpływowych) warunkująca lokalizację nowych obiektów kubaturowych,
- Realizacja ośrodka rekreacji o ponadlokalnym znaczeniu na terenie „Po żwirowni” uwarunkowana spełnieniem wymogów sanitarnych ze względu na położenie w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody,
- Lokalizacja obiektów kubaturowych o wys. nie przekraczającej 2 kondygnacji, max. procent zabudowy 40%, min. udział powierzchni biologicznie czynnej 40%.

ograniczonego rozwoju – oznaczone symbolem USA

- Dominująca funkcja usługowa związana z rekreacją i wypoczynkiem,
- Adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy na terenie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji oraz skansenu przy Wzgórzu Zamkowym,
- Lokalizacja nowych obiektów kubaturowych, ze względu na położenie w strefie bezpośredniego zagrożenia powodziowego, uwarunkowana uzyskaniem odpowiedniej decyzji w oparciu o przepisy Prawa wodnego,
- Lokalizacja obiektów kubaturowych o wys. nie przekraczającej 2 kondygnacji,

2.8. Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej. Obejmują obszar położony na północny-zachód od strefy Śródmieścia, teren d.Winekty, tereny w Męce oraz nowe tereny wyznaczone na obrzeżach miasta przy drogach krajowych.

do zachowania i uzupełnień - oznaczone symbolem 1 P-U

- Dominująca funkcja przemysłowo-składowa i produkcyjno-usługowa,
- Możliwość rozwoju funkcji usługowej w ramach przekształceń terenów przemysłowych,
- Adaptacja istniejących usług, hurtowi, zakładów produkcyjnych i przemysłowych z możliwością uzupełnień w ramach rezerw budowlanych,
- Adaptacja istniejących zakładów Polmos, d.Winekta, Juma, C.A.S. Cristal z możliwością rozbudowy, czy przekształceń w granicach własnych działek, ze względu na lokalizację pośród zabudowy mieszkaniowej. Obowiązek spełnienia przez zakłady wymogów wynikających z przepisów ochrony środowiska,
- Realizacja stacji przeładunkowej odpadów komunalnych na terenie użytkowanym przez Związek Komunalny Gmin przy ul. Wojska Polskiego,
- Obowiązek uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- Ograniczanie bezpośrednich zjazdów na drogi krajowe,
- Dopuszcza się intensyfikację istniejącej zabudowy przy zachowaniu wskaźnika min. 10% udziału przestrzeni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, max. procent zabudowy 80%.

rozwojowe - oznaczone symbolem 2 P-U

- Dominująca funkcja przemysłowo-składowa i produkcyjno-usługowa,
- Adaptacja istniejącej zabudowy,
- Dla terenów nie objętych miejscowymi planami i dla których nie zamierza się sporządzić miejscowych planów:
 - Adaptacja istniejącej zabudowy, usług, hurtowi, zakładów produkcyjnych,
 - Możliwość uzupełnienia zabudowy produkcyjno-usługowej zabudową mieszkaniową pod warunkiem spełnienia wymagań sanitarno-zdrowotnych oraz niekolizyjności sąsiedztwa,
 - Obowiązek uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
 - Ograniczenie bezpośredniego dostępu do drogi krajowej.
- Realizacja zabudowy produkcyjno - usługowej w rejonie ulic Wojska Polskiego i Zakładników w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obszar Miejskiej Strefy Gospodarczej.

- Realizacja zabudowy produkcyjnej, składowo-usługowej w rejonie Zapusty Wielkiej, przy ulicy POW. Obszar Miejskiej Strefy Gospodarczej.
 - Realizacja zabudowy poprzez działania planistyczne,
 - Adaptacja istniejącej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej, wymagająca racjonalnych rozwiązań zagospodarowania przestrzennego w odpowiednich relacjach do wprowadzanych nowych funkcji,
 - Wskazana realizacja zabudowy produkcyjno-usługowej w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej lub działalności indywidualnej uwzględniająca istniejącą zabudowę mieszkaniową,
 - Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej z usługami rzemiosła, głównie w środkowej i we wschodniej części obszaru,
 - Obowiązek uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
 - Zakaz bezpośredniego dostępu do drogi krajowej – sporządzenie prawidłowych rozwiązań komunikacyjnych, uwzględniających kierunki rozwoju komunikacji miasta zawarte w Studium,
- Realizacja zabudowy produkcyjnej i składowo-usługowej w rejonie ulicy Jana Pawła II (przy granicy miasta) i kształtowanie pasma strategicznego Jana Pawła II w ramach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar Miejskiej Strefy Gospodarczej.
- Kształtowanie wielofunkcyjnych terenów przemysłowych i produkcyjno-składowych w rejonie ulicy Sienkiewicza, Sosnowej i Elewatorowej. Miejska Strefa Gospodarcza.
 - Realizacja zabudowy poprzez działania planistyczne,
 - Kształtowania węzłowego obszaru strategicznego „Elewator”,
 - Możliwość adaptacji istniejącej zabudowy,
 - Zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej z możliwością zachowania już istniejącej,
 - Teren proponowany do zorganizowanej działalności inwestycyjnej ze wskazaniem realizacji inwestycji dwuetapowo (dwa odrębne obszary):
 - w pierwszym etapie realizacja inwestycji w obszarze położonym między ul. Sienkiewicza a linią kolejową z dostępnością komunikacyjną od ul. Sosnowej – obszar „Elewator I”. Możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
 - w drugim etapie realizacja inwestycji w obszarze położonym na północ od linii kolejowej z dostępnością komunikacyjną od ul. Elewatorowej - „Elewator II” (obszar perspektywiczny, realizacja inwestycji po wyczerpaniu możliwości inwestycyjnych w obszarze położonym na południe od linii kolejowej),
 - Obszar możliwy do objęcia indywidualnym systemem uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- Realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przy zachowaniu wskaźnika min. 20% udziału przestrzeni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub pojedynczego przedsięwzięcia inwestycyjnego, max. procent zabudowy 70%.

2.9. Tereny stacji uzdatniania wody, ujęć wód podziemnych - oznaczone symbolem WZ.

- użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem,
- adaptacja, możliwość modernizacji, rozbudowy istniejących obiektów,
- dla terenu ujęcia wody w Męce działania poprzez obowiązujący plan miejscowy,
- min. udział powierzchni biologicznie czynnej 10%.

2.10. Tereny stacji redukcyjno-pomiarowej gazu - oznaczone symbolem EG.

- użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem,
- adaptacja, możliwość modernizacji, rozbudowy.

2.11. Tereny stacji elektroenergetycznych 110/15 kV - oznaczone symbolem EE.

- użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem.

2.12. Tereny ciepłowni oznaczone symbolem EC.

- użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem,
- adaptacja, możliwość modernizacji, rozbudowy,
- dla terenu ciepłowni przy ul. Spółdzielczej działania poprzez obowiązujący plan miejscowy,
- dla terenu przy ul. Zachodniej możliwość intensyfikacji zabudowy przy zachowaniu wskaźnika min. 20% udziału przestrzeni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub pojedynczego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

2.13. Tereny oczyszczalni ścieków, wód deszczowych - oznaczone symbolem NO.

- użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem,
- realizacja oczyszczalni wód deszczowych zgodnie z przyjętą koncepcją odprowadzania wód deszczowych.

2.14. Tereny radiokomunikacji i teletransmisji - oznaczone symbolem TŁ.

- adaptacja, możliwość modernizacji, rozbudowy budynków,
- dla terenów przy ul. Jana Pawła II, Pułaskiego możliwość adaptacji zabudowy na usługi komercyjne oraz intensyfikacji zabudowy przy zachowaniu wskaźnika min. 20% udziału powierzchni biologicznie czynnej.

2.15. Tereny specjalne (teren więzienia) - oznaczone symbolem TS.

- użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem,
- adaptacja, możliwość modernizacji, rozbudowy budynków,
- min. udział powierzchni biologicznie czynnej 5%.

2.16. Tereny wojskowe - oznaczone symbolem IS.

- przeznaczenie terenów na cele związane z obronnością państwa,
- adaptacja, możliwość modernizacji, rozbudowy budynków wynikająca z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
- zapewnienie dostępu do istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego,
- możliwość wykorzystania terenów zgodnie z ich aktualnym przeznaczeniem.

2.17. Tereny kolejowe - oznaczone symbolem TK.

- użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem,
- adaptacja, możliwość modernizacji, rozbudowy budynków wynikająca z potrzeb rozwoju kolei,

2.18. Tereny cmentarzy - oznaczone symbolem ZC.

- adaptacja i właściwa eksploatacja istniejącego zagospodarowania,
- zakaz zmiany użytkowania.

2.19. Tereny parków - oznaczone symbolem ZP.

- adaptacja i właściwa eksploatacja istniejącego zagospodarowania,
- zakaz zmiany użytkowania.

2.20. Tereny ogródków działkowych - oznaczone symbolem ZD.

- adaptacja i właściwa eksploatacja istniejącego zagospodarowania,
- zakaz zmiany użytkowania.

2.21. Tereny zieleni urządzonej rozwojowej - oznaczone symbolem ZN.

- realizacja zieleni niskiej i parkowej wraz z niezbędną infrastrukturą,
- dla terenu położonego na osiedlu zabudowy wielorodzinnej za Inwarem przy ul. Bohaterów Września realizacja usług publicznych (szkoły, przedszkola itp.) oraz zagospodarowanie parku rekreacyjnego przy zachowaniu wskaźnika min. 60% powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni pojedynczego przedsięwzięcia inwestycyjnego,
- dla terenu starorzeczka rzeki Żegliny działania poprzez obowiązujący plan miejscowy,
- na terenie położonym w pobliżu ul. Nowowiejskiego (osiedle „Hetmańskie”) realizacja zbiornika wodnego małej retencji,
- na terenie położonym przy cmentarzu w Męce możliwość powiększenia cmentarza i realizacji parkingów.

2.22. Tereny zieleni izolacyjnej - oznaczone symbolem ZI.

- realizacja nasadzeń zieleni wysokiej stanowiącej strefę zieleni izolacyjnej od obwodnicy, linii elektroenergetycznych itp.

2.23. Tereny lasów - oznaczone symbolem ZL.

- zakaz zmiany obecnego użytkowania,
- ochrona istniejącego drzewostanu stosownie do przepisów zawartych w ustawie o lasach i ustaleniach operatów urządzania lasów państwowych i prywatnych,
- zakaz zabudowy obiektami trwałymi nie związanymi z gospodarką leśną.

2.24. Tereny dolesień - oznaczone symbolem RL.

- preferowane zalesienie terenu, dopuszczalne do czasu zalesienia prowadzenie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania,
- zakaz zabudowy obiektami trwałymi nie związanymi z gospodarką leśną, czy rolną,
- dla obiektów istniejących adaptacja, możliwość rozbudowy.

2.25. Tereny udokumentowanych złóż surowców naturalnych - oznaczone symbolem PE.

- preferowana powierzchniowa eksploatacja surowców,
- do czasu rozpoczęcia eksploatacji utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania,
- po zakończeniu eksploatacji przeprowadzenie rekultywacji poeksploatacyjnej,
- zakaz zabudowy obiektami trwałymi.

2.26. Tereny ciągów ekologicznych (korytarzy ekologicznych) - oznaczone symbolem Ke.

- preferowane zachowanie, naturalnych siedlisk i zbiorowisk roślinnych oraz prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej,
- zachowanie istniejących łąk i pastwisk,
- wskazane wprowadzanie zadrzewień i zakrzaczeń sródpolnych,
- adaptacja istniejącej zabudowy,
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami wskazanymi w studium,
- zakaz tworzenia wszelkich przegród poprzecznych poza budowlami służącymi gospodarce wodnej,
- zakaz realizacji inwestycji mogących pogorszyć funkcjonowanie i stan równowagi ekologicznej

2.27. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej - oznaczone symbolem R. Stanowią je tereny użytkowane rolniczo.

- adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i wymiany budynków, ograniczona na terenach zagrożenia powodziowego,
- możliwość realizacji nowej zabudowy rolniczej w strefach przyległych do istniejących ciągów komunikacyjnych w pasie szer. 70m, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zakaz rozpraszania zabudowy

2.28. Obszary rolne wysokich klas bonitacyjnych - oznaczone symbolem R1. Stanowią je grunty rolne kl. II i III

- adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i wymiany budynków,
- zakaz realizacji obiektów innych niż związanych z produkcją rolną na gruntach kl. II,
- możliwość realizacji nowej zabudowy rolniczej w strefach przyległych do istniejących ciągów komunikacyjnych w pasie szer. 70m na gruntach kl. III, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zakaz rozpraszania zabudowy i parcelacji działek rolniczych na budowlane.

3. OCHRONA ŚRODOWISKA. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO I OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH

Ustalenie zasad zrównoważonego rozwoju, utrzymanie lub przywracanie równowagi środowiska i różnorodności biologicznej oraz racjonalnego wykorzystania zasobów środowiska stanowi podstawę przy sporządzaniu studium. Regulującym to zagadnienie przepisem jest odpowiednia ustawa o ochronie środowiska (na dzień uchwalenia zmiany studium jest to ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska - t.j. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.).

Warunki ograniczające swobodne inwestowanie wynikają z rygorów sanitarnych oraz potrzeb ochrony środowiska. Problematykę ochrony środowiska, ochrony wartości przyrodniczych należy uwzględniać we wszystkich opracowaniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefa ekologiczna obejmuje tereny tworzące System Ekologiczny Miasta i jego zaplecze, a więc obszary najbardziej istotne dla funkcjonowania środowiska miasta.

Ogólna zasada polityki przestrzennej, obowiązująca w strefie ekologicznej określa podporządkowanie zmian zagospodarowania przestrzennego nadrzędnej funkcji środowiskotwórczej. W związku z tym w kierunkach polityki przestrzennej systemu przyrodniczego wyróżniono:

- Obszary i obiekty objęte i proponowane do objęcia ochroną prawną i przyrodniczą
- Lokalne wartości środowiska i obszary objęte ochroną na mocy przepisów szczególnych
- Obszary rekonstruowane w celu przywrócenia walorów przyrodniczych,
- Obszary do przekształceń w celu ograniczania zagrożeń sanitarno-zdrowotnych i powodziowych,

- Obszary cennych wartości rolniczych.

3.1. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE I PROPONOWANE DO OBJĘCIA PRZYRODNICZĄ OCHRONĄ PRAWNĄ

Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu - utworzony Rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu oraz uznania za zespoły przyrodniczo-krajobrazowe (publ. Dz.Urz.Woj.Sieradzkiego z 1998r. Nr 20, poz.115), którego zapisy utraciły moc. Aktualnie obowiązującym dla tego obszaru rozporządzeniem jest Rozporządzenie Nr 5/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009r. w sprawie wyznaczenia Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 31 marca 2009r. Nr 75, poz. 709).

Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu został utworzony w celu ochrony krajobrazu z jego zróżnicowanym ekosystemem, a także ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem. Związany jest z rozległą doliną Warty pełniącą ważną funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym. Leży w niedalekim sąsiedztwie rezerwatu „Jeziorsko” oraz Sieci Ekologicznej Natura 2000. W granicach miasta Sieradza znajduje się fragment NOCHK.

Główne regulacje dotyczące ochrony i gospodarowania na tym obszarze zawarte są w rozporządzeniu w sprawie wyznaczenia tego obszaru chronionego krajobrazu oraz w ustawie o ochronie przyrody (na dzień uchwalenia zmiany studium są to odpowiednio: ww. Rozporządzenie Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009r. w sprawie wyznaczenia NOCHK - Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2009r. Nr 75, poz. 709 oraz ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody - Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz.880 z późn. zm.).

pomniki przyrody (12 obiektów) - ustanowione Rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (publ. Dz.Urz.Woj.Sieradzkiego z 1998r. Nr 3, poz. 9).

Pomnikami tymi są okazałych rozmiarów pojedyncze drzewa:

- gledycia trójcierniowa na Placu Wojewódzkim,
- dąb szypułkowy na ul. Witosa,
- sosna czarna na ul. Ogrodowej,
- dąb szypułkowy na ul. Ogrodowej,
- lipa szerokolistna w Parku Staromiejskim,
- platan klonolistny w Parku Staromiejskim,
- klon zwyczajny w Parku Staromiejskim,
- klon zwyczajny w Parku Staromiejskim,
- lipa drobnolistna na ul. Kolegiackiej,
- dąb szypułkowy w Męce Księżej,
- dąb szypułkowy w Woźnikach na ul. Widawskiej,
- kasztanowiec zwyczajny w Woźnikach na ul. Widawskiej.

Główne regulacje dotyczące ochrony zawarte są w rozporządzeniu w sprawie uznania za pomniki przyrody oraz ustawie o ochronie przyrody (na dzień uchwalenia zmiany studium jest to ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody - Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz.880 z późn. zm.).

projektowany użytek ekologiczny „Jezioro”. Obszar wskazany do objęcia ochroną prawną.

Obejmuje on zbiorniki wodne z dobrze wykształconymi zbiorowiskami roślinności wodnej i wodnotorfowiskowej i związanej z nimi populacji zwierząt w trakcie dynamicznego procesu naturalnej sukcesji (eutrofizacji). Jest to kompleks kilkunastu stawów, torfianek i oczek wodnych oraz podmokłych łąk, znajdujących się w obniżeniu terenu. Najcenniejszym elementem są stawy położone najbliżej zabudowań, których powierzchnia jest uzależniona od poziomu wody. Panują tu doskonałe warunki dla awifauny.

Do czasu objęcia ochroną obszar wymaga m.in.:

- zakazu zmiany sposobu użytkowania terenu,
- zakazu likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej i wodnej.

Ustanowienie tej formy ochrony może nastąpić w drodze rozporządzenia wojewody albo uchwały rady gminy. Gospodarowanie na tym obszarze powinno uwzględniać wymogi wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody (na dzień uchwalenia zmiany studium jest to ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody - Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz.880 z późn. zm.).

postulowane pomniki przyrody – drzewa wskazane do objęcia ochroną:

- robinie akacjowe, brzozy brodawkowate, klony zwyczajne i kasztanowce rosnące na cmentarzu katolickim,
- wierzba biała *Salix alba* o obw. 320 cm i wysokości 12 m – rosnąca przy ulicy Sienkiewicza obok starego szpitala,
- wierzba biała *Salix alba* o obw. 285 cm i wysokości 15 m – rosnąca na Placu Piłsudskiego,
- lipa szerokolistna *Tilia platyphyllos* o obw. 320 cm i wysokości 10,5 m - rosnąca na terenie Woźnik przy ul. Widawskiej na prywatnej posesji,
- klon zwyczajny *Acer platanoides* o obw. 290 cm i wysokości 23 m rosnący na terenie Parku Staromiejskiego,
- jesion wyniosły *Fraxinus excelsior* o obw. 320 cm i 20 m wysokości – rosnący na terenie parafii rzymsko-katolickiej, w Męce Księżej przy ul. Kościelnej, w pobliżu dębu św. Wojciecha.

Ustanowienie tej formy ochrony może nastąpić w drodze rozporządzenia wojewody albo uchwały rady gminy.

Nie jest to lista zamknięta – Studium zakłada możliwość objęcia ochroną innych obiektów.

We wcześniejszych opracowaniach postulowano objęcie ochroną prawną terenu „Wzgórza Zamkowego” jako zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Studium niniejsze proponuje objąć ochroną ten obszar jako park kulturowy na podstawie przepisów odrębnych.

3.2. LOKALNE WARTOŚCI ŚRODOWISKA I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA MOCY PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH:

tereny leśne

Obszary wskazane do ochrony stosownie do przepisów zawartych w ustawie o lasach (na dzień uchwalenia zmiany studium jest to ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach - tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 45, poz.435) i ustaleniach operatów urządzania lasów państwowych i prywatnych. Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej miasta zawartymi w Studium nie jest planowana zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego.

Lasy państwowe na terenie Sieradza są uznane za lasy ochronne - stanowiące drzewostany uszkodzone na skutek działalności przemysłu - wymagane jest prowadzenie tu gospodarki leśnej w sposób zapewniający:

- zachowanie trwałości lasów
 - kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku zwiększania odporności lasu na czynniki destrukcyjne,
 - stosowania indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony poszczególnych drzewostanów
- Wskazane uznanie lasów łęgowych w dolinie Warty, lasów występujących w strefach wododziałów i na obszarach wysokiej ochrony GZWP za lasy wodochronne, a lasów porastających wydmy za glebochronne.

Wskazane byłoby włączenie kompleksu lasów państwowych „Męka” (położonych na zachód od ulicy Uniejowskiej) do terenów zieleni miejskiej jako lasów komunalnych.

tereny projektowanych dolesień - obejmują obszary zawarte w nieobowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i planach urządzania lasów państwowych i prywatnych oraz teren zaniechanego złoża Męka Jamy, przeznaczony do rekultywacji leśnej, a także obszary proponowane w Studium, w zachodniej części miasta (zachodni zielony pierścień Sieradza) - w rejonie Górki Smardzewskiej i na południe od niej (rejon potencjalnego oddziaływania rekreacyjnego projektowanego zbiornika Smardzew) oraz na północ od linii kolejowej w kierunku doliny rzeki Myi. Zalesianiu winny podlegać grunty niższych klas bonitacyjnych. Generalnie do czasu realizacji projektowanych dolesień obszar wymaga objęcia zakazem zmiany obecnego użytkowania.

tereny zieleni urządzonej - obejmują istniejące i projektowane obszary parków miejskich i osiedlowych, ogródki działkowe, zielen cmentarzy miejskich, zielen nadrzeczną zapewniające właściwe warunki zdrowotne, klimatyczne i wypoczynkowe dla mieszkańców miasta. Tereny zieleni urządzonej winny zostać objęte polityką gruntową miasta.

wody powierzchniowe - wymagana bezwzględna ochrona zasobów wynikająca z odpowiedniej ustawy Prawo wodne (na dzień uchwalenia zmiany studium jest to ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne - tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 239, poz.2019 z późn. zm.).

Stosownie do przepisów o ochronie wód przyjęto w studium politykę w tym zakresie:

- zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu, eliminacja bezpośrednich zrzutów ścieków,

- kontynuacja działań zmierzających do poprawy czystości wód powierzchniowych,
- zakłada się dalszą realizację kanalizacji sanitarnej – objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną o odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- konieczność modernizacji kanalizacji deszczowej w Starym Mieście,
- ograniczenie lub eliminacja nawożenia chemicznego na terenach trwałych użytków zielonych,
- poprawa zabezpieczeń przeciwpowodziowych w dolinie Warty i Żegliny,
- zakaz obudowywania (kanalizowania) cieków wodnych,
- w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych i właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych należy zachować istniejącą sieć rowów oraz poprawić ich stan,
- grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem. Zmiana przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych może nastąpić tylko w sytuacjach wyjątkowych przy braku alternatywnych rozwiązań po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych i otrzymaniu zgody na wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych,
- projektuje się realizację zbiorników retencyjnych: „Hetmański” o pow. 0,5 ha i „Grodzki” o pow. 1,4 ha,
- należy ustalać w opracowaniach planistycznych i decyzjach administracyjnych warunki ochrony wód przed zanieczyszczeniami. W przypadku rozbieżności terminów realizacji budownictwa i budowy elementów zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek budowy, jako rozwiązanie tymczasowe, szczelnych zbiorników bezodpływowych lub budowę przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków i ustanowienie obowiązku przyłączania wszystkich obiektów do zbiorczych systemów oczyszczania ścieków.

Główny Zbiornik Wód Podziemnych „Sieradz” - teren całkowicie objęty wysoką ochroną (OWO).

Obszar wskazany do ochrony specjalnej, dopuszczającej rozwój terenów zabudowanych z ograniczeniami, związanymi z zapobieganiem i przeciwdziałaniem szkodliwym wpływom urbanizacji na zasoby wód podziemnych. Urbanizacja terenów objętych GZWP powinna być poprzedzona realizacją infrastruktury technicznej – kanalizacją sanitarną. W granicach strefy obowiązuje ponadto:

- ograniczenie lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności, uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych - obowiązek przestrzegania rygorów sanitarnych dla nowo uruchamianej działalności inwestycyjnej,
- zakaz lokalizacji nowych cmentarzy oraz gromadzenia ścieków i składowania odpadów,
- priorytet dla realizacji kanalizacji sanitarnej,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy.

strefa ochrony ujęcia wody Sieradz-Męka przy ulicy Uniejowskiej - ustanowiona na mocy decyzji Wojewody Sieradzkiego z dnia 23 października 1996r. (znak:OS.VII-7622/1/1/96) - obejmuje teren:

1. ochrony bezpośredniej wokół każdej studni
2. ochrony pośredniej z podziałem na:
 - wewnętrzny - utożsamiany ze strefą ochrony bakteriologicznej ujęcia - obszar wyznaczony 30 dniowym czasem dopływu wody w warstwie do ujęcia,
 - zewnętrzny - utożsamiany z obszarem ochrony chemicznej, której zasięg wyznacza izochrona 25 letniego dopływu wody do ujęcia oraz ogranicza neutralna linia prądu.

W całej strefie ochronnej zakazane jest:

- zakładanie cmentarzy i grzebanie zwierząt,
- wykonywanie wierceń i odkrywek,
- gromadzenie ścieków i składowanie odpadów, które mogą zanieczyszczać wody,
- wznoszenie urządzeń i wykonywanie robót lub czynności, które mogą zmniejszyć przydatność wody lub wydajność ujęć wody,
- lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do ziemi i wód powierzchniowych,
- lokalizowania zakładów przemysłowych uciążliwych dla środowiska,
- lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych.

Ponadto w strefie ochrony pośredniej - wewnętrznej zakazane jest m.in.:

- rolnicze wykorzystywanie ścieków,
- lokalizowanie zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,

- lokalizowanie produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
- lokalizowania nieizolowanych gnojowników,
- mycia pojazdów mechanicznych.

Zabezpieczenie terenu strefy ochrony ujęcia wody wymaga ponadto uporządkowania odprowadzania wód opadowych z terenu ochrony bezpośredniej i zagospodarowania go zielenią.

Urbanizacja terenów objętych strefą powinna być poprzedzona realizacją infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna.

projektowana strefa ochrony komunalnego ujęcia wód w Sieradzu – do czasu ustanowienia decyzji (teren posiada opracowaną dokumentację hydrologiczną) obszar wskazany do ochrony specjalnej, dopuszczającej rozwój zabudowy z ograniczeniami, związanymi z zapobieganiem i przeciwdziałaniem szkodliwym wpływom urbanizacji na zasoby wód podziemnych, identycznych jak w obszarze GZWP.

obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego – wykluczone z nowej zabudowy, do przekształcenia w oparciu o „Koncepcję programowo-przestrzenną ochrony przeciwpowodziowej doliny rzeki Warty”:

- modernizacja istniejących wałów przeciwpowodziowych (w tym działania konserwacyjne: likwidacja kretowisk, zakrzaceń i odrostów roślinności),
- budowa nowych wałów przeciwpowodziowych w celu stworzenia pola zalewowego „Sieradz” o pojemności polderu około 10 mln m³,
- uporządkowanie starorzeczy w dolinie Żegliny,
- przesunięcie koryta rzeki Warty (dla poprawy spływów lodu między mostami).

W Studium proponuje się nieznaczną korektę przebiegu projektowanego pola zalewowego „Sieradz” i docelowego układu wałów przeciwpowodziowych w pobliżu Wzgórza Zamkowego ze względu na konieczność ochrony przed powodzią istniejącego przy Wzgórzu Zamkowym skansenu, oznaczonego na rysunku studium symbolem USa wraz z otaczającym Wzgórze Zamkowe terenem, który wpisany jest w rejestr zabytków nieruchomych.

Zagospodarowanie tych obszarów należy prowadzić zgodnie z przepisami odpowiednich ustaw dotyczących prawa wodnego, ochrony przyrody i ochrony środowiska (na dzień uchwalenia zmiany studium są to odpowiednio: ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne - tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 239, poz.2019 z późn. zm., ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody - Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz.880 z późn. zm. i ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska - t.j. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.).

tereny szczególnej ochrony ekologicznej - stanowią je doliny rzek i cieków, tworzące system korytarzy ekologicznych miasta – elementów SEM.

Są to tereny o wysokim potencjalnym stopniu zagrożenia zasobów wód podziemnych, odznaczające się jednocześnie niekorzystnymi warunkami geotechnicznymi – generalnie do wykluczenia z zabudowy.

tereny występowania udokumentowanych surowców naturalnych – ochronie podlega złoża kruszywa naturalnego (piasku) „Sieradz” o udokumentowanych zasobach 90 tys. ton – powierzchnia złoża około 1,1 ha (zgodnie z Bilansem zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce – stan na 31.12.2006r.). Na dzień zatwierdzenia zmiany studium brak jest koncesji na wydobywanie kopaliny.

3.3. OBSZARY REKONSTRUOWANE W CELU PRZYWRÓCENIA WALORÓW PRZYRODNICZYCH

teren wyeksploatowanego złoża piasku Męka Jamy – złoża skreślone z bilansu - do zakończenia zagospodarowywania leśnego.

strefa krawędziowa doliny Warty - teren częściowo zdegradowany wskutek zabudowy, na znacznym odcinku zatracającym walory ekspozycyjne obszaru - wymagana ochrona niezabudowanych części skarpy poprzez zaniechanie dalszego inwestowania na jej terenie – zakaz zabudowy oraz planowe zadrzewianie skarpy.

dolina Krasawy – korytarz ekologiczny do renaturalizacji – wprowadzenie ciągu zieleni urządzonej wzdłuż rzeki, aż do jej ujścia do Warty (połączenie z zielenią doliny Warty). Wymagane jest opracowanie koncepcji zagospodarowania przestrzennego terenu zieleni i jego otoczenia,

zapewniającej ciągłość i otwarty charakter korytarza ekologicznego doliny, ze szczególną ochroną odcinka ujściowego rzeki. Wskazane jest utrzymanie odkrytego koryta rzeki.

3.4. OBSZARY DO PRZEKSZTAŁCEŃ W CELU OGRANICZANIA ZAGROŻEŃ SANITARNO-ZDROWOTNYCH I POWODZIOWYCH

ogrody działkowe pozostające w strefie stałego zagrożenia aerosanitarne przy ul. Jana Pawła II - docelowo funkcja wymaga zmiany lokalizacji. Proponowana zmiana lokalizacji dotyczy pld.-zach części miasta (rejon Górki Smardzewskiej).

tereny zabudowane bez uporządkowanej gospodarki ściekowej - występują w południowej, wschodniej i zachodniej części miasta, na pograniczu lub poza strefą najsilniej zurbanizowaną. Szczególne zagrożenie stwarzają tereny zlokalizowane w południowej części Sieradza oraz w dolinie Warty (dzielnica Praga), stanowiącej teren wysokiej ochrony GZWP, a także tereny występujące w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody Sieradz-Męka przy ulicy Uniejowskiej - tereny wskazane do realizacji kanalizacji w pierwszej kolejności ze względu na wysoki stopień zagrożenia wód podziemnych.

tereny z nieuporządkowaną kanalizacją deszczową w dolinie Warty - wskazane do eliminacji zrzutów z kanalizacji deszczowej do rzeki Warty - poprzez modernizację kanalizacji sanitarnej i deszczowej i budowę oczyszczalni ścieków dla wód deszczowych.

tereny zabudowane na obszarach zagrożenia powodziowego - adaptacja istniejącej zabudowy. Ograniczenie terenów inwestycyjnych do istniejących działek budowlanych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów z zachowaniem istniejących funkcji. Dopuszcza się uzupełnienie istniejących działek budowlanych w ramach dotychczasowej funkcji poprzez lokalizację obiektów, których realizacja uzasadniona jest potrzebami społecznymi i gospodarczymi. Przebudowa, rozbudowa istniejących obiektów oraz lokalizacja nowych obiektów uwarunkowana spełnieniem wymagań wynikających z przepisów Prawa wodnego.

tereny zabudowy mieszkaniowej i usług chronionych w strefie stałego zagrożenia aerosanitarne - obejmują tereny:

- istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług oświaty (szkoła, przedszkole), zdrowia (szpital) zlokalizowane w strefie oddziaływania akustycznego i zanieczyszczeń powietrza ulic-dróg o randze krajowej oraz linii kolejowej - wymagana poprawa warunków życia mieszkańców poprzez prowadzenie działań zmierzających do ograniczenia wpływu wymienionych źródeł wskutek wprowadzenia ekranów akustycznych lub zieleni izolacyjnej.
- projektowanej zabudowy mieszkaniowej, pozostającej w strefie oddziaływania komunikacyjnego projektowanych dróg o największym natężeniu w mieście – wymagane wprowadzenie projektowanych pasm zieleni izolacyjnej (według rysunku Studium).
- istniejącej zabudowy mieszkaniowej, odznaczającej się koncentracją źródeł niskiej emisji, zlokalizowanych na terenach o naturalnych predyspozycjach do koncentracji szkodliwych zanieczyszczeń pyłowo-gazowych w warunkach inwersji termicznej (Woźniki, Praga, Podrzeczce, Olendry Duże) - wymagane prowadzenie polityki proekologicznej w zakresie systemów grzewczych, wprowadzenie programu gazyfikacji.

3.5. OBSZARY CENNYCH WARTOŚCI ROLNICZYCH

Stanowią je tereny użytkowane rolniczo z niewielkimi skupiskami lub rozproszoną zabudową zagrodową i jednorodziną. Ze względu na zróżnicowanie wartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyróżniono:

grunty orne II i III klasy bonitacyjnej oraz gleby pochodzenia organicznego – są to tereny o najcenniejszych walorach rolniczych w obszarze miasta. ***Do końca 2008r. były to tereny chronione prawem. Od 1 stycznia 2009r., z dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych, status ich ochrony prawnej w granicach administracyjnych miasta zmienił się.***

- grunty orne II klasy (unikalne w skali miasta - stanowiące tylko 0,5% jego powierzchni) oraz gleby pochodzenia organicznego, zlokalizowane w dolinach i obniżeniach terenu - wskazane w studium do wykluczenia z terenów zabudowanych.

- grunty orne III klasy, występujące w największym kompleksie w południowej części miasta, ciągną się od Woli Dzierlińskiej po Monice - wskazane do ograniczenia wprowadzania terenów zabudowanych do strefy przyległej do istniejących ciągów komunikacyjnych w pasie szer. 70 metrów z zakazem wydzielania nowych działek budowlanych.

W studium kompleksy gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej zostały zaliczone do rolniczej przestrzeni produkcyjnej predysponowanej do rozwoju intensywnego rolnictwa na której ze względu na ich wartości obowiązuje planowanie nowej zabudowy na tym obszarze w niezbędnym zakresie.

pozostałe grunty rolne - tereny rolnicze z zabudową zagrodową, istniejącą zgodnie z obowiązującymi przepisami i nową przewidzianą w strefach przyległych do istniejących ciągów komunikacyjnych w pasie szer. 70 metrów. Zakaz rozpraszania zabudowy.

4. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA WARTOŚCI KULTUROWYCH

4.1. OBIEKTY I OBSZARY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

Proponowany park kulturowy „Wzgórze Zamkowe”.

Zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi w zmianie studium postuluje się rozszerzenie granic proponowanego parku kulturowego na obszar historycznego podgrodzia (Przedmieście Praskie). Wyróżniono to na mapie kierunków dodatkowym oznaczeniem cyfrowym rzymskim - II).

Obszar wskazany do objęcia ochroną prawną. Do czasu objęcia ochroną wymaga:

- zakazu zmiany dotychczasowych form użytkowania terenu
- zakazu lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności mogących pogorszyć stan środowiska
- zakazu likwidacji starorzecza i mokradeł
- ograniczenia do minimum nowych zamierzeń melioracyjnych

Z chwilą utworzenia tego parku – obowiązek sporządzenia planu miejscowego, który powinien określić zagospodarowanie obszaru łągów z terenem zamku, uwypuklające walory krajobrazowe i stymulujące jego turystyczne wykorzystanie wraz z zasadami przestrzennego rozwoju skansenu, mając na uwadze ochronę i właściwą ekspozycję walorów zabytkowych obszaru, w tym historycznych powiązań przestrzenno-funkcjonalnych pomiędzy grodem i podgrodziem z ul. Zamkową stanowiącą główną oś komunikacyjno-widokową.

4.2. OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

Polityka konserwatorska, której ideą jest całościowa i ekologiczna koncepcja ochrony i kształtowanie kulturowych wartości przestrzeni, polegająca na dbałości o zabytkowe obiekty i struktury przestrzenne w powiązaniu z otaczającym krajobrazem i w oparciu o tradycje lokalne, wymaga wyznaczenia stref ochrony o ściśle określonych ustaleniach przepisów szczegółowych:

- pełnej (ściślej) ochrony historycznej struktury przestrzennej - STREFA A
- ochrony ograniczonej - STREFA B
- ochrony zachowanych elementów zabytkowych - STREFA C
- ochrony widokowej (ekspozycji sylwety zabytkowego zespołu) - STREFA E
- ochrony krajobrazu - STREFA K
- ochrony archeologicznej - STREFA W

Wszystkie obiekty zabytkowe, zarówno te znajdujące się w rejestrze zabytków, jak i wpisane do ewidencji zabytków, muszą zostać otoczone szczególną dbałością, jako obiekty określające tożsamość miasta.

Wykorzystanie na cele użytkowe zabytku wpisanego do rejestru zabytków może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości, a wszelkie działania przy zabytku wpisanym do rejestru wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków oraz inne o walorach historycznych czy architektonicznych), będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy – należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej form i faktur:

- **adaptacja i modernizacja winny odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,**
- **wszelkie działania dotyczące zmiany gabarytów, zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji (w tym także proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej) – czyli , takie, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wglądu – wymagają uzgodnienia lub opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków (odpowiednio do przepisów Prawa budowlanego),**
- **ewentualna konieczność rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji (uzasadniona względami technicznymi - zagrożenie bezpieczeństwa) wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków celu określenia możliwości i zasad wyłączenia z tejże ewidencji zabytków.**

Wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie zabytków, a także na obszarach zabytkowych (w rejestrze i w ewidencji) – których charakter może mieć wpływ na walory zabytków (np. ekspozycyjne) – przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów, a także sposób zagospodarowania przestrzeni – nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości.

Nowa zabudowa – na obszarach zabytkowych i w sąsiedztwie zabytków – w układzie, skali, gabarytach i proporcjach, a także w sposobie kompozycji i wyprawy elewacji zewnętrznych – powinna stanowić harmonijne zakomponowanie całości z istniejącymi elementami zabudowy historycznej.

Wyznacza się do objęcia strefami ochrony konserwatorskiej następujące tereny:

STREFA A - STARE MIASTO, GRÓD - ZAMEK

Obszar ścisłej ochrony układu przestrzennego, zabudowy historycznej, historycznych podziałów własnościowych, wymaga szczegółowym uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków:

- uzgodnienia projektów nowej zabudowy i eksponowanych przebudów istniejących budynków w fazie koncepcyjnej.
- uzgodnienia projektów form plastycznych eksponowanych w przestrzeni publicznej.

A1 - STARE MIASTO

Polityka konserwatorska wobec Starego Miasta powinna stanowić integralny element miejskiej Strategii przestrzennej i ekonomicznej. Jej elementem powinna być społeczna i funkcjonalna nobilitacja Starego Miasta. Należy stworzyć system preferencji dla inwestorów oraz zrealizować program rewaloryzacji przestrzeni publicznej.

Strefę staromiejską należy objąć ścisłą ochroną konserwatorską. Obejmuje ona: przebieg i gabaryty ulic, podziały parcelacyjne, charakter architektoniczny zabudowy, sylwetkę zespołu. Elementy do zachowania:

- całość wskazanych zespołów zabudowy
- historyczne podziały własnościowe
- skala zabudowy
- charakterystyczne zespoły zieleni
- struktura dominant i otwarcie

Remonty zabudowy historycznej mogą być dokonywane jedynie w oparciu o wytyczne konserwatorskie, w szczególnych wypadkach poparte badaniami architektonicznymi.

Nowa zabudowa może mieć miejsce jeżeli:

- wypełnia niezabudowane fragmenty pierzei ulic
- zastępuje zabudowę dysharmonizującą
- prowadzi do wydobycia walorów układu przestrzennego Starego Miasta
- współgra z polityką intensyfikacji zabudowy śródmieścia

Nową zabudowę należy sytuować zachowując historyczne linie zabudowy przy uwzględnieniu szerokości projektowanych dróg lokalnych.

Zabudowa oficynowa w głębi działek powinna podkreślać historyczną strukturę własnościową i nie może ona mieć charakteru substandardowego.

Na większości obszaru obowiązuje zabudowa tworząca zwarte pierzeje, oprócz wskazanych fragmentów położonych na i poniżej skarpy.

Nowa zabudowa z układem głównych kalenic równoległym do ulic, wskazany kolor dachów, to czerwony. Nachylenie dachów 35-45°. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji lub mniej, jeśli wynika to z charakteru historycznej zabudowy otaczającej.

Zaleca się stosowanie osiowych układów elewacji, z centralnie umieszczonym wejściem lub bramą.

Zaleca się opracowanie szczegółowych przepisów dotyczących kolorystyki i detalu architektonicznego.

Wszelkie roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

A2- GRÓD - ZAMEK

Ochroną obejmuje się całość kępy zamkowej wraz z fosami i pierścieniowatym przedpołem zewnętrznym. Celem polityki konserwatorskiej jest utrzymanie walorów krajobrazowych i ochrona nawarstwień kulturowych.

Elementy do zachowania i uczytelnienia:

- ukształtowanie terenu-wały i fosy
- miejsce wjazdu w obręb zamku
- pierścień drzew na koronie wału

Wszelkie roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

STREFA B - CMENTARZE KATOLICKIE: PRZY ULICY CYPRIANA BAZYLIKA I W MECE KSIĘŻEJ, CMENTARZ WOJSKOWY I ŻYDOWSKI /NIECZYNNY/, KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE, PRZEDPOLE ZACHODNIE STAREGO MIASTA, RYBAKI I PARK MIEJSKI, PODNÓŻE SKARPY STAROMIEJSKIEJ, OLENDRY MAŁE I DUŻE.

Obszar ochrony ograniczonej, dotyczy podstawowych cech układu przestrzennego i zabudowy historycznej: sieci ulicznej, skali zabudowy i jej cech architektonicznych.

Wojewódzki konserwator zabytków:

- uzgadnia projekty nowej zabudowy i eksponowanych przebudów istniejących budynków w fazie koncepcyjnej
- uzgadnia projekty form plastycznych eksponowanych w przestrzeni publicznej (dotyczy Krakowskiego Przedmieścia i Zachodniego Przedpoła Starego Miasta).

B1 - PRZEDPOLE ZACHODNIE STAREGO MIASTA

Celem polityki konserwatorskiej jest sanacja krajobrazu architektonicznego i podniesienie walorów przestrzennych strefy wejściowej do Starego Miasta. W tym celu postuluje się o rewaloryzację ulic Kościuszki, Warckiej i Toruńskiej, urządzenie kompozycyjnych „bram” do centrum na wspomnianych węzłowych punktach obwodnicy oraz zagospodarowanie przedpoła Starego Miasta od strony południowo-zachodniej.

Elementy do zachowania i uczytelnienia:

- sieć uliczna
- charakter architektoniczny ulicy Warckiej i Kościuszki sprzed 1945r.
- obszar niezabudowany na południowo-zachodnim przedpołu Starego Miasta
- zieleń skwerów i ulic
- zielona oś kompozycyjna ulicy Rycerskiej
- cechy rozplanowania manufaktury Harrera

Nowa zabudowa powinna mieć przede wszystkim charakter plombowy, honorujący istniejące linie zabudowy ulic Kościuszki i Warckiej z układem kalenic równoległym do ulic. Maksymalna wysokość trzy kondygnacje.

W celu rewaloryzacji ciągu ulicy Kościuszki i uczytelnienia skweru z pomnikiem Piłsudskiego należy rozważyć możliwość rekonstrukcji przestrzennej północnej części Placu Wojewódzkiego.

Przestrzennego zdefiniowania wymaga wylot Warszawskiej i Toruńskiej. Nowa zabudowa w tym rejonie powinna stworzyć konkretne wnętrza urbanistyczne zamykające perspektywę szosy łódzkiej oraz uatrakcyjnić ciąg prowadzący do parku miejskiego.

Wymagane przestrzenne i funkcjonalne uporządkowanie placu gwiazdowego, podkreślające jego unikatowy układ kompozycyjny.

Zakazem zabudowy obejmuje się obszar wokół stawu na południowo-zachodnim przedpołu Starego Miasta, oddzielający układ historyczny od współczesnej zabudowy. Wskazuje się przeznaczenie go na zieleń parkową.

Roboty ziemne w rejonie pierwotnej lokalizacji kościoła Świętego Ducha oraz dawnego Przedmieścia Warckiego należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

B2- KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE

Ochroną obejmuje się małomiasteczkowy charakter ulicy, wybrane elementy zabudowy, w tym zwłaszcza obie dominanty architektoniczne. Elementy do zachowania:

- linia zabudowy sprzed 1945r.
- historyczne podziały własnościowe

- przebieg skarpy na odcinku między ul. Wierzbową i Oksińskiego – wraz z zielenią towarzyszącą. Nowa zabudowa sytuowana w pierzejach powinna mieć wysokość dwóch kondygnacji i dachy min. 40° nachylenia z układem kalenic równoległym do ulic. Zabudowa oficynowa nie powinna być wyższa niż dwie kondygnacje.

W przypadku scalania posesji należy akcentować wskazane podziały własnościowe architekturą fasad domów.

Wszelkie roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

B3- PODNÓŻE SKARPY STAROMIEJSKIEJ

Celem ochrony jest zachowanie przedmiejsko-rolniczego charakteru tej strefy i zapobieżenie wprowadzeniu dysharmonizujących form zagospodarowania i zabudowy. Zaleca się utrzymanie stref krajobrazu otwartego sięgających Krakowskiego Przedmieścia. Elementy do zachowania i uczynienia:

- sieć uliczna z historycznymi liniami zabudowy
- niezabudowany plac na wschodnim krańcu ulicy Wierzbowej

Nowa zabudowa dopuszczalna jedynie wzdłuż istniejącej sieci ulicznej w ramach uzupełnień. Niedopuszczalna jest parcelacja pod zabudowę terenu wzdłuż wałów rzeki Żegliny.

Pas starorzecza Żegliny wymaga rekultywacji. Nie może być parcelowany i ulegać zabudowie, powinien być przekształcony w pasmo zieleni publicznej.

Nowa zabudowa maksimum dwukondygnacyjna, z dachami min. 30° nachylenia. W sąsiedztwie zachowanych zespołów zabudowy przyulicznej, nowe budynki należy sytuować z układem kalenic równoległym do ulic.

B4 - RYBAKI I PARK MIEJSKI

Celem polityki konserwatorskiej jest utrzymanie walorów krajobrazowych strefy, w tym zwłaszcza ekspozycji sylwety Starego Miasta. Ochroną obejmuje się cechy rozplanowania dawnej dzielnicy Rybaki oraz zespół parkowy.

Elementy do zachowania i uczynienia:

- zasada zagospodarowania przestrzennego ulicy Żabiej z zabudową pierzejową i pasmami ogrodów sięgających starorzecza
- zespół parkowy

Nowa zabudowa może być lokalizowana wyłącznie we wschodniej pierzei ulicy Żabiej. Wysokość max. 2 kondygnacje z dachami ceramicznymi z układem kalenic równoległym do ulic, o nachyleniu min. 40°. Nasadzenia nie powinny przesłaniać wglądu w panoramę Starego Miasta od szosy łódzkiej i ulicy Grodzkiej.

B5 - OLENDRY DUŻE

Ochroną obejmuje się cechy rozplanowania, charakter architektoniczny zabudowy oraz wybrane przykłady budownictwa drewnianego. Celem polityki konserwatorskiej jest utrzymanie i wzmocnienie odrębności przestrzennej dawnej kolonii. Postuluje się opracowanie ujednoliconych form architektonicznych nowej zabudowy, do zastosowania w miarę wymiany starej substancji. Elementy do zachowania:

- historyczne podziały własnościowe
- mieszkalno-ogrodowy charakter działek
- otwarcie widokowe na łągi

Nową zabudowę pierzei należy sytuować w liniach zabudowy ulic w ramach uzupełnień.

W pierzejach dopuszczalna zabudowa parterowa o osiowym układzie elewacji, z dachami nachyleniu 30-50°, z układem kalenic równoległym do ulic. Zalecane ujednolicenie kolorystyki, detali architektonicznych i form ogrodzeń.

Przestrzennego uporządkowania wymaga skrzyżowanie ulic Olendry Duże ze Wspólną i Oplotkami.

B6-OLENDRY MAŁE

Ochroną obejmuje się cechy rozplanowania, charakter architektoniczny zabudowy oraz wybrane przykłady budownictwa drewnianego. Celem polityki konserwatorskiej jest utrzymanie i wzmocnienie odrębności przestrzennej dawnej kolonii. Postuluje się opracowanie ujednoliconych form architektonicznych nowej zabudowy, do zastosowania w miarę wymiany starej substancji. Elementy do zachowania:

- historyczne podziały własnościowe
- linie rozgraniczające ulicy
- mieszkalno-ogrodowy charakter działek

Nową zabudowę pierzei należy sytuować w liniach zabudowy ulic w ramach uzupełnień.

W pierzejach dopuszczalna zabudowa parterowa o osiowym układzie elewacji, z dachami o nachyleniu 30-50° z układem kalenic równoległym do ulic. Zalecane ujednolicenie kolorystyki, detali architektonicznych i form ogrodzeń.

Przestrzennego uporządkowania wymaga styk kolonii z zespołem parkowym.

Ponadto w obrębie strefy B znajdują się tereny:

- a) położone w sąsiedztwie kościoła w Męce, zespołu kościoła i plebani na osiedlu Mickiewicza
- b) cmentarz katolicki
- c) cmentarz wojskowy
- d) cmentarz żydowski
- e) cmentarz katolicki w Męce

Wszelkie poczynania inwestycyjne w obrębie strefy i w jej bezpośrednim sąsiedztwie wymagają uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków, w odniesieniu do cmentarzy - uzgodnień wymagają: inwestycje kubaturowe (np, kaplica cmentarna), zmiana ogrodzenia (nowe ogrodzenie), poszerzenie obszaru oraz wszelkie prace związane z zadrzewieniem (istniejącym lub projektowanym).

STREFA C - PRAGA , ULICA POW, ZABUDOWA OSIEDLOWA - OSIEDLE WOJENNE

Obszar ochrony wybranych elementów układu przestrzennego, np. sieci drożnej, otoczenia obiektów zabytkowych.

C1 - PRAGA

Ochroną obejmuje się obszar starorzeczy oraz sieć uliczną. Celem polityki powinno być wzmocnienie odrębności przestrzennej dzielnicy i podniesienie standardu zabudowy i przestrzeni publicznej. Działania w obrębie Pragi powinny wzmocnić atrakcyjność historycznego ciągu Stare Miasto – Wzgórze Zamkowe, także w aspekcie potencjalnych walorów turystycznych.

Obszar wymaga opracowania specjalnego programu miejskiego sanacji przestrzennej i aktywizacji funkcjonalnej. Elementy do zachowania i ucytelnienia:

- linie rozgraniczające ulic Zamkowej (poza rejonem skrzyżowania z ulicą Żabią i Rybną), Wschodniej, Wąskiej i Rynku Praskiego
- zakole starorzecza Żeglina

Należy przywrócić przestrzenne rozgraniczenie miasta lokacyjnego i Pragi, zwłaszcza wzdłuż ulicy Zamkowej. Pas starorzecza wymaga rekultywacji. Nie może być parcelowany i ulegać zabudowie, powinien być przekształcony w ciąg zieleni publicznej.

Roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

Zabudowa nie może przekroczyć dwóch kondygnacji i dysharmonizować z sylwetą Starego Miasta od wschodu.

C2 - ULICA POW

Ochrona obejmuje podstawowe cechy rozplanowania ciągu ulicznego, szpalery przyuliczne i wybrane przykłady zabudowy. Celem polityki konserwatorskiej jest zalecenie wyeksponowania walorów urbanistycznymi kompozycyjnych traktu łączącego dworzec z placem gwiazdowym poprzez zachowanie wybranych obiektów oraz postulowane uzupełnienie i zagęszczenie zabudowy pierzejowej z likwidacją elementów dysharmonizujących. W miarę możliwości sugeruje się utrzymanie granic – relikwów podziałów niwowych.

Elementy do zachowania:

- szpaler drzew
- układ placu dworcowego wraz z ulicą Kolejową

Zaleca się przywrócenie nawierzchni brukowej w/w placu i ulicy.

Zaleca się wykonanie szczegółowych opracowań projektowych dla skrzyżowań ulicy POW z przecznicami celem przywrócenia spójności głównego ciągu ulicznego i likwidacji dezintegracji przestrzennej.

C3 - ZABUDOWY OSIEDLOWEJ

Celem polityki konserwatorskiej jest ochrona obu osiedli przed nieprzemyślanymi przebudowami, zaburzającymi spójność ich charakteru architektonicznego.

Elementy do zachowania:

- układ zabudowy mieszkalnej
- układ zieleni wewnątrzosiedlowej

Przebudowy powinny być zharmonizowane z formą architektoniczną budynków istniejących.

STREFA E - OBSZAR WSCHODNIEJ EKSPOZYCJI PANORAMY ZESPOŁU HISTORYCZNEGO OD STRONY RZĘKI WARTY

Obszar ochrony widokowej, wschodniej panoramy zespołu historycznego od strony Warty. Strefa powinna być poddana szczegółowej analizie w celu uporządkowania i stworzenia otwarcia widokowych na sylwetkę staromiejską. Nasadzenia powinny być przedmiotem szczegółowych studiów krajobrazowych. Zakaz zabudowy poza zabudową uzupełniającą przy ulicy Żabiej. Wysokość nowej zabudowy nie może przesłaniać widoku na skarpe, ani na panoramę historycznej zabudowy.

STREFA K – STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU

W tym:

Strefa Kn - TEREN DOLINNY – DOLINA WARTY i KRASAWY

Obszar ochrony krajobrazu naturalnego: rzeźby terenu, wód powierzchniowych, szaty roślinnej. Związany z szeroko pojętą polityką ochrony ekologicznej. Obszar generalnego zakazu zabudowy, wykraczającej poza niezbędną działalność odtworzeniową oraz funkcję związaną z rekreacją na wyznaczonych terenach, a na terenach pozostałych - ograniczoną do turystyki penetracyjnej. Niewskazane eksponowanie parcelacji terenu.

Strefa Kp - TEREN MĘKA JAMY, GÓRKA SMARDZEWSKA

Obszar ochrony krajobrazu przeobrażonego. Dla terenu Męka Jamy ochrona tego krajobrazu, interesujących form przestrzennych pozostałych po wyrobiskach przemysłowych. Postuluje się zachowanie rzeźby terenu i wód powierzchniowych oraz planowaną rekultywację w celu zagospodarowania na funkcje rekreacyjne. Teren wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu Górki Smardzewskiej – zakaz eksploatacji surowców, zachowanie form pozostałych po nielegalnej eksploatacji, zalesienie terenu.

Strefa Kw - TERENY WSI: WOŹNIK, MONIC, ZAPUSTY, MĘKI KSIĘŻEJ

Obszar ochrony krajobrazu wsi historycznych o genezie średniowiecznej z zachowanymi elementami oryginalnych układów przestrzennych. Ochrona obejmuje sieć drożną, typ zabudowy wiejskiej oraz układ historycznych podziałów agralnych.

Nowa zabudowa, zarówno formą architektoniczną, jak i lokalizacją obiektów na działce powinna nawiązywać do historycznej zabudowy wiejskiej.

Konieczność ochrony ze względu na uwarunkowania kulturowe skarpy w Monicach - zakaz zabudowy skarpy (strefy krawędziowej rzeki Warty).

Postulowane opracowanie studium tradycyjnych form zabudowy, prowadzącego do stworzenia katalogu regionalnych form architektonicznych, zaleconych do stosowania w bieżącej działalności budowlanej.

STREFA W - OBSZAR OBOWIĄZUJĄCEJ STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

Obszar ochrony archeologicznej, teren występowania śladów osadnictwa pradziejowego i historycznego wymagający badań i obserwacji archeologicznych. ***W rejonie lokalizacji stanowisk archeologicznych oraz w obrębie historycznych jednostek osadniczych, a w szczególności w granicach układu urbanistycznego miasta, wszelkie działania związane z naruszeniem stratygrafii warstw ziemnych, a w granicach strefy obserwacji archeologicznej inwestycje o charakterze liniowym oraz takie, które wiążą się z wykopami szeroko płaszczyznowymi i nowe drogi – wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków i zapewnienia wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych w celu ochrony zabytków archeologicznych narażonych na zniszczenie w wyniku planowanych działań. Konieczność nadzoru archeologicznego w trakcie prac budowlanych. Obowiązuje zgłoszenie wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków zamiaru prowadzenia robót ziemnych najpóźniej na dwa tygodnie przed rozpoczęciem prac celem uzgodnienia zakresu i sposobu realizacji nadzoru.***

Studium nie wprowadza dóbr kultury współczesnej na terenie m. Sieradza, w związku z tym brak jest ustaleń dla tych dóbr.

5. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA I FUNKCJONOWANIA SYSTEMU TRANSPORTU

Stosownie do ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2007r. Nr 19, poz.115) sieć drogowa na terenie miasta winna być sparametryzowana na etapie wykonywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni winne być zgodne z tą ustawą. Na etapie niniejszego Studium ustala się kierunki

i politykę w tym zakresie. Przy parametryzacji dróg należy uwzględnić obowiązujące przepisy szczególne dotyczące tych kwestii (na dzień zatwierdzenia zmiany studium jest to rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie - Dz.U. z 1999r. Nr 43, poz.430) analizując także lokalne uwarunkowania, jak np. zainwestowanie obszaru, topografię terenu, stan techniczny układów, obciążenia ruchem.

Uwzględniając uwarunkowania ogólne wynikające z diagnozy stanu, przyjętych kierunków kształtowania struktur przestrzennych i rozwoju miasta, wniosków i analiz dotychczasowych zamierzeń planistycznych, z planu zagospodarowania przestrzennego woj. łódzkiego oraz wniosków ze sporządzonego „Studium komunikacyjnego dla m. Sieradza”, przyjmuje się niżej sformułowane główne kierunki polityki kształtowania systemu transportu:

- głównym elementem systemu komunikacyjnego, mającym wpływ na rozwój i przekształcenia przestrzenne miasta a jednocześnie zapewniającym podstawową obsługę komunikacyjną miasta, będzie układ uliczno-drogowy. W odniesieniu do niego występuje najwięcej najistotniejszych sugestii i zasad, a jednocześnie jego rozwój i przekształcenia stanowią kluczowe założenia rozwoju miasta.
- wielkość miasta, przewozów pasażerskich i ruchu samochodowego przemawiają za funkcjonowaniem miejskiej komunikacji zbiorowej w oparciu o trakcję autobusową,
- utrzymuje się istniejący układ tras i urządzeń kolejowych, przy założeniu możliwości wprowadzenia ewentualnych zmian wynikających ze sporządzanych opracowań dotyczących linii szybkiej kolei Wrocław-Warszawa,
- przyjmuje się zasadę maksymalnego nawiązywania do korytarzy komunikacyjnych dotychczas wyznaczonych w opracowaniach planistycznych,
- ustala się, że funkcjonujące podstawowe ciągi sieci ulicznej posiadają możliwości rozbudowy, przebudowy i modernizacji. Dotyczy to zarówno tras, jak również skrzyżowań.

5.1. PREFEROWANE KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENÍ I ROZWOJU UKŁADU ULICZNO-DROGOWEGO

Przyjmuje się, że sieć uliczno-drogową tworzyć będą jak dotychczas drogi: krajowe, wojewódzkie, powiatowe i sieć ulic miejskich wraz z projektowaną obecnie drogą ekspresową, a w tym:

- droga ekspresowa S-8 Wrocław – Łódź,
- trzy drogi krajowe: Nr 12, Nr 14 oraz Nr 83,
- dwie drogi wojewódzkie: Nr 479 i Nr 480

Pośród dróg krajowych, w granicach miasta, jedynie droga Nr 12 zachowuje swój dotychczasowy przebieg (ul. POW i ul. Sienkiewicza). Droga Nr 14 (patrząc z kierunku południowo – zachodniego) od skrzyżowania na granicy miasta z łącznicą od drogi ekspresowej S-8, przebiegać będzie na dalszym odcinku, projektowaną obwodnicą zachodnią miasta do drogi krajowej Nr 12. Dalszy jej przebieg przez miasto odbywał się będzie po trasie drogi Nr 12. Droga krajowa nr 83 również uzyska nowy przebieg. Jego fragmentem będzie odcinek ulicy Zachodniej z docelowym przejazdem nad linią kolejową.

W aspekcie funkcjonalnym sieć uliczna ujęta w zmianie Studium składa się z ulic głównych ruchu przyspieszonego (GP), ulic głównych (G), zbiorczych (Z) oraz istotnych dla obsługi miasta ulic lokalnych (L), obejmuje również planowaną na południowym obrzeżu miasta drogę ekspresową S-8.

Wyżej wymienione, generalne zmiany w układzie komunikacyjnym powinny zapewnić:

- koncentrację ruchu tranzytowego na trasach tworzących układ obwodnic miasta, co jednocześnie zapewni eliminację tego ruchu (szczególnie ciężkiego) z obszarów śródmiejskich. Planowana droga ekspresowa S-8 jest niezwykle ważnym elementem w połączeniach zewnętrznych miasta oraz w eliminacji ruchu zewnętrznego z obszaru miasta,
- zdecydowaną poprawę warunków przejazdu przez miasto,
- mniejszą ilość emitowanych szkodliwych składników spalin,
- dogodny dojazd do przyszłych terenów przemysłowo – usługowych, których lokalizacja planowana jest na obrzeżach miasta.

Rozbudowa pozostałego układu ulicznego miasta powinna zapewnić:

- prowadzenie najważniejszych potoków ruchu miejskiego ulicami o wyższych parametrach (klasa G i Z),
- usprawnienie połączeń między poszczególnymi częściami miasta poza układem dróg krajowych – rozbudowa układu ulic klasy Z,
- usprawnienie połączeń lokalnych – układ ulic klasy L.

5.2. KONCEPCJA UKŁADU ULICZNEGO

W skład przyszłego układu drogowo-ulicznego wchodzić będą: projektowany układ obwodnicowy oraz obecnie ukształtowana i rozbudowywana sieć ulic miejskich.

Głównymi elementami przyszłego obwodnicowego układu drogowo-ulicznego będą:

1. Projektowana droga ekspresowa S-8,
2. Łącznica od węzła „Sieradz Wschód” do drogi krajowej Nr 12, 14,
3. Łącznica od węzła „Sieradz Południe” na projektowanej drodze ekspresowej S-8 do drogi krajowej Nr 14,
4. Obwodnica zachodnia miasta Sieradza, składająca się z następujących elementów:
 - a. zasadniczej obwodnicy terenów miejskich, łączącej drogi krajowe Nr 14 i Nr 12,
 - b. północnego odcinka łączącego drogę krajową Nr 12 i drogę krajową Nr 83 z docelowym przejściem nad torami kolejowymi.

Dla pozostałego układu drogowo-ulicznego przyjmuje się następujące ustalenia :

1. Dotychczasowy układ ulic prowadzących drogi krajowe (nawet po przełożeniu tych ostatnich na inny układ) na odcinkach miejskich powinien generalnie zachować klasę „G” (ul. Wojska Polskiego, Jana Pawła II i część POW) – zgodnie z uzyskaną zgodą Ministra Transportu na utrzymanie tej klasy na obszarze administracyjnym m. Sieradza.
2. Pozostawia się rondo na skrzyżowaniu dróg krajowych w centrum miasta, z możliwością jego modernizacji do wymaganych standardów.
3. Wskazuje się potrzebę zadbania o rozwój dróg klasy Z (zbiorcze) na kierunkach równoległych do układu ulic klas G oraz na kierunkach poprzecznych w celu redukcji obciążenia na ulicach klasy G, ułatwienia i przyspieszenia przejazdów miejskich. Działanie takie spowoduje, że w mniejszym stopniu będą obciążane drogi krajowe ruchem lokalnym, co jest istotne zarówno przed realizacją układu obwodnic, jak i w okresie gdy będzie on już zrealizowany.

5.3. KOMUNIKACJA ZBIOROWA

Miejska komunikacja zbiorowa powinna być rozwijana jako linia autobusowa, przy zwiększaniu częstotliwości kursowania autobusów i dostosowaniu do potrzeb przewozowych.

Należy uwzględnić zastosowanie środków transportowych adekwatnych do potoków pasażerskich, co oznacza zastosowanie na wielu liniach środków transportu o mniejszej ilości miejsc przewozowych, jak również utrzymywanie tendencji eksploatacji linii podmiejskich.

Zewnętrzna komunikacja autobusowa powinna być organizowana i rozwijana w oparciu o nowy dworzec PKS.

Trasa kolejowa i urządzenia, w tym dworzec i przystanki podlegają adaptacji. Przystanki kolejowe wymagają dopasowania w zakresie obiektów obsługi pasażerskiej. Istniejąca linia kolejowa Nr 14 przeznaczona jest do modernizacji.

Studium przewiduje możliwość realizacji magistrali kolejowej - szybkiej kolei relacji Warszawa-Łódź-Wrocław/Poznań, choć jej ostateczny przebieg na obszarze miasta nie został jeszcze ustalony.

W ramach prac studialnych nad przebiegiem tej magistrali wstępnie wyznaczono korytarz linii przebiegający przez północno-wschodnie rejony miasta na północ od istniejącej linii kolejowej (m.in. obszar zabudowany ul. Uniejowskiej, rejon ogródków działkowych, ujęcia wody i terenów po byłej żwirowni w Męce). Stanowi to kolizję w stosunku do terenów już zainwestowanych. Ostateczne wyznaczenie przebiegu tej linii wymagać będzie szczegółowych analiz wspólnie z sąsiadującą gm. Sieradz.

5.4. WSKAZANIA DO KSZTAŁTOWANIA WAŻNYCH TRAS UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO MIASTA

Drogi ekspresowe – S

- droga ekspresowa S-8 relacji Wrocław – Łódź (projektowana). W rejonie Sieradza projektuje się dwa węzły drogowe: węzeł „Sieradz – Wschód” i węzeł „Sieradz – Południe”, przy czym w granicach miasta proponowane jest zlokalizowanie węzła „Sieradz – Wschód”. Przebieg drogi ekspresowej w rejonie węzła „Sieradz – Wschód” będzie jeszcze przedmiotem podlegającym dalszym pracom projektowym. Konsekwencją ewentualnej zmiany trasowania drogi S-8 w tym rejonie może być zmiana położenia węzła „Sieradz Wschód”.

Drogi główne ruchu przyspieszonego - GP

- łącznica od węzła „Sieradz – Południe” do drogi krajowej Nr 14 (projektowana). Poprowadzona została według dotychczasowych ustaleń i konsultacji, z władzami gminy Sieradz, zawartych

w opracowaniu dotyczącym projektowanej drogi ekspresowej S–8. Przebieg ten zawiera też Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego.

- zasadniczy odcinek obwodnicy zachodniej miasta (projektowana). Początek jej na skrzyżowaniu z drogą krajową Nr 12 (alternatywnym rozwiązaniem może być tu rondo a docelowo węzeł po wybudowaniu przejścia w drugim poziomie obejmującym też przejazd nad linią kolejową). Przecięcie z ulicą Reymonta może być, ze względów na wymóg zachowania odpowiednich odległości między skrzyżowaniami, bezkolizyjne, w drugim poziomie. Projektowana zachodnia obwodnica Sieradza zachowuje określoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego ideę realizacji nowej łącznicy komunikacyjnej dla dróg krajowych Nr 12 i 14. Jej nieco inny przebieg w Studium uzasadniony jest analizą lokalnych możliwości i uwarunkowań przestrzennych, dokonanych w bardziej szczegółowej skali.
 - część ul. POW od granic miasta do skrzyżowania z zasadniczym odcinkiem ww. obwodnicy – droga krajowa Nr 12.
 - ul. Sienkiewicza – droga krajowa Nr 12, 14.
 - łącznica między węzłem „Sieradz Wschód” a odcinkiem drogi prowadzącej szlak dróg krajowych Nr 12 i Nr 14 (projektowana). Zapewnia ona zjazd z drogi ekspresowej S - 8 do miasta Sieradza.
- Drogi główne ruchu przyspieszonego winny mieć pas drogowy w liniach rozgraniczających o szerokości min. 30m.

Drogi główne - G

- droga łącząca drogę krajową Nr 83 z drogą krajową Nr 12. Jest to docelowy przebieg drogi krajowej Nr 83. Odcinek od drogi Nr 83 do ulicy Zakładników prowadzony nowym śladem. Dalszy przebieg wzdłuż istniejącej ulicy Zachodniej. Docelowo przejazd nad torami kolejowymi w drugim poziomie z możliwością przejścia pod wiaduktem ulicy Wolskiej, równoległej do linii kolejowej,
- ul. Wojska Polskiego, ul. Jana Pawła II, część ul. POW od projektowanej obwodnicy do ronda - dotychczasowy układ ulic prowadzących drogi krajowe Nr 83, Nr 14, Nr 12 po przełożeniu ich na inny układ proponowany w studium.

Drogi główne winny mieć pas drogowy w liniach rozgraniczających o szerokości min. 25m.

Dla dróg klasy „G” obowiązuje ograniczanie dostępności z dróg tej kategorii do terenów położonych wzdłuż ww. dróg.

Drogi zbiorcze - Z

- ul. Uniejowska (droga wojewódzka Nr 479 w granicach miasta) - adaptacja
- ul. 1 Maja, ul. Krakowskie Przedmieście od skrzyżowania z ul. 1 Maja do granic miasta (droga wojewódzka Nr 480 w granicach miasta) - adaptacja
- ul. Widawska (droga powiatowa) - adaptacja
- ul. Sosnowa (droga powiatowa), przebudowa przy ul. Sienkiewicza w trakcie realizowania łącznicy (zjazdu) z drogi ekspresowej S-8,
- ul. Elewatorowa (droga powiatowa) - adaptacja
- ul. Krakowskie Przedmieście na odcinku od ul. Targowej do ul. 1 Maja (droga powiatowa) - adaptacja
- ul. Broniewskiego (droga powiatowa) - adaptacja
- ul. Targowa (droga powiatowa) - adaptacja
- ulica projektowana od ul. Jana Pawła II do ul. wzdłuż cieku Krasawny i dalej do ul. 1 Maja,
- ul. Rapackiego od ul. Wojska Polskiego do ul. Zakładników (droga powiatowa) adaptacja
- ul. Zakładników od ul. Rapackiego do planowanej zachodniej obwodnicy (droga powiatowa) - adaptacja
- ul. Sarańska od ul. Wojska Polskiego do ul. Łokietka (droga powiatowa) - adaptacja
- ulica w trakcie realizacji na odcinku od ul. Sarańskiej do ul. Jana Pawła II,
- Aleja Grunwaldzka (droga powiatowa) - adaptacja
- ul. Armii Krajowej (droga powiatowa) - adaptacja
- ul. Grzesika i Piwnika (droga miejska) - adaptacja
- ulica projektowana (przedłużenie ul. Grzesika i Piwnika) od ul. Armii Krajowej do projektowanej ulicy zbiorczej,
- ul. Sikorskiego (droga powiatowa) - adaptacja
- ulica projektowana (przedłużenie ul. Sikorskiego) od ul. Armii Krajowej do projektowanej ulicy zbiorczej,
- ulica projektowana na odcinku od ul. POW do projektowanej zachodniej obwodnicy miasta.

Drogi zbiorcze winny mieć pas drogowy w liniach rozgraniczających o szerokości min. 20m.

Drogi lokalne - L

W części graficznej opracowania podano również istotne, ze względu na obsługę bezpośrednią zagospodarowania, ulice lokalne, jako sieć uzupełniającą. W zdecydowanej większości są to ulice istniejące, z których część wymaga budowy jezdni utwardzonych i chodników. Najniższe parametry posiadają ulice lokalne w obrębie Starego Miasta. Bardzo często jednak nie jest możliwe ich podwyższenie (ulice w starej, historycznie ukształtowanej tkance miejskiej – historyczny układ urbanistyczny miasta). W tej grupie są zarówno drogi miejskie jak i powiatowe.

Generalnie:

- istniejące ulice o nawierzchniach jezdni utwardzonych i ulepszonych podlegają adaptacji,
- istniejące ulice o nawierzchniach nieutwardzonych (gruntowych) wymagają budowy jezdni utwardzonych, a także chodników,
- nowe ulice wymagają budowy w pełnym zakresie, a jako najważniejsze należy wymienić:
 - projektowaną ulicę (przedłużenie ul. Żeromskiego) od ul. Żeromskiego do ul. Krasawnej,
 - projektowaną ulicę między ul. Dzigorzewską a ul. Zakładników,
 - projektowaną drogą przy Miejskiej Strefie Gospodarczej w dzielnicy Zapusta (między ul. POW a ul. Ludową). Realizacja tej drogi może wymagać uzyskania odstępstwa od warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, określonych w przepisach szczególnych.

Drogi lokalne winny mieć pas drogowy w liniach rozgraniczających o szerokości min. 12-15m.

Ustalenia dodatkowe dla dróg:

a) krajowych i terenów przyległych:

Nr 83 (ul. Wojska Polskiego)

- utrzymanie skrzyżowania z ul. Letniskową i ul. Wakacyjną,
- zamknięcie skrzyżowania z ul. Wolską poprzez zmianę organizacji ruchu,

Nr 12 (ul. POW)

- realizacja skrzyżowania projektowanej drogi do strefy gospodarczej w Zapusie z drogą krajową uwarunkowana uzyskaniem ewentualnego odstępstwa od warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, określonych w przepisach szczególnych,
- pozostawienie ul. Krętej jako zjazdu,

Nr 14 (ul. Jana Pawła II)

- utrzymanie skrzyżowania ul. Jana Pawła II z ul. Skrzetuskiego, uwarunkowane możliwością spełnienia warunków technicznych w zakresie odległości między skrzyżowaniami z chwilą powstania obwodnicy wraz ze zjazdem z drogi ekspresowej S-8,

Nr 12, 14 (ul. Sienkiewicza)

- zamknięcie skrzyżowania z ul. Glinianki (obsługa z ul. Widawskiej),
- zamknięcie skrzyżowania z ul. Składową (obsługa z ul. Uniejowskiej),
- zamknięcie skrzyżowania z ul. Nadwarciańską (obsługa z ul. Złotej i Błonie),
- zachowanie ul. Sportowej jako zjazdu publicznego do Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji,
- utrzymanie istniejących skrzyżowań na odcinku od ronda do rzeki Żegliny.

Ponadto wskazuje się potrzebę:

- unikania lokalizacji infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg krajowych. Infrastruktura ta winna być umieszczana w ramach własnych linii rozgraniczających, w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- utrzymania linii zabudowy w odległościach zgodnych z przepisami szczególnymi przy uwzględnieniu stopnia uciążliwości ruchu drogowego,
- uzgadnia z właściwym zarządcą drogi wszystkich zamierzeń wprowadzenia zmian zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie włączenia drogi do ruchu powodowanego tą zmianą,
- dokonania zmiany w obowiązującym planie miejscowym dla obszaru ul. Dzigorzewskiej i ul. Wojska Polskiego w celu przeniesienia proponowanego w planie skrzyżowania w miejsce skrzyżowania projektowanej obwodnicy zachodniej z ul. Wojska Polskiego.

b) wojewódzkich:

- utrzymanie linii zabudowy w odległościach zgodnych z przepisami szczególnymi przy uwzględnieniu stopnia uciążliwości ruchu drogowego,
- konieczność uzgadnia z właściwym zarządcą drogi wszystkich zamierzeń wprowadzenia zmian zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie włączenia drogi do ruchu powodowanego tą zmianą.

c) powiatowych:

- ulica Zachodnia docelowo powinna być wyłączona z grupy dróg powiatowych (docelowo droga krajowa),
- projektowane drogi znajdujące się w ciągu dróg powiatowych powinny zostać zakwalifikowane jako drogi powiatowe,
- utrzymanie linii zabudowy w odległościach zgodnych z przepisami szczególnymi przy uwzględnieniu stopnia uciążliwości ruchu drogowego,
- konieczność uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi wszystkich zamierzeń wprowadzenia zmian zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie włączenia drogi do ruchu powodowanego tą zmianą.

d) gminnych:

- zamknięcie skrzyżowania ul. Wolskiej z drogą krajową Nr 83 poprzez zmianę organizacji ruchu,
- zmiana klasyfikacji ul. Torowej z drogi publicznej na drogę wewnętrzną,
- zamknięcie skrzyżowań: ul. Glinianki, ul. Składowej i ul. Nadwarciańskiej z drogą krajową Nr 12,14,
- utrzymanie linii zabudowy w odległościach zgodnych z przepisami szczególnymi przy uwzględnieniu stopnia uciążliwości ruchu drogowego,
- konieczność uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi wszystkich zamierzeń wprowadzenia zmian zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie włączenia drogi do ruchu powodowanego tą zmianą.

6. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA I FUNKCJONOWANIA SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

6.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

System zaopatrzenia w wodę Sieradza bazować będzie na istniejących ujęciach i stacjach wodociągowych: Górka Kłodzka o wydajności docelowej wynoszącej 15 000 m³/dobę i Męka-Woźniki o wydajności docelowej 10 000 m³/dobę. Nie stwarzają one zagrożeń rozwojowych dla miasta zapewniając na perspektywę właściwą ilość i jakość wody dla celów konsumpcyjnych.

Ujęcia wody w rejonie Krasawy dla pełnego zabezpieczenia jakości ujmowanej wody wymagają wyznaczenia strefy ochrony pośredniej.

Zakładane kierunki działań obejmują:

- rozbudowę podstawowego układu sieci wodociągowej zasilanej z istniejących ujęć wody, do pełnego zwodociągowania miasta tj. części lewobrzeżnej oraz prawobrzeżnej Sieradza.
- utrzymanie niezależnego od siebie zasilania w wodę lewobrzeżnej i prawobrzeżnej części miasta.

Rozbudowa sieci wodociągowej na nowych terenach rozwojowych miasta winna być poprzedzona sporządzeniem koncepcji technicznych rozwoju sieci, dostosowanych do nowych potrzeb.

Rozbudowa sieci wodociągowej będzie realizowana z uwzględnieniem rachunku techniczno - ekonomicznego zamierzonych inwestycji. Oznacza to, że dla pojedynczych domów znacznie odległych od sieci magistralnej oraz o znikomym rozborze wody, nie będzie uzasadniona realizacja nitki wodociągowej, a jeżeli tak to w dalszej kolejności.

6.2. ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

Postulowany, optymalny, układ kanalizacji miejskiej to dwa niezależne systemy kanalizacji typu rozdzielczego w lewobrzeżnej części miasta oraz kanalizacja sanitarna w jej prawobrzeżnej części.

Lewobrzeżna część miasta

- Sieć kolektorów kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków komunalnych w oparciu o istniejący kolektor zbiorczy „Wschodni” „prowadzący” ścieki do istniejącej oczyszczalni.
- Rozbudowa kolektorów kanalizacji sanitarnej odbywać się będzie głównie w oparciu o „Koncepcję sieci kanalizacji sanitarnej dla m. Sieradz wraz z modernizacją stacji wodociągowej” (sporządzona jest dokumentacja projektowa na budowę kanalizacji sanitarnej i deszczowej dla tej części miasta).
- Sieć kolektorów kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody deszczowe do projektowanych podczyszczalni wód opadowych realizowana będzie w ramach opracowanych koncepcji, głównie „Koncepcji kanalizacji deszczowej dla m. Sieradza w obrębie zlewni rzeki Warty i Żegliny”.

- Dla obszarów nie objętych siecią kolektorów kanalizacji deszczowej odprowadzanie wód deszczowych powierzchniowo, z wykorzystaniem naturalnych istniejących cieków wodnych.

Prawobrzeżna część miasta.

- Budowa kolektorów kanalizacji sanitarnej odbywać się będzie w oparciu o „Koncepcję sieci kanalizacji sanitarnej dla m. Sieradz - część prawobrzeżna” (sporządzona jest dokumentacja projektowa na budowę kanalizacji sanitarnej dla tej części miasta), czyli objęcie systemem sieciowym zurbanizowanych i zwodociągowanych dzielnic Męka i Woźniki i przerzut ścieków kanałem tłocznym do istniejącej oczyszczalni w Dzigorzewie.
- Indywidualne systemy odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków poprzez zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych lub atestowanych zbiorników bezodpływowych dla zabudowy rozproszonej, nie objętej grupowym systemem kanalizacji sanitarnej,
- system odprowadzania wód deszczowych bazować będzie na naturalnych istniejących ciekach wodnych.

W celu uporządkowania gospodarki ściekowej w mieście należy sukcesywnie wyposażać tereny zabudowane i przeznaczone pod zabudowę w kanalizację sanitarną oraz kanalizację deszczową z priorytetem dla terenów położonych w granicach GZWP i granicach strefy ochrony pośredniej od ujęcia wody w Woźnikach.

Odprowadzenie wód deszczowych i odwodnienie lewego zawala rzeki Żegliny

Odwodnienie lewobrzeżnego zawala Żegliny w Sieradzu obejmuje cztery zadania:

- odwodnienie zawala (rowy opaskowe, rowy przywałowe, rowy zbiorcze). Rozwiązanie systemu odwodnienia zawala i wielkości obiektów tworzących system, zależą od rozwiązań i stopnia realizacji kanalizacji deszczowej zlewni zawala.
- kanalizację deszczową. Zakłada się, że sieć kanalizacji deszczowej zawala przyjmować będzie odpływ tylko wód deszczowych – z czystej kanalizacji deszczowej tak, że porządkowanie kanalizacji Sieradza doprowadzi do rozdzielania ścieków lub przyjęcia na oczyszczalnię miejską całość ścieków ogólnospławnych aktualnie trafiających do starorzeczy zawala. Przyjmuje się, że wody deszczowe z lokalnych układów kanalizacji deszczowej w dolinie zawala będą odprowadzane grawitacyjnie do sieci odwodnienia zawala.
- modernizację wału przeciwpowodziowego rzeki Żegliny.
- modernizację ujścia Krasawy.

Odprowadzenie wód deszczowych i odwodnienia zawala Sieradz-Woźniki

Odwodnienie zawala Sieradz-Woźniki obejmuje zadania:

- odwodnienie zawala,
- modernizację i przebudowę prawobrzeżnego wału przeciwpowodziowego na odcinku dzielnicy Woźniki.

6.3. USUWANIE ODPADÓW

Gospodarka odpadami prowadzona będzie zgodnie z przyjętymi zasadami określonymi w Planie gospodarki odpadami dla gmin – członków Związku Komunalnego Gmin oraz Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Sieradz.

Po wyczerpaniu możliwości korzystania z wysypiska w Bartochowie, m. Sieradz jako członek Związku Komunalnego Gmin „Czyste Miasto, czysta Gmina”, prowadzić będzie system unieszkodliwiania odpadów w ramach realizowanego przez Związek Komunalny Gmin „Czyste Miasto, Czysta Gmina” Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw” (Orli Staw 2, gmina Ceków Kolonia w powiecie kaliskim).

Bardzo ważnym elementem będzie wprowadzenie zbiórki odpadów komunalnych w systemie „suche” – „mokre”.

Wg sporządzonego wspólnego Planu gospodarki odpadami dla gmin – członków Związku Komunalnego Gmin oraz Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Sieradz, dla usprawnienia transportu odpadów z terenu tych gmin, wytworzone odpady zwożone mają być do stacji przeładunkowej odpadów komunalnych, którą planuje się wybudować na działce przy ul. Wojska Polskiego 102 w Sieradzu, użytkowanej przez Związek Komunalny Gmin „Czyste Miasto, Czysta Gmina”. Jako II wariant rozpatrywana jest lokalizacja stacji przeładunkowej odpadów komunalnych na terenie wsi Wróblew, gm. Wróblew.

Ze stacji przeładunkowej odpady będą wywożone w kontenerach dużej ładowności do Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw”.

Na terenie m. Sieradza rozwiązany jest problem odbioru odpadów od mieszkańców w następujący sposób:

– **odpady komunalne w tym segregowane**

Właściciel lub osoba zamieszkująca posesję zobowiązany jest do posiadania umowy i dowodów zapłaty za usługi związane z odbiorem odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych. Dokumenty te należy okazać podczas kontroli osobom do tego upoważnionym.

Selektywna zbiórka odpadów komunalnych jest prowadzona w miejscu ich powstania z podziałem na frakcje mokrą i suchą, z ewentualnym dalszym wydzieleniem surowców wtórnych takich jak: szkło białe i kolorowe, plastik, papier i metal.

Mieszkańcy dzielnic o zabudowie jednorodzinnej prowadzą segregację odpadów przy użyciu zestawu kolorowych worków, które są dostarczane i odbierane przez firmę wywozową wg wcześniej przygotowanego harmonogramu.

W przypadku zabudowy wielorodzinnej o sposobie odbioru wysegregowanych odpadów decyduje firma, z którą zarządzający zasobami podpisał stosowną umowę.

– **zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny (ZSEE)**

Od 1 lipca 2006 r. sprzedawcy detaliczni i hurtowi handlujący sprzętem elektrycznym i elektronicznym zobowiązani są nieodpłatnie przyjąć ZSEE od klienta w ilości nie większej niż sprzedawany nowy sprzęt na zasadzie „1 za 1”, czyli lodówka za lodówkę, świetlówka za świetlówkę.

Istnieje także możliwość nieodpłatnego przekazania własnym transportem zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego do siedziby Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w Sieradzu ul. Wojska Polskiego 102.

– **odpady wielkogabarytowe**

Odpady wielkogabarytowe np. stare meble można także dostarczyć własnym transportem do siedziby Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w Sieradzu.

Ponadto jesienią organizowana jest zbiórka odpadów wielkogabarytowych podczas której mieszkańcy zabudowy jednorodzinnej wystawiają przed posesją niepotrzebne sprzęty, które są odbierane przez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Sieradzu.

Odpady wielkogabarytowe z dzielnic wielorodzinnych odbierają firmy wywozowe obsługujące dane zasoby mieszkaniowe.

– **przeterminowane leki**

Przeterminowane leki można bezpłatnie oddać w aptekach i przychodniach, które wyraziły chęć uczestniczenia w akcji zbierania ww. odpadów oraz w siedzibie Urzędu Miasta Sieradza. W miejscach tych znajdują się specjalne pojemniki, do których mieszkańcy mogą wrzucać przeterminowane leki.

– **zużyte baterie**

Urząd Miasta Sieradza przeprowadził w ramach kampanii „Zbierajmy zużyte baterie” akcję dostarczania do każdego gospodarstwa domowego na terenie miasta Sieradza specjalnych worków przeznaczonych do zbierania zużytych baterii.

„Zbierajmy zużyte baterie” to projekt skierowany bezpośrednio do mieszkańców, którego głównym celem jest ochrona środowiska naturalnego poprzez wdrażanie prawidłowych standardów postępowania ze szkodliwymi dla środowiska naturalnego odpadami pochodzącymi z gospodarstw domowych.

Zużyte baterie zbierane są w specjalnej torbie wykonanej ze specjalnego tworzywa sztucznego, której zawartość każdorazowo opróżniana będzie w punktach prowadzących zbiórkę zużytych baterii np. w siedzibie Urzędu Miasta Sieradza, szkołach, punktach handlowych. Będzie można je także oddać podczas organizowanego corocznie Festiwalu Recyklingu.

– **azbest**

Urząd Miasta Sieradza wprowadził w 2008 r. dofinansowanie – dotację na usunięcie pokryć dachowych zawierających azbest z dachów budynków i garaży położonych na terenie miasta Sieradza. W tej sprawie ogłoszony został regulamin dofinansowania. Pozwoli on na częściowe pokrycie kosztów przedsięwzięcia, tj. opłaty dla wyspecjalizowanej firmy, transportu i złożenia odpadów azbestu na składowisku.

– **odbiór odpadów problemowych np.:**

zużyte baterie i akumulatory małogabarytowe, akumulatory samochodowe, zużyte świetlówki i inne źródła światła oraz termometry zawierające rtęć, przeterminowane środki ochrony roślin i opakowania po nich, przeterminowane środki chemii gospodarczej i opakowania po nich (np. odrdzewiacze, płyny do udrażniania rur), oleje spożywcze przeterminowane oraz oleje przemysłowe i opakowania po nich, zużyte farby, lakiery, środki ochronne do drewna i opakowania po nich.

Mieszkańcy mają możliwość 3 – 4 razy w roku bezpłatnego dostarczenia do Mobilnego Punktu Zbiórki Odpadów Niebezpiecznych i Problemowych z Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw”.

– **opony**

Opony tylko od samochodów osobowych lub dostawczych można oddać w siedzibie Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w Sieradzu a także podczas Festiwalu Recyklingu.

6.4. ZAOPATRZENIE W GAZ

Zaopatrzenie w gaz odbywa się w oparciu o gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300, Pn 6,3 Mpa Pabianice - Sieradz i stacje redukcyjno - pomiarowe I⁰ w dzielnicach Woźniki i Monice.

Po 2010 roku zostanie wybudowany gazociąg w/c DN 400 Pn 6,3 Mpa relacji Kalisz – Sieradz, który stanowić będzie podstawowe zasilanie dla ww. stacji oraz trzeciej stacji dla miasta Sieradza w Kłocku. Przewiduje się również realizację gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Sieradz-Zapolice-Widawa od stacji w Woźnikach.

Miasto w lewobrzeżnej części posiada gazociąg średniego ciśnienia zasilany ze stacji redukcyjno-pomiarowej w Monicach. Przewidywany jest jego dalszy rozwój, ale dalsze inwestycje uwarunkowane są zainteresowaniem potencjalnych odbiorców gazu przewodowego.

Ponieważ znaczna część terenów rozwojowych miasta leży poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłowniczej, znaczna część terenów rozwojowych wskazana jest do zasilania gazem. Na mapie kierunków przedstawione są potencjalne obszary do obsługi siecią gazową.

6.5. CIEPŁOWNICTWO

Sukcesywnie w miarę potrzeb i pozyskanych środków MPEC będzie rozbudowywało swoją sieć ciepłą.

Podstawowym celem polityki ciepłowniczej miasta jest zmniejszenie emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do atmosfery, przez zmniejszenie ilości kotłowni lokalnych (włączenie do systemu centralnego) lub przejście na opalanie gazem, ewentualnie olejem.

Równocześnie stare, technicznie wyeksploatowane kotłownie podlegać będą likwidacji. Miejsca likwidowanych lokalnych kotłowni opalanych węglem, zajmą grupowe wymienniki ciepła, zasilane miejską siecią ciepłą lub kotłownie olejowe.

Zaopatrzenie w ciepło terenów położonych poza zasięgiem działania MPC (zabudowa jednorodzinna i zagrodowa), do czasu realizacji programu gazyfikacji miasta, następować powinno z zakładowych bądź indywidualnych ekologicznych źródeł ciepła.

6.6. ELEKTROENERGETYKA

Wybudowana linia 110 kV Wieluń-Sieradz stworzyła możliwość przesyłu energii ze stacji 400/110 kV „Trębaczew” do Sieradza, przez co miasto uzyskało nowe możliwości zwiększenia zużycia energii elektrycznej i trzeci niezależny ciąg zasilania 110 kV, gwarantujący wysoki poziom niezawodności dostawy energii elektrycznej oraz możliwości lokalizacji na terenie miasta inwestycji przemysłowych o dużym współczynniku energochłonności.

Dla linii 100kV obowiązują strefy ochronne, w których występują ograniczone możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, wynoszące 36m. Wprowadza się również strefę ochrony akustycznej wokół stacji 110/15kV wynoszącą 150m.

Dla obszarów rozwojowych, konieczna jest budowa odcinków sieci SN, sieci i stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii NN. Przewiduje się sukcesywną modernizację istniejących sieci 15 kV.

6.7. TELEKOMUNIKACJA

Istniejące urządzenia telekomunikacyjne przewiduje się do utrzymania oraz rozbudowy. Dostępność do linii światłowodowej stwarza nieograniczone możliwości dalszego rozwoju sieci abonenckiej.

W najbliższym czasie planowana jest budowa nowej centrali w Męce o pojemności 800 NN oraz sukcesywna wymiana sieci napowietrznych na sieci kablowe.

7. USTALENIA DODATKOWE

7.1. ZABEZPIECZENIE WARUNKÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ

Problematykę tego zagadnienia regulują m.in. przepisy ustawy o powszechnym obowiązku obrony RP oraz przepisy szczególne (na dzień zatwierdzenia zmiany studium są to m.in. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2003r. w sprawie obiektów szczególnie ważnych dla bezpieczeństwa i obronności państwa oraz ich szczególnej ochrony - Dz.U.z 2003r. Nr 116, poz. 1090, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004r. w sprawie sposobu uwzględniania

w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - Dz.U.z 2004r. Nr 125, poz. 1309).

Uwzględniając wymogi dotyczące obronności i obrony cywilnej w Studium ustala się m.in.:

- ochronę obiektów i terenów szczególnie ważnych dla bezpieczeństwa i obronności państwa poprzez nie wprowadzanie na tych obszarach zabudowy nie związanej z zapewnieniem bezpieczeństwa i obronności państwa,
- zapewnienie drożności najważniejszych ciągów komunikacyjnych,
- możliwość wykorzystania istniejących terenów zielonych w sytuacjach szczególnych na cele obronności,
- możliwość wykorzystania terenów wolnych od zabudowy na cele ewakuacji ludności oraz budowę doraźnych budowli ochronnych w przypadkach szczególnych zagrożeń,
- możliwość wykorzystywania istniejących bądź projektowanych sieci infrastrukturalnych na potrzeby obronności,
- w ramach istniejącej i realizowanej sieci wodociągowej należy zapewnić hydranty naziemne oraz możliwość ich szybkiego uruchomienia w sytuacji szczególnej i dla celów p.poż.,
- możliwość działania w przypadku wystąpienia zagrożeń powodziowych i innych,
- obowiązek zgłaszania do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym wszystkich stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej i większej od 50,0 m npt.

V. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM

Studium określa najważniejsze obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje publiczne o znaczeniu lokalnym bądź ponadlokalnym.

1. Inwestycje dotyczące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

- Realizacja drogi ekspresowej S-8 wraz z węzłem i podłączeniami (łąznicami),
- Połączenie drogi krajowej Nr 83, Nr 12 z drogą S-8 (postulowana obwodnica),
- Modernizacja dróg krajowych Nr 12, 14 i 83,
- Modernizacja dróg wojewódzkich nr 479 i 480,
- **Modernizacja linii kolejowej Nr 14 na odcinku Łódź -Kalisz,**
- **Realizacja magistrali kolejowej – linii szybkiej kolei Warszawa - Łódź - Wrocław/Poznań,**
- Realizacja gazociągu w/c DN 400/300 Sieradz-Kalisz,
- Realizacja gazociągu w/c DN Sieradz-Zapolice-Widawa,
- Projektowana stacja przeładunkowa odpadów komunalnych,
- Ochrona terenów przed powodzią - budowa i modernizacja wałów, progów, kanałów, polderów, ekoregulacja rzek,
- Rewitalizacja zabytkowego układu urbanistycznego miasta.

2. Inwestycje dotyczące realizacji lokalnych celów publicznych:

- Realizacja kanalizacji sanitarnej dla miasta wraz z modernizacją stacji wodociągowej, zgodnie z przyjętymi koncepcjami i projektami technicznymi,
- Realizacja kanalizacji deszczowej dla lewobrzeżnej części miasta w oparciu o przyjęte koncepcje,
- Realizacja dwóch oczyszczalni wód deszczowych dla lewobrzeżnej części miasta,
- Realizacja dwóch zbiorników retencyjnych: „Hetmański” i „Grodzki”,
- **Realizacja budynków komunalnych czy socjalnych,**
- Realizacja odwodnienia dzielnicy Woźniki,
- Realizacja odwodnienia lewego zawału rzeki Żegliny,
- Budowa nowych dróg i modernizacja istniejących wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną,
- Realizacja terenów zieleni wraz z infrastrukturą,
- Realizacja obiektów użyteczności publicznej np. dom opieki społecznej, hotel, kościół, przedszkole, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne itp.

VI. INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Do najistotniejszych instrumentów polityki przestrzennej należy zaliczyć:

1. Sporządzanie planów miejscowych
2. Opracowywanie programów operacyjnych
3. Kształtowanie węzłowych obszarów i pasm strategicznych oraz przestrzeni publicznych
4. Gospodarka gruntami

1. SPORZĄDZANIE PLANÓW MIEJSCOWYCH

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) obligują organ sporządzający Studium do określenia terenów wskazanych do sporządzenia planów miejscowych:

1. Dla obszarów, dla których sporządzanie planów miejscowych jest obowiązkowe:
 - **na podstawie przepisów odrębnych - brak,**
 - dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości – brak,
 - dla obszarów przestrzeni publicznych: Rynek, Plac teatralny, Plac J. Piłsudskiego znajdujących się w dzielnicy „Stare Miasto”,
 - dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² - w rejonie elewatora (obszar „Elewator I” przy ul. Sienkiewicza i Sosnowej w miejskiej strefie gospodarczej) **oraz obszar w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Sarańskiej.**
2. Dla obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy:
 - dla terenu produkcyjno-usługowego przy ul. Wojska Polskiego (do projektowanej obwodnicy miasta) – zmiana obowiązującego planu w części i powiększenie terenu,
 - dla terenu dzielnicy „Stare Miasto” obejmującej obszary przestrzeni publicznych,
 - dla obszaru „Wzgórza Zamkowego” i dzielnicy „Praga”. W chwili ustanowienia obszaru jako parku kulturowego, obowiązek sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych,
 - dla terenu miejskiej strefy gospodarczej w rejonie elewatora – obszar „Elewator II”,
 - dla terenu położonego w rejonie ul. Uniejowskiej (teren po żwirowni),
 - dla terenu zieleni urządzonej i zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Wołodajewskiego i ul. Warneńczyka.

W związku z wejściem w życie od 1 stycznia 2009r. ustawy zmieniającej ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U z 2008r. Nr 237, poz. 1657) w obszarze miasta grunty rolne stanowiące użytki rolne nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wcześniej takie obszary stanowiły tereny: przy ul. Wojska Polskiego, przy ul. Wołodajewskiego, w rejonie elewatora „Elewator I” i „Elewator II”.

Studium przewiduje możliwość sporządzenia planów miejscowych dla innych obszarów nie wykazanych powyżej, jeżeli nastąpi taka potrzeba w trakcie realizacji programu rozwoju miasta, w tym możliwość zmian obowiązujących planów miejscowych.

2. PROGRAMY OPERACYJNE

Opracowanie programów gospodarczych należy do zadań własnych gminy. W myśl ustawy o finansach publicznych władze miasta mogą tworzyć limity w budżecie na realizację wieloletnich programów rozwojowych. Do tych, które warunkują realizację celów rozwoju należą:

- Program gospodarki gruntami. Program ma na celu zwiększenie zasobów dyspozycyjnych gruntów komunalnych w celu stworzenia korzystnych warunków do inwestowania i zapewnienie wpływów do budżetu miasta.
- Program ochrony i rewitalizacji Starego Miasta. Program powinien określić podział zadań między służby państwowe i samorządowe, tworzyć warunki do ochrony zabytkowych układów przestrzennych poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej, wyznaczyć obszary do rewitalizacji uwzględniając możliwość pozyskania środków na ten cel. Jako pierwsze, działaniami rewitalizacyjnymi powinny być objęte tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów publicznych. Program powinien uwzględniać realizację przebudowy Rynku zgodnie z opracowywaną dokumentacją na przebudowę płyty Rynku jak również stworzyć system kontroli przekształceń krajobrazu oraz powiększyć atrakcyjność miejsc publicznych. Program jest realizowany w ramach projektu pn. „Od elekcji królów Polski do epoki internetu – sieradzka starówka historycznym i kulturowym dziedzictwem regionu”.

- Program rehabilitacji zasobów budowlanych. Rewitalizacja i rehabilitacja zespołów istniejącej zabudowy jest niezmiernie ważnym elementem kształtowania zwartego układu przestrzennego poprzez wzbogacenie formy zabudowy, właściwe rozmieszczenie funkcji i podniesienie jakości życia mieszkańców. Obok Starego Miasta, w pierwszej kolejności, programem winny być objęte nieuzbrojone tereny osiedla Podrzecza i Olendry.
- Program ochrony i zagospodarowania terenów zieleni i rekreacji oraz publicznych ciągów rekreacji. Programem powinien uwzględniać dolinę Krasawny na całej długości do ujścia do Żegliny, parki: Mickiewicza, Staromiejski, Broniewskiego i Klonowe, tereny byłej żwirowni w Męce oraz nowe tereny proponowane do zagospodarowania zielenią urządzoną. W ramach programu należy określić ściśle granice terenów publicznych, ich zakres ochrony i zagospodarowania rozwijając ustalenia zawarte w Studium.
- Program inwestycji publicznych ogólnomiejskich w tym: gazyfikacja, ciepłownictwo, kanalizacja sanitarna i deszczowa (szczególne uwzględnienie obszaru lewego zawala rz. Żegliny, dzielnicy Woźniki). Program powinien dać podstawę do określenia szczegółowej listy inwestycji publicznych dla zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie budownictwa mieszkaniowego w tym komunalnego, usług oświaty oraz infrastruktury technicznej i komunikacji. Program winien określić priorytety inwestycyjne min. na obszarach strategicznych.

Wiele z tych wskazanych programów częściowo zostało zrealizowanych bądź jest w trakcie realizacji. Kontynuowanie tych prac jest niezbędne ze względu na możliwość pozyskiwania środków zewnętrznych po wejściu Polski do Unii Europejskiej.

3. KSZTAŁTOWANIE WĘZŁOWYCH OBSZARÓW I PASM STRATEGICZNYCH ORAZ PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Kształtowanie współczesnego „image” miasta ma szczególne znaczenie zwłaszcza dla jego promocji, jak również zwiększania emocjonalnego związku miasta i jego mieszkańców. Stąd też podstawowego znaczenia nabiera kwestia priorytetowego potraktowania kształtowania terenów, które mają podstawowe znaczenie dla funkcjonowania i rozwoju Sieradza, wzrostu jego rangi w otoczeniu regionalnym, krajowym, a nawet międzynarodowym, czyli tzw. obszarów węzłowych i pasm strategicznych. W strukturze przestrzennej miasta można wydzielić cztery grupy obszarów węzłowych i pasm strategicznych:

- **węzłowy obszar strategiczny o wysokich walorach i zasobach przyrodniczo – krajobrazowych – „Dolina Warty”**

Są to tereny już chronione oraz przewidywane do objęcia ochroną, wchodzące w skład Systemu Ekologicznego Miasta (SEM), którego trzonem winna być dolina rzeki Warty (korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym) a ściślej Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu. Podstawowy w tej grupie węzłowy obszar strategiczny o wysokich walorach i zasobach przyrodniczo-krajobrazowych pokrywa się z Nadwarciańskim Węzłem Ekologicznym. Obejmuje on cenne tereny wzgórza zamkowego, na którym znajdują się stanowiska archeologiczne: gród z okresu kultury prapolskiej z XI - XII w., rotunda z okresu kultury polskiej z XIII w., zamek z okresu kultury polskiej z XIV - XIX w., Park Etnograficzny oraz park rekreacyjny i tereny Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji.

W ramach tego węzła winna być kontynuowana realizacja miejskiego centrum rekreacyjno - sportowego.

- **węzłowy obszar strategiczny o wysokich walorach historyczno - kulturowych i architektoniczno - urbanistycznych „Stare Miasto”**

Historyczny układ architektoniczno - urbanistyczny w obrębie rekonstruowanego przebiegu murów miejskich z okresu lokacji i zawarty w obrębie ulic: na południe od ul. Sienkiewicza - Żabia - Podwale - Podrzecze - Polna - fragment ul. Ogrodowej - Kościuszki - Żwirki i Wigury - Toruńska. W obszarze tym znajdują się główne zabytki miasta, w tym kościół i klasztor poddominikański z XIII w. o znaczeniu krajowym i kościół farny z XIV w. o znaczeniu ponadregionalnym.

Rozpoczęty został proces rewitalizacji zasobów, tak aby ochronić dziedzictwo kulturowe jako niezbędny warunek zachowania historycznej tożsamości miasta, poprawić warunki bytu mieszkańców starych budynków, znajdujących się w złym stanie technicznym, doprowadzić te obiekty do pierwotnej świetności pod względem estetycznym. Nie bez znaczenia jest także potrzeba ukierunkowania „boomu inwestycyjnego” tak, aby przynosząc szybki zwrot nakładów inwestorom, nie wprowadził w obszary, bądź zespoły zabytkowe inwestycji, które swoją formą zniszczą ich indywidualny historyczny charakter. Wykreowania wymaga oś zamkowa - od Rynku do Grodziska.

W obszarze tym ważne przestrzenie publiczne stanowią: Rynek, Plac teatralny i Plac J. Piłsudskiego.

- **węzły i pasma strategiczne przeznaczone pod przyszły rozwój:**

Węzeł strategiczny „Centrum”. Obejmuje tereny wokół ronda oraz przylegające doń kwartały w obrębie ulic: Wojska Polskiego, Srańskiej, osiedla „Centrum” oraz ul. Piłsudskiego, Al. Pokoju, Jana Pawła II. Obszar ma miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Węzeł strategiczny „Grunwaldzki”. Obejmuje tereny wokół skrzyżowania Alei Grunwaldzkiej z ulicami: Broniewskiego i Jana Pawła II. Postulowana funkcja usługowo- mieszkaniowa. Obszar ma miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Węzeł strategiczny „Dworcowy”. Obejmuje teren dworca kolejowego oraz wokół skrzyżowania ulic: Kolejowej, POW z Aleją Grunwaldzką. Obszar winien być przeznaczony pod komercyjne funkcje usługowe, uzupełnione usługami publicznymi jako atrakcyjne centrum hotelowo – handlowe. Dla części obszaru sporządzony jest plan miejscowy.

Węzeł strategiczny „Elewator”. Obejmuje tereny Męckiej Woli na północ i południe od kolei, pomiędzy terenami przemysłowo – składowymi. Obecnie teren jest użytkowany rolniczo. Postulowana funkcja przemysłowa ze względu na uwarunkowania funkcjonalne. Są to tereny miasta poza częścią zurbanizowaną, bez większych ograniczeń przyrodniczych, w sąsiedztwie kolei. Obsługa komunikacyjna ulicą Sosnową i Elewatorową. Teren w części lub całości wskazany do objęcia zorganizowaną działalnością inwestycyjną. Wymaga uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Ze względu na dużą ekspozycję krajobrazową obszar węzła wymaga racjonalnej, planowej reglamentacji przestrzeni, obiekty, od strony drogi krajowej muszą odznaczać się szczególną formą architektoniczną i znacznym udziałem terenów zieleni.

Pasmo strategiczne „POW”. Obejmuje tereny wzdłuż ul. POW na odcinku między węzłami strategicznymi Centrum i Dworcowy. Obszar ma miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Pasmo strategiczne „Sienkiewicza”. Obejmuje teren wzdłuż ulicy Sienkiewicza, pomiędzy węzłem strategicznym Centrum a obszarem Nadwarciańskiego Węzła Ekologicznego. Postulowana funkcja usługowo - mieszkaniowa , uzupełniona usługami publicznymi.

Pasmo strategiczne „Jana Pawła II”. Obejmuje tereny wzdłuż ul. Jana Pawła II na odcinku między węzłami strategicznymi Centrum i Grunwaldzkim z otwarciem na projektowaną drogę ekspresową. Postulowana funkcja usługowo - mieszkaniowa, uzupełniona usługami publicznymi.

Główne wjazdy do miasta winny być zaakcentowane jako bramy wjazdowe, które stanowić będą z jednej strony element rozpoznawalności miasta a z drugiej miejsca pracy o dużej dostępności komunikacyjnej. Zasadnym jest stworzenie 2 bram: Warckiej i Wieluńskiej z możliwością lokalizacji hurtowni, magazynów, bazarów, stacji paliw, giełd towarowych i innych obiektów wymagających dużych powierzchni i wielkich terenów parkingowych. Trzecią bramę – Kaliską tworzyć będzie projektowany wiadukt nad drogą krajową nr 12 w śladzie projektowanej zachodniej obwodnicy Sieradza.

4. GOSPODARKA GRUNTAMI (NIERUCHOMOŚCIAMI)

W gospodarce gruntami wyróżniamy następujące elementy:

- przeznaczenie gruntów (plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje)
- dysponowanie gruntami (możliwość nabywania, bądź wywłaszczania gruntów w celu zapewnienia ich użytkowania zgodnego z potrzebami rozwojowymi miast ustalonymi w planach przestrzennych, wygaśnięcie użytkowania wieczystego na gruntach, które nie są ostatecznie zabudowane zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, zamiana gruntów, przekazywanie na wniosek Miasta gruntów będących we władaniu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, PKP, Wojska Polskiego)
- sprzedaż lub umożliwienie korzystania z gruntów różnym osobom prawnym i fizycznym w różnych formach prawnych.

W związku z brakiem dyspozycyjnych gruntów komunalnych, podstawowym działaniem Władz miasta powinno być powiększenie stanu posiadania, szczególnie w obszarach strategicznych miasta jak również utrzymanie stanu posiadania, szczególnie w terenach proponowanych do objęcia polityką gruntową miasta.

Stworzenie strategicznego zasobu gruntów komunalnych powinno dotyczyć:

1. Terenów o najlepszych walorach lokalizacyjnych dla realizacji inwestycji o charakterze ogólnomiejskim - publicznym w centralnej części miasta:
 - Tereny w obrębie pasm i węzłów strategicznych
 - Tereny na osiedlu Klonowe i Klonowe II oraz Za Szpitalem
2. Terenów o najlepszych walorach lokalizacyjnych dla realizacji obiektów przemysłowych i produkcyjno-usługowych w dobrze skomunikowanych, obrzeżnych częściach miasta:

- Rejon węzła Elewator
 - Rejon ul. POW i ul. Wojska Polskiego
 - Rejon ul. Jana Pawła II
3. Terenów o najlepszych walorach lokalizacyjnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej – komunalnej (czynszowej) w centralnej części miasta.
 4. Terenów o najlepszych walorach lokalizacyjnych dla realizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych w ramach obszarów tworzących SEM oraz w Zielonym Pierścieniu Miasta
 - Dolina Krasawy
 - Park osiedlowy na osiedlu: Klonowe, Za Szpitalem, Reymonta, Hetmańskie
 - Ogrody działkowe w rejonie projektowanego zbiornika retencyjnego Smardzew

Dla prawidłowego rozwoju miasta konieczna jest również systematyczna obserwacja zmian na rynku nieruchomości i zmian struktury własności. Pomocną stanie się tu stworzona w ramach opracowywania Studium, szeroka, komputerowa, baza danych o mieście. W ramach prowadzonego monitoringu należy rejestrować wydawane pozwolenia na budowę dające wiedzę o zagospodarowaniu gruntów oraz rozwijać marketing urbanistyczny, tzn:

- Stwarzać warunki dla promocji miasta, jego zasobów i lokalizacji,
- Badać rynek i kontynuować stworzoną bazę dotyczącą obrotu nieruchomościami w celu rozpoznania popytu na określone typy nieruchomości i lokalizacje,
- Kontynuować rozpoczęty w Studium monitoring zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta poprzez graficzny rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w celu śledzenia kierunków rozwoju miasta,
- Badać wymagania inwestorów szczególnie pożądaných i docierać do nich z profesjonalnie przygotowaną informacją,
- Prowadzić bank danych gromadzących informacje dotyczące dostępnych danych dla lokalizacji inwestycji.

VII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM

Generalną ideą towarzyszącą sporządzaniu aktualnej zmiany Studium było zapewnienie ciągłości planistycznej oraz kontynuacja dotychczas prowadzonej polityki przestrzennej, której kształt został nakreślony i przyjęty w uchwalonym w 1999r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza”, zmienionym w październiku 2006r.

1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Ustalenia zmiany Studium podporządkowane zostały podstawowemu celowi polityki przestrzennej miasta, jaki przyświecał sporządzaniu I edycji Studium, polegającemu na tworzeniu jak najlepszych warunków lokalizacyjnych dla rozwoju miasta, wynikających z obecnego zagospodarowania terenów, walorów i zagrożeń środowiska przyrodniczego i kulturowego, standardów cywilizacyjnych oraz sprawności funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, przy jednoczesnym zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju. Działania sprzyjające osiągnięciu tego celu znajdują swoje odzwierciedlenie w przyjętych kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta i politykach odnoszących się do problematyki przyrodniczej, kulturowej, komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego. Sprowadzają się one do:

- 1) Wyznaczenia i ukształtowania Systemu Ekologicznego Miasta – SEM w powiązaniu z publicznymi ciągami rekreacyjnymi ze szczególnym uwzględnieniem terenów wymagających renaturalizacji w celu przywrócenia ciągłości systemu jak również tworzenie zielonego pierścienia wokół miasta;
- 2) Ustalenia priorytetu dla intensyfikacji zabudowy i zagospodarowania istniejących terenów zainwestowanych (zgodnie z przyjętymi standardami urbanistycznymi) a także rewitalizacji i rehabilitacji obszarów zdegradowanych i niedoinwestowanych (głównie w infrastrukturę techniczną) oraz dyscyplinowania ruchu inwestycyjnego na nowych terenach zgodnie z ustaloną strategią przygotowania terenów pod zabudowę;
- 3) Ochrony dziedzictwa kulturowego Sieradza, w tym rewaloryzacji i rewitalizacji Starego Miasta;
- 4) Kreowania centrów i pasm strategicznych, osi kompozycyjnych i wielofunkcyjnych ciągów ulicznych mających podstawowe znaczenie dla krystalizacji struktury przestrzennej Sieradza i stworzenia współczesnego „image” miasta;
- 5) Zwiększenia dostępności miasta poprzez sprawny system połączeń komunikacyjnych z układem tras zewnętrznych prowadzących ruch tranzytowy oraz budowę obwodnic miejskich.

2. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Zgodnie z przyjętą zasadą kontynuacji dotychczasowej polityki przestrzennej zmiana Studium sprowadza się do identyfikacji, uaktualnienia istniejących oraz uwzględnienia nowo powstałych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na możliwości rozwojowe miasta i na tej kanwie zmodyfikowanie kierunków kreowania i gospodarowania przestrzenią.

Studium określa generalną dyspozycję przestrzeni miasta polegającą na wyodrębnieniu obszarów przeznaczonych do dalszej urbanizacji, obszarów o umiarkowanych możliwościach rozwojowych oraz obszarów chronionych przed zainwestowaniem miejskim ze względu na walory przyrodnicze i kulturowe, w tym obszary wskazane do przekształceń w kierunku przywrócenia pierwotnych funkcji.

1. W zakresie urbanizacji miasta oraz kształtowania struktur przestrzennych ustalenia obejmują:
 - adaptację istniejących terenów budownictwa mieszkaniowego oraz dalszy rozwój funkcji mieszkaniowych w południowej i zachodniej części miasta,
 - utrwalenie struktur śródmiejskich o ukształtowanej przemieszanej funkcji usługowej, administracyjnej i mieszkaniowej w rejonie centrum i Starego Miasta oraz koncentrację funkcji usługowych i usługowo-administracyjnych w obszarach węzłowych i pasmach strategicznych, wyznaczonych wzdłuż głównych ulic miasta: Jana Pawła II oraz POW,
 - adaptację istniejącej dzielnicy przemysłowej w rejonie ulic Wojska Polskiego i Zakładników o funkcji produkcyjno-usługowej i składowej oraz dalszy rozwój tych funkcji w obrębie MSG (Miejskich Stref Gospodarczych) usytuowanych wzdłuż dróg wylotowych z miasta w rejonach najdogodniejszej dostępności komunikacyjnej, w tym zwłaszcza dla transportu ciężkiego,
 - utrzymanie i dalszy rozwój funkcji rekreacyjnej w dolinach rzek Warty, Żegliny i Krasawy, w dzielnicy Męka na terenie b. żwirowni oraz w zachodniej części miasta, w sąsiedztwie planowanego zbiornika retencyjnego Smardzew,
 - adaptacja terenów zieleni miejskiej w obrębie istniejących parków, skwerów, cmentarzy i ogrodów działkowych na obszarach zainwestowania miejskiego oraz wyznaczenie terenów zielonych na obszarach przeznaczonych do dalszej urbanizacji, w tym zwłaszcza o funkcji mieszkaniowej,
 - wyodrębnienie i ochronę przed zakłóceniem funkcjonowania naturalnych korytarzy ekologicznych, obejmujących w szczególności dolinę rzeki Warty, Żegliny i Krasawy, pozostałych rzek i cieków wodnych oraz naturalnych obniżeń terenu i zbiorników wodnych,
 - wskazanie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej w prawobrzeżnej części miasta oraz w południowej i zachodniej części strony lewobrzeżnej w obrębie dawnych wsi: Woźnik, Męki, Monic i Zapusty z ograniczeniem nierolniczego zainwestowania na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych,
 - ochronę przed zmianą zagospodarowania istniejących lasów oraz powiększanie obszarów leśnych poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych do dolesienia we wschodniej części miasta w sąsiedztwie istniejących kompleksów i w rejonie MSG a także po stronie zachodniej, wzdłuż rzeki Myi oraz w sąsiedztwie planowanego zbiornika retencyjnego Smardzew,
 - kontynuację przekształcania układu komunikacyjnego z promienistego w pierścieniowo-obwodnicowy z uwzględnieniem zmian w przebiegu dróg krajowych oraz obwodnic i zjazdów na te drogi.
2. W zakresie ochrony środowiska oraz walorów przyrodniczo-krajobrazowych ustalenia Studium i jego zmian identyfikują strefę ekologiczną, obejmującą SEM i jego zaplecze, w ramach której wyodrębniono m.in.:
 - obszary objęte i proponowane do objęcia przyrodniczą ochroną prawną – Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu, pomniki przyrody, użytek ekologiczny „Jeziory”,
 - obszary o lokalnych wartościach środowiskowych chronione przez zmianą zagospodarowania na postawie przepisów szczególnych obejmujące lasy i dolesienia, wody powierzchniowe, podziemne oraz ujęcia wód głębinowych, korytarzy ekologicznych oraz obszary występowania surowców naturalnych.
 - obszary rekonstruowane i przekształcane przestrzennie i funkcjonalnie w celu przywrócenia walorów przyrodniczych (w tym zwłaszcza obejmujące strefę krawędziową doliny Warty oraz dolinę Krasawy) oraz zachowania wartości rolniczych.
3. W zakresie ochrony i kształtowania wartości kulturowych wyznaczono obiekty objęte i proponowane do objęcia ochroną konserwatorską oraz obszary podlegające ochronie konserwatorskiej, obejmujące:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz proponowany park kulturowy „Wzgórze Zamkowe” wraz z Przedmieściem Praskim”,
 - Strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą Stare Miasto i Gród-zamek
 - strefę B ograniczonej ochrony podstawowych cech układu przestrzennego i zabudowy historycznej obejmującą wszystkie cmentarze (również nieczynne), Krakowskie Przedmieście, przedpole zachodnie Starego Miasta, Rybaki i Park Miejski, podnóże skarpy staromiejskiej, Olendry Małe i Duże,
 - strefę C ochrony wybranych elementów układu przestrzennego obejmującą Pragę, ul. POW oraz zabudowę osiedlową (osiedle wojenne),
 - strefę E ochrony widokowej wschodniej panoramy zespołu historycznego od strony rzeki Warty,
 - strefę K ochrony krajobrazu naturalnego - dolin rzecznych Warty i Krasawy, krajobrazu przeobrażonego –żwirowni Męka Jamy oraz wsi historycznych Woźnik, Monic, Zapusty i Męki Ksieżej,
 - strefę W obejmującą tereny występowania archeologicznych śladów osadnictwa pradziejowego i historycznego.
4. W zakresie kształtowania układu ulicznego systemu transportowego przyjęto zasadę wyprowadzania ruchu tranzytowego i transportu drogowego z centrum miasta poprzez alternatywne dla dróg krajowych połączenia zewnętrzne – drogę ekspresową S-8 trasowaną wzdłuż południowej granicy miasta wraz ze zjazdami oraz obwodnicami. Równomierne rozłożenie ruchu o charakterze lokalnym i podmiejskim na terenach zainwestowania miejskiego planuje się osiągnąć poprzez rozwój ulic klasy Z na kierunkach równoległych do ulic głównych oraz poprzecznych, tworząc układ pierścieniowy.
5. W zakresie infrastruktury technicznej zmiana Studium kontynuuje dotychczasowy kierunek rozwoju systemu oraz uwzględnia obecne tendencje w zakresie wyposażenia w infrastrukturę terenów o charakterze podmiejskim. Zakładane kierunki działań obejmują:
- rozbudowę podstawowego układu sieci wodociągowej zasilanej z istniejących ujęć wody do pełnego zwodociągowania oraz utrzymanie zasilania niezależnego lewo- i prawobrzeżnej części miasta,
 - rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni we wsi Dzigorzew z rozdziałem doprowadzenia ścieków w części lewobrzeżnej w oparciu o istniejący kolektor „Wschodni” a w części prawobrzeżnej poprzez projektowany kanał tłoczny przerzucający ścieki do oczyszczalni pod rzeką Wartą,
 - rozbudowę sieci kolektorów kanalizacji deszczowej w lewobrzeżnej części miasta oraz budowę oczyszczalni wód deszczowych zgodnie z przyjętą koncepcją odwodnienia miasta, a także odwodnienie zawala rzeki Żeglina oraz zawala Sieradz-Woźniki,
 - sukcesywne uzbrajanie terenów zurbanizowanych w sieć gazową w oparciu o istniejący gazociąg wc Pabianice-Sieradz oraz gazociąg planowany Kalisz-Sieradz,
 - rozbudowę miejskiej sieci ciepłowniczej na terenach intensywnie zabudowanych i znajdujących się w zasięgu działania MPEC,
 - rozbudowę sieci elektroenergetycznej na terenach rozwojowych w oparciu o istniejące, bardzo korzystne możliwości dostawy energii,
 - rozbudowę sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i planowane centrale telefoniczne.