

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIERADZU**

z dnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232; z 2018 r. poz. 130) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) uchwala się, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sieradza.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Sieradzu

Mirosław Antoni Owczarek

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sieradzu

z dnia

PREZYDENT MIASTA SIERADZA



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

SIERADZ, KWIECIEŃ 2018r.

WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z póź. zm.), w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Prezydent Miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.

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

Wypełniając ustawowy obowiązek zawarty w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceniono postępy w opracowaniu planów miejscowych oraz przeprowadzono analizę wniosków w sprawie zmiany planów. Oceną objęto okres od 1 grudnia 2014r. do 31 marca 2018r. Dokonano również analizy zakresu ustaleń obowiązujących planów miejscowych i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w odniesieniu do wymogów obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Wzięto również pod uwagę decyzje o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wydane pozwolenia na budowę.

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

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

Ogólną i podstawową zasadą jest, że inwestycje budowlane realizowane są na podstawie planu miejscowego. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi narzędzie dzięki któremu możliwe jest przeprowadzenie działań mających na celu wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także wskazanie obszarów wyłączonych spod zabudowy, uwzględniając uwarunkowania: przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe, dostępność komunikacyjną oraz infrastrukturę techniczną. Tym samym plan miejscowy poprawia standardy bezpieczeństwa i życia mieszkańców, porządkuje dyspozycje przestrzenne, kreuje struktury zabudowy mieszkaniowej z podziałem na funkcje jednorodzinną i wielorodzinną, co w konsekwencji przyczynia się do podniesienia atrakcyjności miasta. Obecne przepisy z zakresu planowania przestrzennego nie wskazują obowiązku pokrycia miasta w 100% planami miejscowymi.

Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, może nastąpić w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje miały stanowić wyjątek i uzupełniać istniejące zagospodarowanie terenu. Jednak decyzje stały się w ostatnich latach podstawą większości inwestycji. Efektem jest

zabudowa terenów nieobjętych planami, rozpraszanie zabudowy, zabudowa pól uprawnych i rozlewianie się miasta (suburbanizacja).

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

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi zabudowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.);
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

Istotny jest fakt, że w obcym stanie prawnym decyzje o warunkach zabudowy wydawane są niezależnie od ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tym samym, jeżeli tylko spełniona jest zasada „dobrego sąsiedztwa”, nowe obiekty mogą się pojawić na terenach, które w studium są wyłączone z zabudowy, jak na przykład doliny cieków wodnych stanowiące naturalne korytarze spływu powietrza i przewietrzania miasta lub innych terenach ważnych ze względu na walory przyrodnicze czy też o złych warunkach gruntowych.

W konsekwencji następuje sukcesywna zabudowa ważnych przyrodniczo terenów, blokowanie możliwości funkcjonalnego uporządkowania przestrzeni, brak powiązań z infrastrukturą techniczną i społeczną.

Sukcesywne zajmowanie wolnych terenów pod zabudowę jednorodzinną opiera się ogólnie na podziale gruntów rolnych na działki inwestycyjne drogą decyzji o warunkach zabudowy. Ma to charakter spontaniczny, składający się z dużej liczby małych przedsięwzięć w rejonach podmiejskich. W ten sposób centrum miasta zostaje obudowane rozrzuconymi miniosiedlami zabudowy jednorodzinnej bez usług oraz infrastruktury społecznej i technicznej. Przekształcanie gruntów rolnych na budowlane poprzez decyzje o warunkach zabudowy stało się obecnie sposobem na powiększanie kapitału zarówno przez prywatnych właścicieli, jak i deweloperów.

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

Ponadto istnieje niebezpieczeństwo, że w przyszłości nie będzie możliwy dalszy rozwój i intensyfikacja zabudowy o innej funkcji niż mieszkaniowa ze względu na ewentualne konflikty.

Ruch budowlany

W okresie od 2014r. do końca 2017r. Prezydent Miasta Sieradza wydał 583 pozytywne decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w tym:

w 2014r. – 124 (64 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej),
w 2015r. – 119 (69 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej),
w 2016r. – 168 (109 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej),
w 2017r. – 172 (110 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej).

Wśród wszystkich tych decyzji przeważały te, które dotyczyły inwestycji związanych z zabudową mieszkaniową (nową bądź przebudowywaną) i towarzyszącym jej budynkom gospodarczym. Stanowiły one około 60% wydanych decyzji.

W analizowanym okresie Prezydent Miasta Sieradza wydał też 58 pozytywnych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym:

w 2014r. – 4,
w 2015r. – 7,
w 2016r. – 19,
w 2017r. – 28.

Przeważającą część powyższych decyzji stanowiły decyzje dotyczące infrastruktury technicznej (łącznie 49 decyzje). Pozostałe to decyzje dotyczące budowy i utrzymania dróg (3), rozbudowy obiektów użyteczności publicznej, w tym przebudowy obiektów sportowych na stadionie MOSiR i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku przy ulicy Wojska Polskiego 73 na budynek socjalny (5) oraz budowy obiektu radiokomunikacyjnego (1).

Wśród wydanych decyzji wymienić można również decyzje dotyczące budowy gazociągu średniego ciśnienia, budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej niskiego ciśnienia, budowy sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, czy budowy sieci wodociągowej.

W okresie od 2014r. do końca 2017r. Starostwo Powiatowe w Sieradzu wydało 843 pozytywnych decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym:

w 2014r. – 229 (43 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej, 77 dotyczyło infrastruktury),
w 2015r. – 189 (50 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej, 46 dotyczyło infrastruktury),
w 2016r. – 217 (74 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej, 72 dotyczyło infrastruktury),
w 2017r. – 208 (70 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej, 78 dotyczyło infrastruktury).

Najwięcej wydano decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczących infrastruktury technicznej (budowa sieci bądź przyłącza: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, telefonicznej czy gazowej) – stanowiły one 32,4% wszystkich decyzji, decyzje na budowę i rozbudowę budynków mieszkalnych stanowiły 28,7% wydanych decyzji. Znacznie mniejsze udziały miały decyzje dotyczące zabudowy usługowej – 9,8% oraz zabudowy produkcyjno-usługowej – 4,7%.

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

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

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

Omawiane zagadnienie przedstawia mapka „Ruch budowlany w latach 2014-2017”.

Analiza wniosków w sprawie zmiany studium i planów

Wnioski do studium

W czasie poprzedniej kadencji Rady Miejskiej dokonano oceny aktualności studium i planów miejscowych i na jej podstawie uznano obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza za nieaktualne w części dotyczącej uwarunkowań (obowiązek aktualizacji występujących udokumentowanych złóż kopalin wynikający z art. 95 ustawy Prawo geologiczne i górnicze).

W konsekwencji w 2015r. przystąpiono do sporządzenia kolejnej zmiany tego dokumentu.

Przed ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium nie wpłynęły wnioski o zmianę jego zapisów.

Natomiast po ogłoszeniu, formalnie wpłynęły trzy wnioski, niemniej rozpatrzono również wszystkie inne wnioski dotyczące zmiany zagospodarowania terenów, które mogą mieć wpływ na ustalenia w studium. Szczegółowa analiza wszystkich wniosków będzie przedstawiona na etapie uchwalania zmiany studium.

Wnioski do planów

W czasie kadencji obecnej Rady Miejskiej wpłynęło 13 wniosków o zmianę planów.

Wnioski te dotyczą 9 z pośród 30 obowiązujących planów miejscowych:

- 1) Jeden wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Jana Pawła II, 1-go Maja i Drogi Brzezińskiej (plan nr 3).

Wniosek z dnia 3 września 2015r. i 2 lutego 2016r.

Wnioskiem objęto działki nr ewid.: 5391/1, 5392/1 i 5393 (obręb 14) położone przy skrzyżowaniu ulic Jana Pawła II i 1 Maja. Zmiana, o którą wniesiono dotyczy zniesienia przeznaczenia fragmentu działki nr ewid. 5393 pod stację transformatorową oraz zmiany zasad obsługi komunikacyjnej.

Możliwość likwidacji lub zmiany lokalizacji stacji trafo w nowy planie będzie zależała od stanowiska gestora sieci elektroenergetycznej. Natomiast zmiana zasad obsługi komunikacyjnej będzie możliwa po uzgodnieniu z zarządcą ulicy Jana Pawła II, to jest Zarządcą Dróg Wojewódzkich w Łodzi. Zmiana zarządcy drogi nie gwarantuje zmiany stanowiska w kwestii obsługi komunikacyjnej terenu od strony ulicy Jana Pawła II.

- 2) Trzy wnioski do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru węzła strategicznego „Centrum” (plan nr 10).

- Wniosek z dnia 23 stycznia 2015r.

Wniosek dotyczył zmiany ustaleń planu dla ulicy POW na odcinku od ronda im. Lecha Kaczyńskiego do ulicy Sarańskiej, to jest utworzenia miejsc postojowych dla klientów przed budynkiem przy ulicy POW 7, utworzenia stałego wjazdu w bramę na miejscu byłego wjazdu istniejącego podczas budowy tego budynku, likwidacji lub przeniesienia przystanku autobusowego oraz znaku drogowego, utworzenia w jezdni linii przerywanej. Wszystkie te zmiany mają na celu polepszenie funkcjonowania punktów handlowo – usługowych w budynku przy ul. POW 7.

Proponowane zmiany planu dotyczą kwestii, które leżą w gestii właściwego zarządcy drogi i nie są przedmiotem ustaleń planów.

- Wniosek z dnia 15 stycznia 2018r.

Wniosek dotyczy zmiany ustaleń planu dla działek nr ewid. 130 i 132/1 (obręb 17) położonych przy ulicy Jana Pawła II, to jest zmniejszenia minimalnej liczby kondygnacji dla budynków usytuowanych od strony przestrzeni publicznej do dwóch kondygnacji oraz dopuszczenie realizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej.

Proponowane zmiany charakterystyczne są dla zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy. Zamysłem planu ze względu na lokalizację w strukturze tkanki miejskiej jest zabudowa śródmiejska o wysokiej intensywności i obudowa ulicy Jana Pawła II obiektami o typowo miejskim, reprezentacyjnym charakterze.

- Wniosek z dnia 8 marca 2018r.

Wniosek dotyczy zmiany ustaleń planu dla działek nr ewid. 128 i 129 (obręb 17) położonych przy ulicy Jana Pawła II. We wniosku brak jest propozycji zmian w zagospodarowaniu działek, a wnioskodawcy negują jedynie ustalenie planu wskazujące budynki do likwidacji. Działki wskazane we wniosku położone są w centrum miasta przy ulicy Jana Pawła II. Takie miejsce wymaga zabudowy o dużej intensywności i wysokich walorach architektonicznych, a nie zabudowy, która swoimi gabarytami dążyłaby ku zabudowie jednorodzinnej.

- 3) Jeden wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pasma strategicznego „POW” (plan nr 11).

Wniosek z dnia 14 sierpnia 2017r.

Wniosek obejmuje położone przy ulicy Łokietka fragmenty działek nr ewid.: 161/6, 195/116, 195/117 (obręb 16) stanowiące własność prywatną i działek nr ewid.: 161/7, 195/118 (obręb 16) stanowiące własność Gminy Miasto Sieradz.

Działki nr ewid.: 161/6, 195/116, 195/117 przeznaczone są pod zabudowę śródmiejską usługowo-mieszkaniową, natomiast działki nr ewid. 161/7 i 195/118 przeznaczone są pod ciąg pieszo-jezdny oraz parking. Faktycznie wniosek o zmianę dotyczy zmiany przeznaczenia działek nr ewid. 161/7 i 195/118 na funkcję usługowo-mieszkaniową i podyktowany jest wolą rozbudowy istniejącego na działkach prywatnych budynku.

- 4) Dwa wnioski do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Jana Pawła II, Alei Grunwaldzkiej, Broniewskiego i Spółdzielczej w Sieradzu – Węzeł strategiczny „Grunwaldzki” (plan nr 13).

- Wniosek z dnia 21 października 2016r.

Wniosek dotyczył działek nr ewid. 248 i 195/273 (obręb 16) położonych przy Alei Grunwaldzkiej w granicach terenu o symbolu 2U/UC i wynikał z zamierzeń Przedsiębiorstwa Komunalnego, które chciało uporządkować posiadany przez siebie teren oraz wprowadzić nowy rodzaj działalności, to jest restaurację przystosowaną do obsługi zmotoryzowanych klientów.

- Wniosek z 24 listopada 2016r.

Wniosek obejmował część działek nr ewid.: 190/11, 190/46, 190/48, 190/51, 190/52, 190/53, 200/27, 200/124, 200/130, 200/48 (obręb 16), położonych przy Alei Grunwaldzkiej w granicach terenu o symbolu 1U/UC oraz w części działki nr ewid. 214/68 (obręb 14) położonej przy ulicy Jana Pawła II w granicach terenu o symbolu 4U/UC. Wniosek podyktowany był zamierzeniami inwestycyjnymi oraz uwarunkowaniami ekonomicznymi.

Po porównaniu pod kątem zgodności proponowanych we wnioskach zmian z ustaleniami Studium stwierdzono, że możliwa jest zmiana ustaleń planu adekwatnie do treści wniosków w części dotyczącej terenów elementarnych 2U/UC i 4U/UC, a zakres zmian zawiera się w polityce przestrzennej przyjętej w Studium.

Powyższe wnioski zostały uwzględnione, co w konsekwencji doprowadziło do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Jana Pawła II, Alei Grunwaldzkiej, Broniewskiego i Spółdzielczej w Sieradzu – Węzeł strategiczny „Grunwaldzki” zatwierdzonej Uchwałą Nr XXXIX/248/2017 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 03 lipca 2017r.

- 5) Jeden wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic POW, Szlacheckiej, Wiejskiej i Dworskiej (plan nr 16).

Wniosek z dnia 26 stycznia 2018r.

Proponowana zmiana dotyczy zmniejszenia ustalonego w planie dla terenu o symbolu 1P i funkcji produkcyjno-składowo-magazynowej minimalnego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 20% do 10%. Zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przedmiotowy teren położony jest w granicach obszaru oznaczonego symbolem 2P-U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (rozwojowe), gdzie przyjęto realizację nowej zabudowy i zagospodarowanie terenu przy zachowaniu min. 20% udziału przestrzeni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub pojedynczego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Tak więc proponowany we wniosku wskaźnik jest sprzeczny z ustaleniami studium dla przedmiotowego terenu.

W konsekwencji nie jest możliwe dokonanie zmiany planu, bez uprzedniej zmiany zapisów Studium. Ponieważ aktualnie prowadzona jest procedura planistyczna dotycząca zmiany obowiązującego Studium wniosek o zmianę planu potraktowano jednocześnie jako wniosek do sporządzanej zmiany studium.

W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku będzie można zmienić zapis w studium. Natomiast zapisy w planie miejscowym pozostaną w dotychczasowym brzmieniu, do czasu ewentualnej zmiany tego planu, co wymaga przeprowadzenia odrębnej procedury planistycznej.

- 6) Dwa wnioski do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Starego Miasta”, obejmującego obszar położony w rejonie ulic Sienkiewicza, Kościuszki, Piłsudskiego, Tysiąclecia, Polnej, Podrzecze, Podwale Rybnej i Żabiej (plan nr 17).

- Wniosek z dnia 10 sierpnia 2015r.

Wniosek dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 59 (obręb 17) położonej przy ulicy Puławskiego z terenów telekomunikacyjnych 1TŁ na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. W aktualnie obowiązującym studium działka wskazana jest do zagospodarowania jako tereny radiolokacji i teletransmisji oznaczone symbolem TŁ.

Proponowane we wniosku przeznaczenie jest sprzeczne z ustaleniami studium dla przedmiotowego terenu. W konsekwencji nie jest możliwe dokonanie zmiany planu, bez uprzedniej zmiany zapisów studium. Ponieważ aktualnie prowadzona jest procedura planistyczna dotycząca zmiany obowiązującego studium wniosek o zmianę planu potraktowano jednocześnie jako wniosek do sporządzanej zmiany studium.

Natomiast zapisy w planie miejscowym pozostaną w dotychczasowym brzmieniu, do czasu ewentualnej zmiany tego planu, co wymaga przeprowadzenia odrębnej procedury planistycznej.

- Wniosek z dnia 27 listopada 2017r.

Wniosek dotyczy zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2E (projektowane i istniejące stacje transformatorowe) położonego u zbiegu ulic Sienkiewicza i Puławskiego na działce nr ewid. 87/1 (obręb 17). Takie przesądzenie w planie nastąpiło stosownie do stanowiska Zakładu Energetycznego, który wnioskował aby dla stacji transformatorowych przewidzieć wydzielanie odpowiednich działek z możliwością dojazdu od dróg publicznych.

Konsekwencją wnioskowanej zmiany planu byłaby zabudowa całej działki nr ewid. 87/1 (obwód 17) wzdłuż ulicy Sienkiewicza, a co za tym idzie likwidacja lub przeniesienie istniejącej stacji trafo. Aby można było rozpatrzyć kwestię zasadności przystąpienia do zmiany planu, niezbędne jest przede wszystkim stanowisko Zakładu Energetycznego. Istniejąca stacja trafo stanowi bowiem części systemu zaopatrującego miasto w energię elektryczną. Tym samym już na tym etapie należy rozważyć czy istnieją możliwości formalne i techniczne przeniesienia lub likwidacji stacji czy też takiego sposobu zagospodarowania działki, które nie będzie kolidowało ze stacją trafo. Taka wiedza jest konieczna przed przystąpieniem do procedury zmiany planu. W przeciwnym razie może się okazać, że nakłady poniesione przez Miasto na ewentualną zmianę planu będą niewspółmierne do osiągniętego efektu, który niekoniecznie musi być zgodny z oczekiwaniami wnioskodawcy.

7) Jeden wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic 1 Maja, Warneńczyka, Zagłoby i Wołodziejowskiego (plan nr 23).

Wniosek z dnia 7 kwietnia 2015r.

Wniosek formalnie dotyczy dokonania zmiany planu miejscowego. Jednak żądanie zmiany planu nie jest w tym przypadku określeniem właściwym.

Zmiana planu miałaby polegać na objęciu przedmiotowym planem części lub całych działek nr ewid.: 5746, 5747, 5748, 5749, 5750, 5751, 5752, 5753/1 i 5753/2 (obwód 12) położonych między ulicami Wołodziejowskiego a Jana Pawła II i wprowadzeniu tam takich samych ustaleń jak na terenie oznaczonym symbolem 1MN w tym planie, to jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. O zmianie planu możemy mówić, gdyby wymienione działki objęte były już tym planem. Stan faktyczny jest taki, że działki te tylko w niewielkim pasie o szerokości około 5m od strony ul. Wołodziejowskiego objęte są ustaleniami przedmiotowego planu z przeznaczeniem ich pod drogę publiczną. Dodatkowo części działek nr ewid.: 5750, 5751, 5752, 5753/1 i 5753/2 w pasie o szerokości około 10m od strony ulicy Jana Pawła II objęte są ustaleniami innego obowiązującego planu (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.) z przeznaczeniem na pas drogowy ulicy głównej. Główna część działek wymienionych w piśmie leży więc poza obszarem objętym ustaleniami planów miejscowych. Wniosek o zmianę planu, należy faktycznie rozpatrzyć jako wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania dla wskazanego terenu. Sporządzając plan miejscowy trzeba mieć na uwadze ustalenia obowiązującego studium. W tym dokumencie obszar wskazany we wniosku stanowić ma tereny zabudowy usługowej, gdzie dominującą funkcją jest funkcja usługowa a zabudowa mieszkaniowa jest funkcją uzupełniającą. W efekcie końcowym może okazać się, że postulat wyłącznie zabudowy jednorodzinnej nie będzie możliwy do zrealizowania.

Nie ma podstaw do niezwłocznego przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Opracowanie nowego planu może być realizowane w terminie późniejszym, nie mniej efekt końcowy może być inny niż oczekują wnioskujący.

8) Jeden wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Reymonta, 11 Listopada, Bohaterów Września i Podmiejskiej (plan nr 25).

Wniosek z dnia 2 lutego 2018r.

Wniosek obejmuje działki nr ewid.: 5491, 5492, 5493, 5494, 5495, 5496, 5497, 5498, 5499 (obwód 15) położone przy ulicy Reymonta, które w planie miejscowym położone są na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN(U) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług, 2MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz 1KPJ - teren komunikacji pieszo-jezdnej. Wniosek dotyczy zmiany ustalonego w planie

przeznaczenia na zabudowę wielorodzinną, a został złożony przez nowego właściciela, który nabył działki już w okresie obowiązywania planu. Wnioskodawca argumentuje konieczność zmiany planu zwiększonym zapotrzebowaniem na zabudowę wielorodzinną. Zmiana funkcji z jednorodzinnej na wielorodzinną nie narusza ustaleń studium. Konsekwencją ewentualnej zmiany planu będzie intensyfikacja zabudowy. Tym samym realizacja wniosku może wiązać się nie tylko ze zmianą przeznaczenia przedmiotowych działek, ale także z koniecznością przedstawienia innych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, zwłaszcza w zakresie komunikacji.

9) Jeden wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Sieradza dla obszaru położonego w dolinie rzeki Warty i Żegliny (plan nr 27).

Wniosek z dnia 11 listopada 2016r.

Zmiana dotyczy działki nr ewid. 243 (obręb 6) położona przy ulicy Łkowej, która w planie leży w granicach terenu zieleni niskiej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią z zakazem realizacji nowej zabudowy o symbolu 1ZN/ZZ. Wnioskujący zwraca się o umożliwienie realizacji funkcji budowlanych na działce.

Propozycja wprowadzenia nowej funkcji na tym terenie (dawna zlewnia mleka) jest w sprzeczności z ustaleniami studium.

Obszar objęty planem miejscowym odznacza się szczególnymi uwarunkowaniami środowiskowymi, głównie ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, co ma istotne znaczenie w zagospodarowywaniu tego rejonu miasta. Ustalanie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi leży w kompetencji innych organów a nie Prezydenta Miasta, który w sporządzanych opracowaniach planistycznych musi uwzględniać wyznaczone obszary i prowadzić na nich odpowiednią politykę przestrzenną.

Mając powyższe na uwadze przystąpienie do sporządzenia zmiany przedmiotowego planu miejscowego nie jest zasadne i możliwe.

Spośród trzynastu przedstawionych powyżej wniosków dwa zostały już zrealizowane, a jeden został odrzucony.

Wniosek o zmianę planu nie oznacza, że plan jest nieaktualny. Wnioski wynikają najczęściej z innego pomysłu potencjalnych inwestorów na zagospodarowanie konkretnego terenu niż określa to plan. Ogólna dostępność planów miejscowych daje możliwość szczegółowej analizy ustaleń planu pod kątem przyszłej inwestycji. Tym samym potencjalny inwestor i projektant mogą zweryfikować wspólną wizję przedsięwzięcia stosownie do uwarunkowań wynikających z przepisów prawa miejscowego, a nie odwrotnie. Często jednak wnioski o zmianę poparte są racjonalnymi argumentami, a ich realizacja może pozytywnie wpłynąć na miejską przestrzeń. Dlatego każdy wniosek wymaga indywidualnego podejścia.

Powyżej przedstawiono wnioski wniesione w trakcie obecnej kadencji Rady Miejskiej w okresie od 1 grudnia 2014r. do 31 marca 2018r. Przystępując do sporządzenia nowego planu lub zmiany istniejącego planu analizuje się jednak wszystkie wnioski jakie dotyczą danego terenu, również te z lat wcześniejszych.

2. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA W ŚWIELE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW – UWARUNKOWANIA PRAWNE

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

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium określa politykę przestrzenną gminy, ale nie jest aktem prawa miejscowego.

Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy, a jego ustalenia są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, ale nie stanowi ono podstawy do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Tym samym fakt, że konkretna działka położona jest poza obszarem wskazanym pod zabudowę w studium nie oznacza, że nie można ubiegać się o zmianę jej przeznaczenia na cele budowlane poprzez wystąpienie o ustalenie, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Celem polityki przestrzennej przedstawionej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza jest wskazanie istniejących i przyszłych uwarunkowań rozwoju i urbanizacji miasta.

W związku ze zmianą przepisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego dokonano w 2006r. całkowitej zmiany ww. studium, którą zatwierdzono uchwałą Nr XLVIII/411/2006 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 26 października 2006r. Studium zostało dostosowane do wymagań nowej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Wprowadzone do tego dokumentu liczne zmiany dotyczące zarówno uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta zostały opracowane w ujednoliconej formie tekstowej i graficznej.

W 2009r. dokonano drugiej zmiany studium, zatwierdzonej uchwałą Rady Miejskiej w Sieradzu Nr XXXIII/294/2009 z dnia 18 czerwca 2009r.

W 2012r. dokonano trzeciej zmiany studium, która została zatwierdzona uchwałą Rady Miejskiej w Sieradzu Nr XVIII/133/2012 z dnia 24 kwietnia 2012r.

W 2015r. stosownie do uchwały Rady Miejskiej w Sieradzu Nr VIII/51/2015 z dnia 9 czerwca 2015r. przystąpiono do kolejnej zmiany studium. Zasadność przystąpienia do zmiany wynikała z dokonanej w poprzedniej kadencji oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz obowiązujących planów miejscowych. Podstawową przesłankę do zmiany studium stanowi art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017r., poz. 2126), mówiący o obowiązku wprowadzenia do studium nowych obszarów udokumentowanych złóż kopalin. Wprowadzenie zmian do studium wymaga przeprowadzenia pełnej procedury planistycznej wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także uwzględnienia przepisów odrębnych, strategicznych dokumentów przyjętych przez Miasto oraz nowych uwarunkowań jakie pojawiły się po oddaniu do eksploatacji drogi ekspresowej S8 i obwodnicy miasta. Należy jednak pamiętać, że konieczność aktualizacji studium nie wpływa na status obowiązującego dokumentu, a tym bardziej nie oznacza jego nieważności.

Dodatkowo analizując zgodność obowiązującego studium w aspekcie polityki przestrzennej regionu i kraju, należy stwierdzić że studium uwzględnia realizację ponadlokalnych celów publicznych oraz rekomendacje i postulaty do polityki przestrzennej samorządu lokalnego, określonych w aktualizacji „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego” zatwierdzonej uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego Nr LX/1648/10 z dnia 21 września 2010r.

Obecnie trwają prace planistyczne nad aktualizacją studium. Zmiana studium wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne.

Do czasu uchwalenia nowej zmiany, obecna zmiana studium zatwierdzona w 2012r. zachowuje swoją moc.

3. REALIZACJA PLANÓW MIEJSCOWYCH

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

Zgodnie z art. 87 ust. 1 ww. ustawy, moc prawną zachowały tylko te plany, które zostały uchwalone po dniu 1 stycznia 1995r.

Obecnie na terenie miasta ważnych jest 30 planów miejscowych. Są to następujące plany:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Uniejowskiej w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr XXVII/177/96 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 20.08.1996r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 41, poz. 144 z dnia 21.10.1996r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla "Wola Dzierlińska" w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr XL/265/97 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10.09.1997r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 19, poz. 67 z dnia 07.11.1997r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Jana Pawła II, 1-go Maja i Drogi Brzezińskiej zatwierdzony Uchwałą Nr XL/266/97 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10.09.1997r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 21, poz. 71 z dnia 03.12.1997r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: 3-go Maja, Jana Pawła II, Grzesika i Piwnika zatwierdzony Uchwałą Nr XL/267/97 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10.09.1997r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 20, poz. 69 z dnia 12.11.1997r.
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Zakładników zatwierdzony Uchwałą Nr 13/III/98 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19.11.1998r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 33, poz. 201 z dnia 22.12.1998r.
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Paszkiewicza w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr 26/V/98 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 22.12.1998r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 17, poz. 62 z dnia 05.03.1999r.
7. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Jana Pawła II, 1-go Maja i Drogi Brzezińskiej w Sieradzu

- zatwierdzona 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. Miejskowy 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. Miejskowy 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. Miejskowy 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. Miejskowy 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. Miejskowy 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. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Jana Pawła II, Alei Grunwaldzkiej, Broniewskiego i Spółdzielczej w Sieradzu – Węzeł strategiczny „Grunwaldzki” zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVII/285/2014 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 03.04.2014r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 13.05.2014r., poz. 2138 wraz ze zmianą zatwierdzonej Uchwałą Nr XXXIX/248/2017 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 03.07.2017r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 07.07.2017r., poz. 3116.
 14. Miejskowy 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. Miejskowy 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. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: POW, Szlachecka, Wiejska i Dworska zatwierdzony Uchwałą Nr XXI/191/2008 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 05.06.2008r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 221, poz. 2026 z dnia 30.06.2008r.
 17. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Starego Miasta” w Sieradzu, obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Sienkiewicza, Kościuszki, Piłsudskiego, Tysiąclecia, Polnej, Podrzecze, Podwale, Rybnej i Żabiej zatwierdzony Uchwałą Nr XXXII/284/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 21.05.2009r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 173, poz. 1590 z dnia 23.06.2009r.
 18. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: 3-go Maja, Jana Pawła II, Grzesika i Piwnika w Sieradzu dla części terenu obejmującego rejon ulic: Sybiraków i Armii Krajowej zatwierdzona Uchwałą

- Nr XXXII/286/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 21.05.2009r. i opublikowana w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 173, poz. 1591 z dnia 23.06. 2009r.
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu w rejonie ulic Wojska Polskiego i Szańskiej zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIV/303/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 09.07.2009r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 237, poz. 2153 z dnia 14.08.2009r.
 20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Sienkiewicza i Sosnowa w Sieradzu – „Elewator I” zatwierdzony Uchwałą Nr XLI/357/2010 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 18.03.2010r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 119, poz. 940 z dnia 30.04.2010r.
 21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Sieradza dla terenu położonego od rejonu skrzyżowania ul. Jana Pawła II z ul. Sikorskiego do ul. Krasawnej zatwierdzony Uchwałą Nr XLI/359/2010 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 18.03.2010r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 119, poz. 941 z dnia 30.04.2010r.
 22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Wzgórza Zamkowego oraz ulic: Rynek Praski, Zamkowa i Podzamcze w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr IV/22/2011 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10 lutego 2011r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 89, poz. 764 z dnia 02.04 2011r.
 23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: 1 Maja, Warneńczyka, Zagłoby i Wołodajewskiego w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr VII/47/2011 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 27 maja 2011r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 194, poz. 1974 z dnia 04.07.2011r.
 24. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Zachodnia i Zakładników w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr VIII/63/2011 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 27 czerwca 2011r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 225, poz. 2334 z dnia 08.08.2011r.
 25. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Reymonta, 11 Listopada, Bohaterów Września i Podmiejska w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr VIII/61/2011 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 27 czerwca 2011r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 230, poz. 2387 z dnia 12.08.2011r.
 26. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Starowarcka, Sienkiewicza i Kasztanowa w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr XX/154/2012 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 27 czerwca 2012r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 10.08.2012r., poz. 2429.
 27. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Sieradza dla obszaru położonego w dolinie rzeki Warty i Żegliny zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIX/308/2014 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 29 maja 2014r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 02.07.2014r., poz. 2580, sprostowanie w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 11.07.2014r., poz. 2677.
 28. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Podmiejska, 3 Maja i Armii Krajowej w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIX/306/2014 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 29 maja 2014r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 04.07.2014r., poz. 2603.
 29. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu od rejonu ulic Krakowskie Przedmieście i Prostej do granicy administracyjnej miasta zatwierdzony Uchwałą Nr XXIII/156/2016 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 20.05. 2016r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 07.06.2016r., poz. 2434.
 30. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Grodzkiej i Sienkiewicza w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr XLVIII/323/2018

Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 15 lutego 2018r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 8.03.2018r., poz. 1138.

W latach 1995-2003 Rada Miejska w Sieradzu uchwaliła 14 planów w trybie poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W latach 2008-2018 uchwalono kolejnych 18 planów, które sporządzono w trybie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Łączna powierzchnia pokrycia terenu miasta obowiązującymi planami wynosi 843,7 ha, co stanowi 16,5 % powierzchni całego miasta. Najwięcej terenów w planach, bo aż 40,9% powierzchni wszystkich terenów, zostało przeznaczonych pod zieleń, wody i użytkowanie rolnicze, co jest związane z opracowaniem miejscowych planów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. W dalszej kolejności 21,5% terenów przeznaczono w planach pod zabudowę produkcyjno-usługową oraz 17,7% pod zabudowę mieszkaniową. Znaczny udział stanowią również tereny przeznaczone pod komunikację (13% powierzchni wszystkich terenów). W dalszej kolejności 5,5% przeznaczono pod zabudowę usługową oraz 1% pod tereny usług sportu i turystyki.

Procentowo pokrycie planami nie jest duże, jednak należy zauważyć, że plany pokrywają najbardziej newralgiczne części miasta, jak tereny zagrożone powodzią, tereny stref gospodarczych przy trasach wylotowych z miasta, tereny cenne kulturowo czy też tereny dla których plany sporządza się obowiązkowo. Plany nie tworzą rozrzuconych plam na mapie miasta, ale w zasadzie od lewobrzeżnego wału rzeki Warty do ulicy Podmiejskiej układają się w zwarty ciąg. Uwzględniając powierzchnię poszczególnych planów, aktem dominującym powierzchniowo jest plan miejscowy dla obszaru położonego w dolinie rzeki Warty i Żegliny. Sporządzanie planów miejscowych odpowiada przyjętym ustaleniom Studium w zakresie opracowywania planów miejscowych na obszarze miasta. Studium spełnia funkcję wytycznych do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących prawo miejscowe, które nie mogą naruszać ustaleń studium.

Obecnie w opracowaniu jest kolejny plan obejmujący obszar położony w rejonie ulic Witosa, Łąkowej, Prostej i Krakowskie Przedmieście (projekt planu wymaga ponownienia wyłożenia do publicznego wglądu).

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

4. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI

Plan nr 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Uniejowskiej.

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

Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedla „Wola Dzierlińska”.

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

Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 3

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 17,3 ha. Plan został sporządzony w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Teren położony w granicach planu jest zainwestowany w około 70%. Możliwość sukcesywnej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu. Zrealizowano głównie zabudowę mieszkaniową, do realizacji pozostała zabudowa usługowa.

1 wniosek o zmianę.

Plan nr 4

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 8,4 ha. Plan został sporządzony w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Przeprowadzono proces scalenia i ponownego podziału terenu na działki budowlane zgodnie z ustaleniami planu. Teren położony w granicach planu jest zainwestowany w około 55%. Możliwość dalszej zabudowy terenu zgodnie z ustaleniami planu.

Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 5

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

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

Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 6

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

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

Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 7

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 1,5 ha. Jest to zmiana części planu sporządzonego dla tego obszaru miasta w 1997r. (zmiana części planu nr 3). Zmiana planu została sporządzona w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

wolnostojącej zamiast zabudowy szeregowej. Teren jest zainwestowany w około 60%.
Możliwość dalszej zabudowy terenu zgodnie z ustaleniami planu.
Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 8

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

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

Plan nr 9

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 28,9 ha. Plan został sporządzony w celu wyznaczenia terenów produkcyjno-usługowych i gospodarczych w ramach Miejskiej Strefy Gospodarczej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Teren położony w granicach planu jest zainwestowany w około 30%, reszta użytkowana rolniczo. Możliwość dalszych podziałów nieruchomości na działki budowlane i ich sukcesywna zabudowa zgodnie z ustaleniami planu.
Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 10

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

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

Plan nr 11

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 24,7 ha. Plan został sporządzony w celu kształtowania pasma strategicznego „POW” wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad porządkowania i kształtowania przestrzeni śródmiejskiej o funkcji usługowo-mieszkaniowej. Teren ten jest w znacznym stopniu zainwestowany (około 95%). Możliwość realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.
1 wniosek o zmianę.

Plan nr 12

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

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

Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 13

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

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

W analizowany okresie wpłynęły 2 wnioski, które zostały zrealizowane poprzez zmianę ustaleń planu zatwierdzoną w 2017r.

Plan nr 14

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru starorzecza rzeki Żegliny.

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

Brak wniosków o zmianę.

W planie na działce stanowiącej własność prywatną wyznaczono teren z przeznaczeniem pod zielen publiczną, w granicach którego miała zostać realizowana również kanalizacja deszczowa. Przy realizacji projektu zagospodarowania w ramach rewitalizacji miasta nie wykorzystano tego terenu ani pod zielen publiczną, ani pod kanalizację deszczową.

Tym samym należy rozważyć zmianę przeznaczenia tego terenu, zwłaszcza że Miasto nie jest zainteresowane jego wykupem. Zmiana przeznaczenia może nastąpić poprzez sporządzenie nowego planu zagospodarowania, który będzie obejmował przedmiotową nieruchomość.

Plan nr 15

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 16,0 ha. Plan został sporządzony w celu wyznaczenia terenów produkcyjno-usługowych i rzemiosła w ramach Miejskiej Strefy Gospodarczej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta. Teren jest zainwestowany tylko w około 20%. Dokonano częściowego wykupu gruntów pod drogi od ul. Dzigorzewskiej. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 16

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 53,4 ha. Plan został sporządzony głównie w celu wyznaczenia terenów produkcyjno-usługowych w ramach Miejskiej Strefy Gospodarczej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Teren jest zainwestowany w około 50%. Zlokalizowane w obszarze planu grunty miejskie przeznaczone pod inwestycje zajmują ok.12,8 ha i wchodzi w skład Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (Podstrefa Sieradz). Grunty te są wyposażone w główne media. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

1 wniosek o zmianę.

Plan nr 17

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

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

2 wnioski o zmianę.

Plan nr 18

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 1,6 ha. Teren jest aktualnie zagospodarowywany (około 55% zainwestowania).

Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 19

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

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

Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 20

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 41,3 ha. Plan został sporządzony w celu wyznaczenia terenów produkcyjno-usługowych w ramach Miejskiej Strefy Gospodarczej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz umożliwienia realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Obowiązek sporządzenia planu wynikał z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie na tym terenie funkcjonuje Centrum Dystrybucyjne Jeronimo Martins zaopatrujące sieć sklepów „Biedronka”, które zajmuje około 40% terenów inwestycyjnych. W obszarze planu znajduje się ok. 5,7 ha gruntów miejskich przeznaczonych pod inwestycje, co stanowi prawie 14% powierzchni terenu objętego planem. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 21

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 2,9 ha. Plan został sporządzony w celu zabezpieczenia terenu pod realizację drogi publicznej – projektowanej gminnej drogi zbiorczej. W części planu, dla której ustalono możliwość zabudowy mieszkaniowej, rozpoczyna się realizacja inwestycji.

Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 22

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

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

Plan został sporządzony głównie w celu uporządkowania i ochrony historycznej części miasta. Jest to obszar silnie zurbanizowany.

Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 23

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 23,4 ha. Plan został sporządzony m.in. w celu zabezpieczenia terenu pod realizację inwestycji celu publicznego jakim jest budowa suchego zbiornika retencyjnego. W planie wyznaczono też tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Teren zainwestowany jest w 30%. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

1 wniosek o zmianę planu.

Plan nr 24

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 33,6 ha. Są to tereny produkcyjno-usługowe. Plan został sporządzony w celu zabezpieczenia terenu pod realizację drogi publicznej – projektowanej drogi będącej północną obwodnicą miasta łączącej drogę krajową Nr 83 z ul. Zachodnią i dalej ul. POW. Teren zainwestowany jest w około 35%. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 25

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 16,9 ha. Są to tereny rozwojowe miasta – głównie zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa. Zainwestowane tereny stanowią około 30 %. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

1 wniosek o zmianę planu.

Plan nr 26

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 6,8 ha. Obszar planu obejmuje tereny byłego „Polmosu”. Teren przewidziany do przekształceń. Plan ustala możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Możliwość realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu. Obecnie rozpoczęto realizację inwestycji o charakterze usługowym, która stanowi blisko 70% terenów inwestycyjnych.

Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 27

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

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

1 wniosek o zmianę planu.

Plan nr 28

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 17,5 ha. Są to tereny rozwojowe miasta – głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i tereny usługowe. Zainwestowane tereny stanowią około 30% całego obszaru, w tym teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Zielone Osiedle”. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu. Obecnie przez Sieradzką Spółdzielnię Mieszkaniową realizowana jest zabudowa wielorodzinna.

Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 29

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu od rejonu ulic Krakowskie Przedmieście i Prostej do granicy administracyjnej miasta.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 32,2 ha. Jest to plan służący celom związanym z ochroną przed powodzią. W planie wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę a także wskazano obszary wyłączone z zabudowy uwzględniając uwarunkowania wynikające z położenia terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Tereny przeznaczone pod zabudowę zainwestowane są w około 95%.

Brak wniosków o zmianę.

Plan nr 30

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Grodzkiej i Sienkiewicza w Sieradzu.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 43,2 ha. Jest to plan uchwalony w bieżącym roku i służy celom związanym z ochroną przed powodzią. Plan obejmuje obszar już zainwestowany obiektami sportowymi (Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji) oraz park miejski. Ustalenia planu uwzględniają uwarunkowania wynikających z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, porządkują strukturę zabudowy usługowej oraz zagospodarowanie terenów zielonych.

5. PLANY MIEJSCOWE W ŚWIELE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW

Połowa obowiązujących planów miejscowych została sporządzona w trybie i zgodnie z przepisami poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (plany nr 1 - 12 i 14 - 15). Pozostałe plany miejscowe (nr 13 i 16 - 30) opracowano w trybie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

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

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

Zawartość merytoryczna „starych planów” nie spełnia wszystkich kryteriów wymaganych dla tego typu dokumentów, określonych w aktualnym brzmieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 15 ust. 2 określającego katalog ustaleń obowiązkowych w planie miejscowym.

Zgodnie z zapisami ustawy plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie nowych przepisów – zachowują ważność. Brak w planie miejscowym określonych kategorii ustaleń ze względu na podstawę prawną sporządzania danego planu nie może być podstawą do stwierdzenia nieważności i nieaktualności planu.

Należy również pamiętać, że zgodnie z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774, z późn. zm) nie można w planach miejscowych wprowadzać ustaleń odnośnie sytuowania małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Jednocześnie ustawodawca dał możliwość gminom podejmowania odrębnej uchwały regulującej te zagadnienia. Należy zaznaczyć, iż do czasu podjęcia takiej uchwały, zapisy planów miejscowych są aktualne i obowiązują w tym zakresie.

Analizę aktualności planów przeprowadzono także wobec obowiązujących przepisów odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne oraz ustaw dotyczących ochrony środowiska.

Warto zauważyć, że obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawierają skonkretyzowanej normy prawnej obligującej samorządy gminne do automatycznej aktualizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych w celu ich dostosowania do aktualnego stanu prawnego.

Plany uznano za aktualne pod względem zgodności z przepisami odrębnymi.

6. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

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

1. Obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Sieradza jest zmiana Studium przyjęta Uchwałą Nr XVIII/133/2012 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 24 kwietnia 2012 r.

W wyniku analizy przeprowadzonej w poprzedniej kadencji Rady Miejskiej obowiązujące studium uznano za nieaktualne w części dotyczącej uwarunkowań, to jest aktualizacji występujących udokumentowanych złóż kopalin stosownie do art. 95 ustawy Prawo geologiczne i górnicze. W obecnej kadencji Rada Miejska w dniu 9 czerwca 2015 r. podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza.

Obecnie trwają prace planistyczne nad aktualizacją studium.

Do czasu uchwalenia nowej zmiany, obecna zmiana studium zatwierdzona w 2012r. zachowuje swoją moc.

2. Analiza obowiązujących planów miejscowych wykazała, że na terenie miasta Sieradza nie ma planów nieaktualnych oraz wymagających natychmiastowej zmiany wynikającej z obowiązujących przepisów prawa. Wszystkie plany miejscowe obowiązujące na terenie miasta należy uznać za aktualne.

Należy zauważyć, że pozytywne rozpatrzenie wniosków o zmianę planów uchwalonych w trybie poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, formalnie skutkuje sporządzeniem nowego planu zgodnie z procedurą obowiązującą aktualnie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

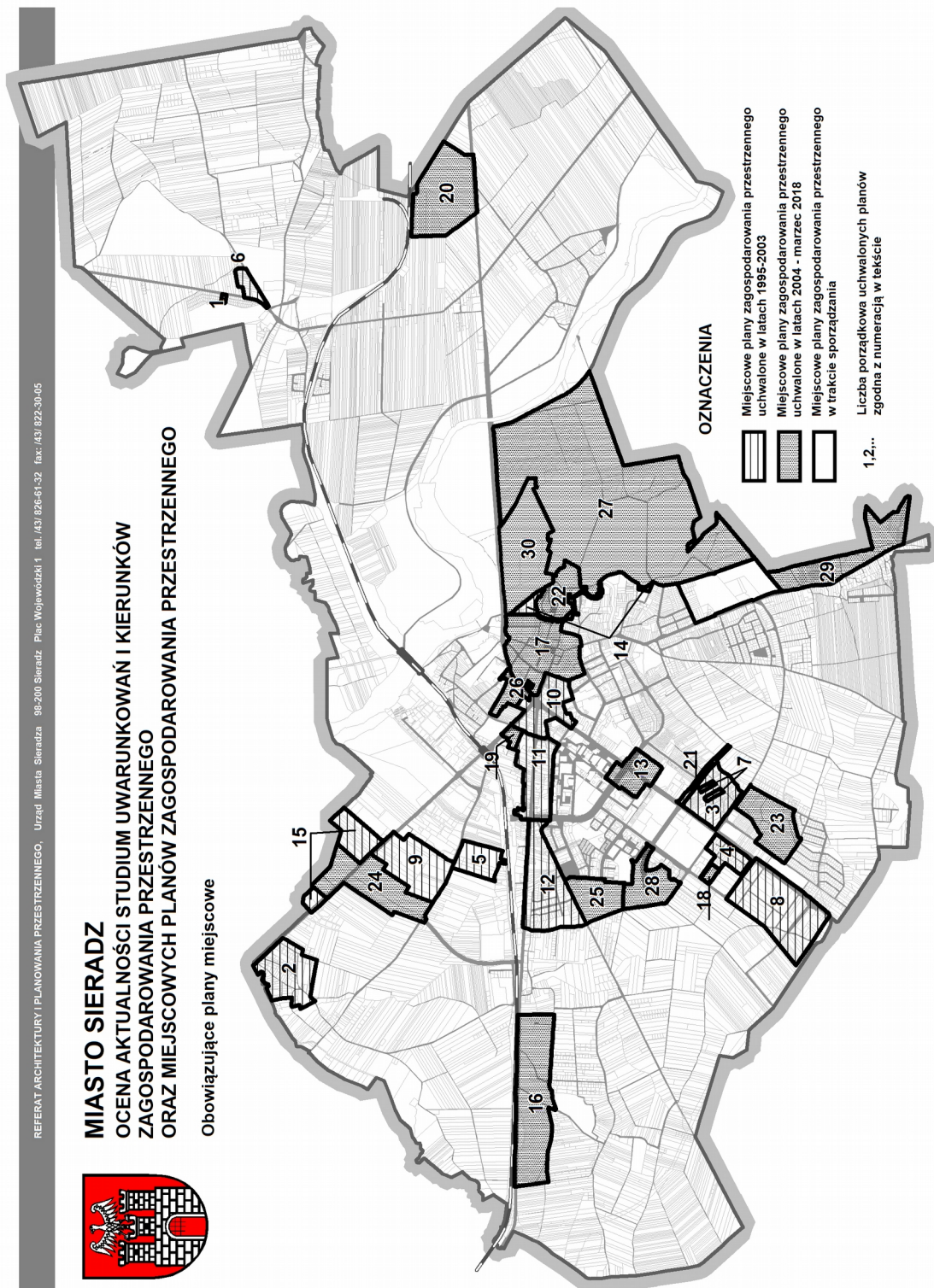
W przypadku przeprowadzania zmian planów lub sporządzania nowych, kolejność opracowywań powinna wynikać z ruchu inwestycyjnego oraz wniosków składanych przez zainteresowane strony.

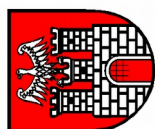
Przy podejmowaniu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowych planów miejscowych należy zwrócić uwagę na możliwości finansowe Miasta w zakresie realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, które mogą pojawić się po uchwaleniu planu.



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

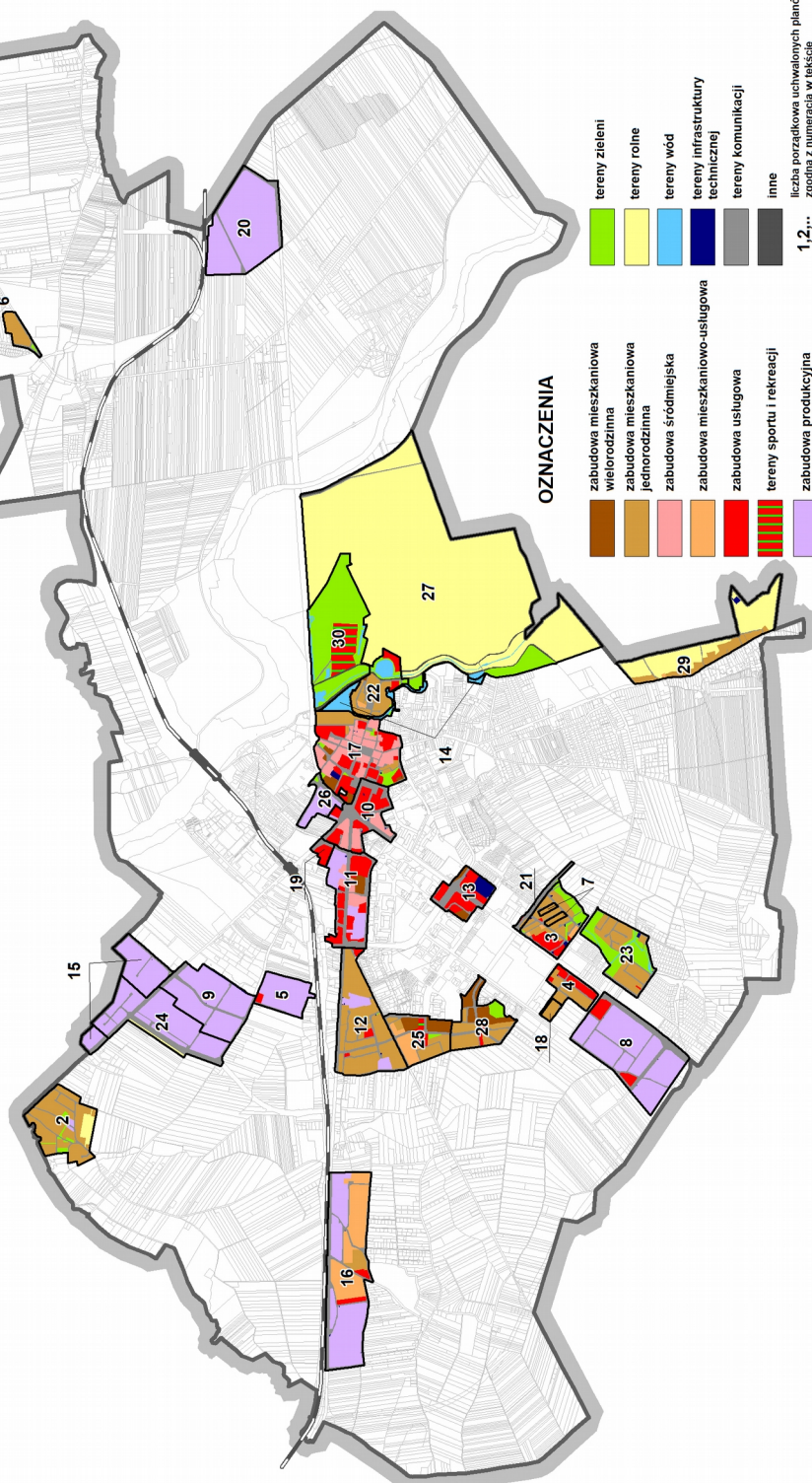
Obowiązujące plany miejscowe





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

Obowiązujące plany miejscowe



Uzasadnienie

Stosownie do uregulowań zawartych w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Sieradza zobowiązany jest do wykonania, co najmniej raz w kadencji Rady Miejskiej, oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wypełniając ustawowy obowiązek, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w okresie kadencji Rady, za okres od dnia 1 grudnia 2014r. do 31 marca 2018r., oceniono postępy w opracowaniu planów miejscowych, przeprowadzono analizę wniosków w sprawie zmiany planów. Analiza zakresu ustaleń obowiązujących planów miejscowych i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta została przeprowadzona na podstawie wymogów zawartych w obecnie obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Wzięto również pod uwagę decyzje o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wydane pozwolenia na budowę.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, co następuje:

1. W 2015r. stosownie do uchwały Rady Miejskiej w Sieradzu Nr VIII/51/2015 z dnia 9 czerwca 2015r. przystąpiono do kolejnej zmiany studium. Zasadność przystąpienia do zmiany wynikała z dokonanej w poprzedniej kadencji oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Podstawową przesłankę przystąpienia do zmiany stanowił art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017r., poz. 2126), mówiący o obowiązku wprowadzenia do studium nowych obszarów udokumentowanych złóż kopalin. Obecnie trwają prace planistyczne nad aktualizacją studium. Do czasu uchwalenia nowej zmiany, obecna zmiana studium zatwierdzona w 2012r. zachowuje swoją moc.

2. Obowiązujące na terenie miasta plany miejscowe należy uznać za aktualne.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną stosownie do przepisu art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze powyższe Prezydent Miasta uznał, za zasadne zwrócić się z wnioskiem do Rady Miejskiej o podjęcie uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Sieradza.