

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIERADZU**

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta
Sieradza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) oraz art. 12 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60 i 235), w nawiązaniu do Uchwały Nr VIII/51/2015 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 9 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza uchwała się, co następuje:

§ 1. Rozstrzyga się o rozpatrzeniu uwag wniesionych do projektu zmiany Studium w sposób określony w załączniku Nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza, przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Sieradzu Nr 139/XV/99 z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza” ze zmianami uchwalonymi w dniu 26 października 2006 r. Uchwałą Rady Miejskiej w Sieradzu Nr XLVIII/411/2006, zmianami uchwalonymi w dniu 18 czerwca 2009 r. Uchwałą Rady Miejskiej w Sieradzu Nr XXXIII/294/2009 oraz zmianami uchwalonymi w dniu 24 kwietnia 2012 r. Uchwałą Rady Miejskiej w Sieradzu Nr XVIII/133/2012, uwzględniającą rozstrzygnięcie, o którym mowa w § 1.

2. Zmiana Studium obejmuje obszar miasta Sieradza w granicach administracyjnych.

3. Zmianę Studium, o której mowa w § 2 ust. 1, określają:

- 1) tekst zmiany Studium w wersji ujednoliconej stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rysunki zmiany Studium stanowiące załączniki od Nr 3 do Nr 9 do niniejszej uchwały:
 - a) Uwarunkowania rozwoju w skali 1:10000, stanowiące załącznik Nr 3,
 - b) Kierunki polityki przestrzennej w skali 1:10000, stanowiące załącznik Nr 4,
 - c) Kierunki kształtowania systemu przyrodniczego i ochrony wartości przyrodniczych w skali 1:15000, stanowiące załącznik Nr 5,
 - d) Kierunki ochrony i kształtowania wartości kulturowych w skali 1:15000, stanowiące załącznik Nr 6,
 - e) Kierunki kształtowania i funkcjonowania systemu transportu w skali 1:15000, stanowiące załącznik Nr 7,
 - f) Kierunki kształtowania i funkcjonowania systemu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik Nr 8,
 - g) Instrumentalizacja polityki przestrzennej w skali 1:15000, stanowiąca załącznik Nr 9.

§ 3. Zmiana Studium, o której mowa w § 2, jest podstawą prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze miasta Sieradza oraz w szczególności stanowi podstawę badania zgodności rozwiązań projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną Miasta określoną w Studium.

§ 4. 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Sieradzu

Urszula Rozmarynowska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sieradzu
z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza

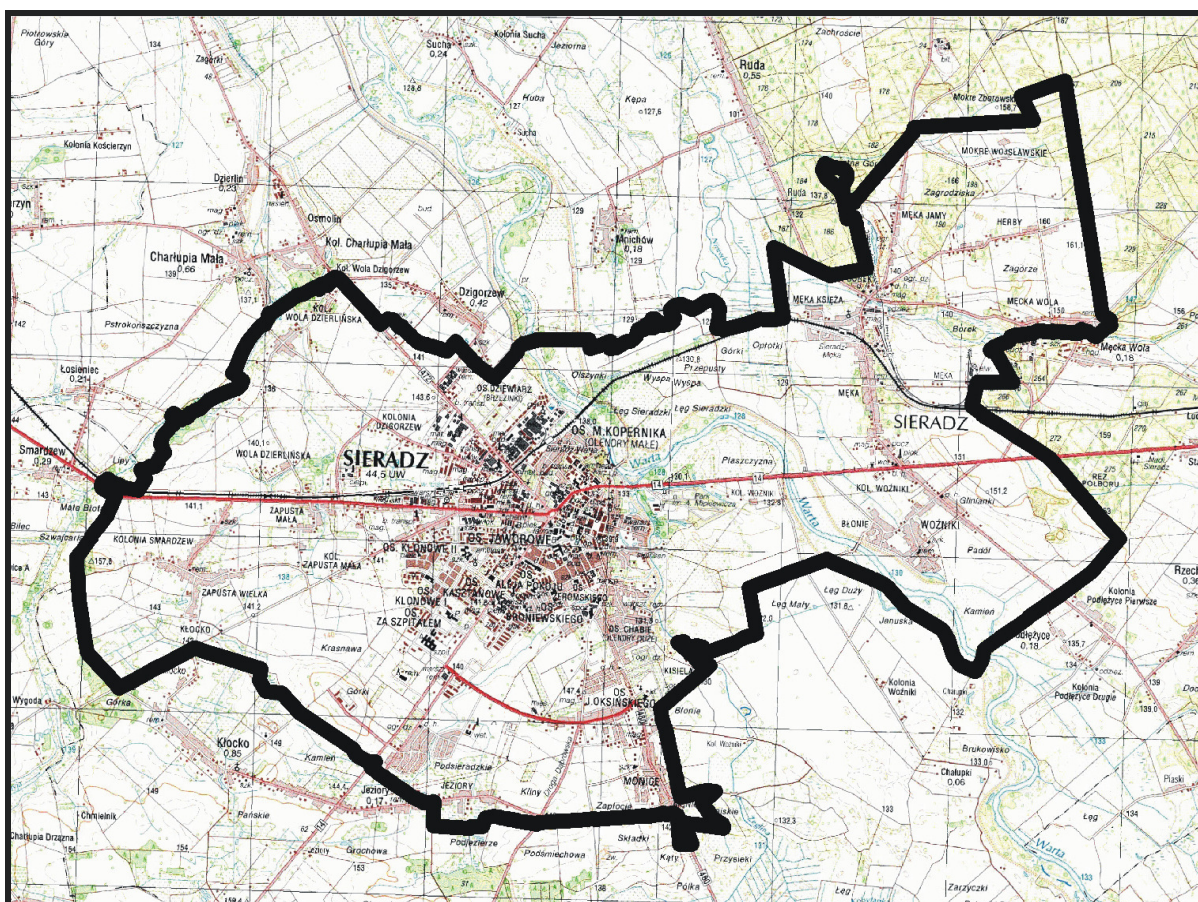
Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 listopada 2018 r. do 3 stycznia 2019 r. W terminie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium, tj. do dnia 25 stycznia 2019 r. wniesiona została 1 uwaga. Składający uwagę Pan R.M. wniósł o zmianę zapisu dla terenu oznaczonego symbolem 1P-U w Męce polegającą na wprowadzeniu zapisu o następującej treści: „Dla terenów produkcyjno-usługowych zlokalizowanych w Męce, ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej – budowa zakładów, instalacji, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko – jest zabroniona”. Uwaga została rozpatrzona negatywnie przez Prezydenta Miasta - uwaga nieuwzględniona.

Rada Miejska w Sieradzu potwierdza słuszność rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta i także rozstrzyga o nieuwzględnieniu uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sieradzu
z dnia

URZĄD MIASTA SIERADZA



ZMIANA STUDIUUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SIERADZA (tekst ujednolicony)

SIERADZ, 2019 ROK

RAiPP**REFERAT ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO UM SIERADZA**

98-200 SIERADZ Plac Wojewódzki 1
sekretariat tel. (43) 826 61 00
tel. referatu (43) 826 61 32
fax (43) 822 30 05
www.umsieradz.pl

**ZMIANA
STUDIUUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SIERADZA
(tekst ujednolicony)**

Zespół autorski zmiany Studium:

mgr inż. arch. Renata Strzałkowska
mgr Wiesława Lewandowska
mgr Małgorzata Gozdalik
mgr Piotr Ignaczewski

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	5
1. PODSTAWA, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	5
2. ZAKRES BIEŻĄCEJ ZMIANY STUDIUM	6
II. UWARUNKOWANIA	8
1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA	8
1.1. OCENA POZYCJI MIASTA W SKALI KRAJU I WOJEWÓDZTWA	8
1.2. KONSEKWENCJE WYNIKAJĄCE Z OTOCZENIA MIASTA I POWIĄZAŃ PONADLOKALNYCH	9
1.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO	10
1.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO	13
2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA	13
2.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ANTROPOGENICZNEGO ORAZ WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	28
2.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	42
2.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY DEMOGRAFICZNEJ I SPOŁECZNEJ	44
2.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU ZAGOSPODAROWANIA MIASTA	49
2.5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z MOŻLIWOŚCI ROZWOJU FUNKCJI GOSPODARCZYCH	50
2.6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY GOSPODARKI GRUNTAMI	53
2.7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY UKŁADU TRANSPORTOWEGO	55
2.8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	60
2.9. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA	65
2.10. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	70
2.11. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA	72
III. CELE ROZWOJU MIASTA	72
1. POWIĄZANIA STRATEGII ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO MIASTA ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	72
2. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	72
2.1. UWARUNKOWANIA SPRZYJAJĄCE REALIZACJI CELÓW	73
2.2. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE REALIZACJE CELÓW	74
IV. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ	75
1. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA	75
2. USTALENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW	77
3. OCHRONA ŚRODOWISKA. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO I OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH	85
3.1. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE I PROPONOWANE DO OBJĘCIA PRZYRODNICZĄ OCHRONĄ PRAWNĄ	85
3.2. LOKALNE WARTOŚCI ŚRODOWISKA I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA MOCY PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH	86
3.3. OBSZARY REKONSTRUOWANE W CELU PRZYWRÓCENIA WALORÓW PRZYRODNICZYCH	88
3.4. OBSZARY DO PRZEKSZTAŁCEŃ W CELU OGRANICZANIA ZAGROZEŃ SANITARNO-ZDROWOTNYCH I POWODZIOWYCH	89
3.5. OBSZARY CENNYCH WARTOŚCI ROLNICZYCH	89
4. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA WARTOŚCI KULTUROWYCH. TURYSTYKA	89
4.1. OBIEKTY I OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW OBJĘTE I PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH	89
4.2. OBSZARY OBJĘTE I WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	90
4.3. ROZWÓJ TURYSTYKI	95
5. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA I FUNKCJONOWANIA SYSTEMU TRANSPORTU	96
5.1. PREFEROWANE KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ I ROZWOJU UKŁADU ULICZNO-DROGOWEGO	96
5.2. KONCEPCJA UKŁADU ULICZNEGO	97
5.3. KOMUNIKACJA ZBIOROWA	97
5.4. WSKAZANIA DO KSZTAŁTOWANIA WAŻNYCH TRAS UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO MIASTA	98
6. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA I FUNKCJONOWANIA SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	100
6.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ	100
6.2. ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW	100
6.3. USUWANIE ODPADÓW	101
6.4. ZAOPATRZENIE W GAZ	102
6.5. CIEPŁOWNICTWO	102
6.6. ELEKTROENERGETYKA	102
6.7. TELEKOMUNIKACJA	103
7. USTALENIA DODATKOWE	103
7.1. ZABEZPIECZENIE WARUNKÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ	103
7.2. TERENY ZAMKNIĘTE	103
7.3. OBSZARY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ	104
7.4. OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POW. SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m ²	104
7.5. INNE	105
8. OBSZARY ZDEGRADOWANE	105
9. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM	105
V. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM	105
VI. INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	106

1.	SPORZĄDZANIE PLANÓW MIEJSCOWYCH	106
2.	PROGRAMY ROZWOJU	107
3.	KSZTAŁTOWANIE WĘZŁOWYCH OBSZARÓW I PASM STRATEGICZNYCH ORAZ PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	108
4.	GOSPODARKA GRUNTAMI (NIERUCHOMOŚCIAMI)	109
VII.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM	110
1.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ	110
2.	SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM	110

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 pierwszej zmiany ww. Studium. Uchwałą Nr XLVIII/411/2006 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 26 października 2006 roku 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 póź. 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.

Kolejną zmianę studium sporządzono w 2009 roku a dotyczyła ona głównie możliwości realizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego przy ul. Wojska Polskiego. Zmiana ta została przyjęta Uchwałą Nr XXXIII/294/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 18 czerwca 2009 roku.

Następna zmiana została przyjęta Uchwałą Nr XVIII/133/2012 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 24 kwietnia 2012 roku. Dotyczyła ona głównie korekty przebiegu drogi S-8 i obwodnicy miasta oraz głównych kierunków rozwoju przestrzennego miasta.

Podstawę prawną do przystąpienia do sporządzenia niniejszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stanowi uchwała podjęta przez Radę Miejską w Sieradzu Nr VIII/51/2015 z dnia 9 czerwca 2015r. Główną przesłanką był wymóg wprowadzenia do studium nowego udokumentowanego złoża kopalin.

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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy spełnia funkcje wytycznych do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących przepis gminny, które nie mogą naruszać ustaleń Studium.

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., 2009r. i 2012 roku, 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,
 - Instrumentalizacja polityki przestrzennej (skala 1:15 000).

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta opracowano w ramach działającego w Urzędzie Miasta Sieradza Referatu 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 (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1405 z późn. zm.).

2. ZAKRES BIEŻĄCEJ ZMIANY STUDIUM

Aktualnie obowiązują w odniesieniu do studium generalnie te same przepisy, które obowiązywały w okresie sporządzania poprzednich zmian studium. Wśród nowych wymogów ustawowych pojawił się m.in. obowiązek sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W niniejszym opracowaniu zweryfikowano bądź uzupełniono następujące elementy i zagadnienia:

- 1) w zakresie problematyki dotyczącej środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - zaktualizowano udokumentowane złoża kopalin,
 - zaktualizowano pomniki przyrody,
 - zweryfikowano udokumentowane ujęcia wód podziemnych z terenu miasta,
 - zweryfikowano strefy ochronne ujęć wód podziemnych, w tym tereny ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych,
 - zweryfikowano lasy zgodnie z aktualnymi planami urządzania lasów,
 - zweryfikowano tereny przeznaczone do rekultywacji po zakończonej eksploatacji złóż,
 - zweryfikowano wykaz stanowisk archeologicznych,
 - skorygowano granice stref ochrony wsi historycznych zgodnie z kartami ewidencyjnymi zabytków;
- 2) w zakresie kierunków polityki przestrzennej:
 - wprowadzono nowy teren o funkcji produkcyjno-usługowej przy granicy z gm. Wróblew o pow. 8,5 ha (na mapie kierunków dodatkowe oznaczenie cyfrowe rzymskie **I**),
 - powiększono rozwojowe tereny o funkcji produkcyjno-usługowej przy ul. Górka Kłocka i granicy z gminą Sieradz o pow. 5,7 ha (**II**),
 - powiększono istniejące tereny o funkcji produkcyjno-usługowej wzdłuż linii kolejowej w związku z korektą terenów kolejowych o pow. około 2,8 ha (**III** i **IV**),
 - zweryfikowano zapisy dotyczące zabudowy podmiejskiej przy ul. Dworskiej (**V**),
 - zlikwidowano zabudowę podmiejską na odcinku od ul. Ludowej do ul. Dworskiej (**VI**),
 - zlikwidowano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozwojowe przy granicy z gm. Sieradz – ul. Reymonta (**VII**),
 - wprowadzono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej podmiejskiej przy ul. Reymonta o pow. 16,7 ha (**VIII** i **IX**),
 - wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (korekta terenów komunikacji) w rejonie ul. POW i Zachodniej o pow. 1,6 ha (**X**),
 - zamieniono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozwojowe na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozwojowe mieszane w rejonie ulic 3 Maja i Armii Krajowej (**XI**),
 - usunięto wyodrębnione tereny radiokomunikacji i teletransmisji przy ul. Pułaskiego (**XII**), ul. Jana Pawła II (**XIII**) i przy Galerii Sieradzkiej (**XIV**) i włączono je w sąsiednie struktury przestrzenne,

- wprowadzono istniejące ogródki działkowe przy ul. Jana Pawła II (**XV**),
 - zweryfikowano tereny zieleni urządzonej parkowej przy rzece Żeglinie i Parku im. A. Mickiewicza (**XVI**),
 - wprowadzono nowe tereny zieleni urządzonej rozwojowej w Męce (**XVII**),
 - powiększono tereny zabudowy usługowej rozwojowej przy ul. Sosnowej o powierzchnię około 0,5 ha w wyniku korekty terenów leśnych (**XVIII**),
 - zweryfikowano dolesienia przy granicy z gm. Sieradz, w rejonie ul. Sienkiewicza (**XIX**) i (**XX**),
 - wprowadzono dolesienia przy granicy z gm. Sieradz, w rejonie ul. Ludowej w miejsce proponowanej zieleni urządzonej rozwojowej (**XXI**),
 - zlikwidowano dolesienia w rejonie obwodnicy miasta w Zapuście (**XXII**),
 - zweryfikowano dolesienia w północno-wschodniej części miasta przy granicy z gm. Sieradz (**XXIII**),
 - zlikwidowano tereny powierzchniowej eksploatacji surowców w Męce w związku z wygaśnięciem koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża i zlikwidowaniem złoża (**XXIV**) – wprowadzono dolesienia,
 - wprowadzono możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² przy ul. POW - na odcinku między ul. Sarańską a ul. Kolejową (**XXV**),
 - wprowadzono obszary lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (bez elektrowni wiatrowych) - farmy fotowoltaiczne przy ul. Wolskiej (**XXVI**), ul. Górnej (**XXVII**) i na terenach produkcyjno-usługowych rozwojowych między ul. Wojska Polskiego a ul. Zakładników (**XXXIII**),
 - włączono starą (niefunkcjonującą) miejską oczyszczalnię ścieków przy ul. Mickiewicza w istniejące tereny produkcyjno-usługowe (**XXVIII**),
 - wprowadzono drugie ujęcie wód podziemnych (studnia) w Męce (**XXIX**),
 - powiększono teren ciepłowni kosztem terenów produkcyjno-usługowych przy ul. Zachodniej (**XXX**),
 - uzupełniono tereny zabudowy podmiejskiej o funkcji mieszkaniowej w efekcie weryfikacji terenów leśnych w północno-wschodniej części miasta (**XXXI**) i (**XXXII**);
- 3) w zakresie komunikacji:
- zweryfikowano projektowany przebieg linii Kolei Dużych Prędkości (wariant),
 - zweryfikowano klasyfikację funkcjonalną dróg wojewódzkich (G);
- 4) w zakresie innych elementów studium:
- sporządzono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - weryfikacja i aktualizacja podstawowych danych i informacji zawartych w tekście studium,
 - weryfikacja uwarunkowań wynikających z polityki przestrzennej województwa,
 - weryfikacja ustaleń polityki przestrzennej dla poszczególnych terenów,
 - wprowadzono ustalenia dotyczące rozwoju turystyki,
 - weryfikacja terenów zamkniętych i stref ochronnych od tych terenów w mieście,
 - weryfikacja obszarów, dla których sporządzenie miejscowych planów jest obowiązkowe,
 - weryfikacja obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - weryfikacja inwestycji dotyczących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Zmiana studium wyróżniona jest w części tekstowej pogrubioną kursywą.

Wszystkie elementy znajdujące się na załącznikach graficznych położone poza granicą administracyjną miasta Sieradza (granicą obszaru objętego zmianą studium) nie są ustaleniami zmiany Studium - mają charakter poglądowy.

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, Brzeźnio i Brąszewice. Powiat o powierzchni 1491 km² wg faktycznego miejsca zamieszkania liczy **119 268** osób (stan na 31.XII.2015r.), 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. ***Zapewnione jest to dzięki przebiegającej przez miasto linii kolejowej nr 14 Łódź – Tuplice, drogom krajowym nr 12 i nr 83 oraz drodze ekspresowej S-8, która stanowi polską część europejskiej trasy E67 łączącej Europę Środkową z Finlandią. Wybudowanie drogi ekspresowej dodatkowo otworzyło nowe możliwości dla rozwoju gospodarczego miasta.***

Liczba ludności miasta wykazuje stałą tendencję malejącą. Według stanu na 31.XII.2015r. liczba osób mieszkających w Sieradzu wynosiła **42 890**. ***Na spadek liczby mieszkańców obok ubytku naturalnego ludności wpływ ma także obserwowane od kilku lat ujemne saldo migracji. Wyniki prognozy demograficznej sporządzonej na potrzeby studium, wskazują na dalszy spadek liczby mieszkańców miasta, w perspektywie roku 2030 do ok. 37,6 tys., a w perspektywie roku 2045 do ok. 30,7 tys. mieszkańców.***

Malejącej liczbie mieszkańców towarzyszą znaczące zmiany struktury wieku. W dalszym ciągu zauważalny jest proces starzenia się społeczeństwa, wyrażający się spadkiem ludności w wieku przedprodukcyjnym, przy jednoczesnym wzroście udziału ludności w wieku poprodukcyjnym. Zjawisko to nie dotyczy tylko Sieradza ale całego kraju. ***Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 63,2% mieszkańców miasta, ludność w wieku przedprodukcyjnym 16,4%, a poprodukcyjnym 20,4% (wielkości te dla województwa łódzkiego wynoszą odpowiednio: 61,4%, 16,8% i 21,8%).***

Sytuacja mieszkaniowa w Sieradzu 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 – **3,80** (średnia krajowa – **3,82**), powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę – **24,9m²** (średnia krajowa – **27,0m²**), liczba osób przypadających na 1 mieszkanie – **2,67** (średnia krajowa – **2,72**).

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 miasto charakteryzuje się stosunkowo dobrym potencjałem gospodarczym. Wzrasta liczba podmiotów gospodarczych rejestrowanych w mieście, co przekłada się na wzrost liczby miejsc pracy. Dodatkowo odnotowuje się systematyczny spadek liczby bezrobotnych, przy wzroście liczby osób pracujących. Bezrobocie rejestrowane w Sieradzu wynosiło w 2016 roku 8,6%. Jest to wartość porównywalna do stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa łódzkiego (8,5) oraz nieznacznie więcej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski (8,2).

Ważnym działem gospodarki Sieradza, ze względu na znaczny udział użytków rolnych stanowiących **70,1%** powierzchni miasta, jest rolnictwo. Bazę surowców rolniczych tworzą głównie zboża i ziemniaki.

1.2. KONSEKWENCJE WYNIKAJĄCE Z OTOCZENIA MIASTA I POWIĄZAŃ PONADLOKALNYCH

• ciążenie 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 (droga ekspresowa S-8 w relacji Łódź- Wrocław, drogi krajowe Nr 12 i Nr 83, drogi wojewódzkie Nr 479, Nr 480 i Nr 482).

Sieć kolejowa obsługuje bezpośrednio na kierunku wschód-zachód Warszawę i aglomerację łódzką z Wielkopolską i Dolnym Śląskiem. **Sieradz leży w zasięgu Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej.**

Dokumenty strategiczne m.in. Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030r.) przyjęta Uchwałą nr 8 Rady Ministrów z dnia 14 lutego 2017r., Koncepcja przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność – Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej przyjęta Uchwałą nr 173/2017 Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2017r., zakładają budowę Kolei Dużych Prędkości (KDP) relacji Warszawa – Łódź – Wrocław/Poznań. W przygotowanym wcześniej „Studium wykonalności dla budowy linii kolejowej dużych prędkości Warszawa – Łódź – Wrocław/Poznań” w granicach miasta Sieradza wskazany jest przebieg tej linii w północno-zachodniej części miasta.

telekomunikacja

Przez miasto przebiegają ważne połączenia telekomunikacyjne międzymiastowymi liniami światłowodowymi w kierunku Zgorzelca (Wrocław), Poznania (Kalisz) i Łodzi. Ze stacji nadawczej w Zygrach 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

Został zrealizowany gazociąg DN 300 z Pabianic do Sieradza zakończony stacją redukcyjną w Monicach oraz w zależności od zapotrzebowania są realizowane gazociągi średniego ciśnienia do zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej.

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 Sieradz K₂-312, który na całej swej powierzchni wymaga ochrony występujących w nim zasobów. Powierzchnia zbiornika wynosi 78 km². Jest to zbiornik górnokredowy, występujący na zróżnicowanej głębokości. Średnia głębokość ujęć wynosi 150 m.

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. W ramach porozumienia gmin – członków Związku Komunalnego Gmin „Czyste Miasto, Czysta Gmina” został zrealizowany Zakład Utylizacji i Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw” w Prażuchach Nowych oraz Stacja Przeladunkowa Odpadów Komunalnych w Sieradzu.

Równie ważnym przedsięwzięciem wymagającym wspólnego działania gmin leżących w dolinie rzeki Warty jest zagospodarowanie turystyczne tych obszarów. **Miasto Sieradz jest jednym z partnerów przedsięwzięcia pn. „Aktywna Dolina Rzeki Warty” umożliwiającego stworzenie warunków do rozwoju turystyki, w szczególności turystyki aktywnej oraz promocji atrakcji regionu w kraju i za granicą. Celem działań jest przede wszystkim poprawa jakości życia oraz zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej. Częścią tego projektu w mieście jest wytyczenie i oznakowanie nadrzecznego szlaku rowerowego, budowa hali widowiskowo-sportowej na terenie Miejskiego**

Ośrodka Sportu i Rekreacji wraz z zagospodarowaniem terenu oraz budową toru przełajowego, zagospodarowanie turystyczno-rekreacyjne terenu przy ulicy Portowej.

Zrealizowany zbiornik retencyjny w Smardzewie – gmina Wróblew - na rzece Myi w bezpośrednim sąsiedztwie zachodniej granicy miasta, powinien znaleźć wyraz w przyjęciu odpowiedniej polityki przestrzennej dla miasta Sieradza. Istniejąca tam funkcja rekreacyjna, z której niewątpliwie korzystają mieszkańcy Sieradza, wymaga realizacji lub modernizacji dróg i infrastruktury technicznej.

1.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Polityka przestrzenna samorządu województwa łódzkiego zawarta jest w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz Planie zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi” przyjętego Uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018r. poz. 4915).

Podstawą sporządzenia planu była Uchwała Nr IV/42/15 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 stycznia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

Potrzeba aktualizacji „Planu...” wynikała m.in. z nowych uwarunkowań prawnych oraz z konieczności uwzględnienia zweryfikowanych strategicznych założeń i priorytetów rozwoju państwa czy województwa, zawartych w aktualnych strategicznych dokumentach europejskich, krajowych i wojewódzkich.

W szczególności Plan odnosi się m.in. do:

- podstawowych elementów sieci osadniczej województwa i ich powiązań komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, zwłaszcza w kontekście budowania wewnętrznej spójności regionu oraz kształtowania struktur funkcjonalno-przestrzennych województwa zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju;*
- systemu obszarów chronionych, w tym obszarów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, uzdrowisk, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, przede wszystkim pod kątem wykorzystania endogenicznego potencjału regionu i trwałego zachowania środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.*

Ponadto, „Plan.....” określa:

- rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;*
- granice i zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym i regionalnym.*

Cele, kierunki rozwoju przestrzennego oraz zasady zagospodarowania i kształtowania przestrzeni województwa przedstawione są w następujących blokach tematycznych: osadnictwo, transport, infrastruktura techniczna, środowisko przyrodnicze, dziedzictwo kulturowe, turystyka i rekreacja, krajobraz i ład przestrzenny, obronność i bezpieczeństwo publiczne, obszary funkcjonalne.

Część zawartych w „Planie...” ustaleń ma charakter wiążący, a część postulatywny.

Jako ustalenia wiążące „Planu...” wskazuje się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które zostały ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością, jak również zasady zagospodarowania i kształtowania przestrzeni określone dla obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym i regionalnym.

W odniesieniu do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym przyjęto, że precyzyjne wyznaczenie ich lokalizacji, w tym ustalenie ostatecznego przebiegu inwestycji liniowych, nastąpi w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw.

W powyższym dokumencie obszar miasta Sieradza i cały region sieradzki odgrywają istotną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa. Sieradz położony jest w ważnych obszarach funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym:

- Miejskim Obszarze Funkcjonalnym Sieradza,*
- Turystycznym Obszarze Funkcjonalnym Doliny Warty.*

Polityka przestrzenna samorządu lokalnego w zakresie kształtowania struktur funkcjonalno-przestrzennych miasta powinna być prowadzona zgodnie ze wskazanymi w „Planie...” zasadami zagospodarowania i kształtowania przestrzeni określonych dla tych obszarów funkcjonalnych.

Miejski Obszar Funkcjonalny Sieradza (MOF) tworzy ośrodek powiatowy jakim jest miasto Sieradz wraz ze strefą jego bezpośredniego oddziaływania (obszar gminy Sieradz), będące miejscem dynamicznych procesów wzrostu i rozwoju gospodarczego, w tym powstawania nowych miejsc pracy i zamieszkania.

Sieradz jako jeden z wiodących węzłów rozwoju w województwie łódzkim ma pełnić funkcję regionalnego bieguna wzrostu.

Główne kierunki działań i działania w MOF to:

kształtowanie zasobów mieszkaniowych o wysokim standardzie, w tym m.in. poprzez:

- **rewitalizację przestrzenno-techniczną zdegradowanych terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i przemysłowych, ze szczególnym uwzględnieniem historycznych struktur funkcjonalno-przestrzennych,**
- **stosowanie rozwiązań energooszczędnych i niskoemisyjnych (np. w budownictwie, oświetleniu ulic),**
- **budowę nowych struktur mieszkaniowych z uwzględnieniem zasad zagospodarowania i kształtowania przestrzeni;**

zapewnienie dostępności do ponadlokalnych i podstawowych usług publicznych o wysokim standardzie, dostosowanych do różnych grup wiekowych ludności, w tym m.in. poprzez:

- **rozwój wysokiej jakości bazy i usług infrastruktury społecznej wyższego rzędu oraz kształtowanie funkcji kulturotwórczych i symbolicznych o znaczeniu ponadlokalnym;**

kształtowanie przestrzeni dla wzrostu społeczno-ekonomicznego i rozwoju konkurencyjnej, innowacyjnej gospodarki, opartej na potencjale endogenicznym i oferującej atrakcyjne miejsca pracy, w tym m.in. poprzez:

- **rozwój atrakcyjnych, wysokiej jakości terenów inwestycyjnych o dobrej dostępności komunikacyjnej, wyposażonych w podstawowe elementy infrastruktury technicznej,**
- **rozwój wysokiej jakości usług dla przedsiębiorstw oraz zapewnienie wysokich standardów obsługi inwestorów,**
- **rozwój różnych form instytucjonalnego wsparcia przedsiębiorczości;**

kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych przyjaznych mieszkańcom, w tym m.in. poprzez:

- **rozwój atrakcyjnych przestrzeni publicznych w centrach miast,**
- **stosowanie nowoczesnych rozwiązań i wdrażanie nowoczesnych technologii na rzecz efektywności energetycznej w transporcie, energetyce, gospodarce odpadami,**
- **utrzymanie i rozwój terenów zieleni urządzonej,**
- **rozwój terenów rekreacyjnych i sportowych, z uwzględnieniem potrzeb różnych grup wiekowych ludności,**
- **zachowanie i kształtowanie korytarzy przewietrzających;**

przeciwdziałanie procesom suburbanizacji i kształtowanie ładu przestrzennego, w tym m.in. poprzez:

- **prowadzenie stabilnej polityki przestrzennej skorelowanej z prognozami demograficznymi,**
- **kształtowanie zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i unikanie pasmowego charakteru zabudowy wzdłuż tranzytowych ciągów komunikacyjnych,**
- **zachowanie czytelnych granic między terenami zabudowy a terenami otwartymi,**
- **dostosowanie charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego do walorów środowiskowych,**
- **zachowanie zgodności poziomu intensywności zagospodarowania z naturalną chłonnością środowiska,**
- **intensyfikację zabudowy w obszarach dobrej dostępności do publicznego transportu zbiorowego;**

wzmocnienie powiązań publicznym transportem zbiorowym i integrację systemów transportowych, w tym m.in. poprzez:

- **rozwój i wzmocnienie oferty publicznego transportu zbiorowego dostosowanej do potrzeb przewozowych mieszkańców,**
- **budowę i przebudowę wysokiej jakości infrastruktury przesiadkowej, m.in. przystanków i węzłów przesiadkowych,**
- **wprowadzanie integracji organizacyjnej i taryfowo-biletowej;**

rozwój proekologicznych systemów transportu indywidualnego, w tym m.in. poprzez:

- **kształtowanie proekologicznych zachowań transportowych mieszkańców,**
- **modernizację i budowę wysokiej jakości dróg rowerowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,**
- **rozwój zintegrowanych systemów rowerów miejskich;**

rozwój proekologicznych systemów infrastrukturalnych i wprowadzanie rozwiązań energooszczędnych, w tym m.in. poprzez:

- *rozwój systemów ciepłowniczych oraz gazowych, szczególnie na cele grzewcze,*
- *rozwój sieci kanalizacyjnych,*
- *wprowadzanie technologii zmniejszających energochłonność, m.in.: termomodernizacji, inteligentnego oświetlenia ulicznego.*

Turystyczny Obszar Funkcjonalny Doliny Warty – obszar rozwoju turystyki uzdrowiskowej, konferencyjnej, sportowej i aktywnej o znaczeniu ponadlokalnym, wykorzystujący endogeniczne potencjały środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, kształtowany poprzez wspieranie działań na rzecz:

- *rozwój turystyki aktywnej, rekreacyjnej, sportowej i geoturystyki oraz bazy turystycznej, w tym agroturystyki,*
- *rozbudowy szlaków turystycznych,*
- *rozwój funkcji konferencyjno-kongresowej,*
- *wykreowania marki i popytu na usługi balneologiczne, uzdrowiskowe i rehabilitacyjne,*
- *budowania zintegrowanych produktów turystycznych opartych na walorach kulturowych i przyrodniczych, w tym geologicznych, oraz kultywowaniu tradycji,*
- *wykreowania wizerunku obszarów jako atrakcyjnych turystycznie,*
- *poprawy czystości wód Zbiornika Jeziorsko oraz terenów leśnych,*
- *wprowadzenia systemowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,*
- *zwiększenia dostępności transportowej zewnętrznej i wewnętrznej,*
- *rozwój ponadregionalnych powiązań funkcjonalno-przestrzennych o wymiarze ponadregionalnym.*

W celu równoważenia rozwoju i kształtowania harmonijnych struktur funkcjonalno-przestrzennych, działania prorozwojowe w obszarach funkcjonalnych będą prowadzone zgodnie ze wskazanymi zasadami zagospodarowania i kształtowania przestrzeni wpływającymi na ład przestrzenny oraz wzmocnienie atutów rozwojowych:

- *zachowanie czytelnych granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi,*
- *unikanie pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż tranzytowych ciągów komunikacyjnych,*
- *ograniczanie urbanizacji na terenach, które nie znajdują się w zasięgu obsługi publicznym transportem zbiorowym,*
- *ograniczanie urbanizacji na terenach, które nie mają możliwości do objęcia zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej,*
- *ograniczanie urbanizacji na terenach pełniących funkcje korytarzy przewietrzających,*
- *ograniczanie urbanizacji na terenach o ryzyku wystąpienia naturalnych i antropogenicznych zagrożeń środowiska (m.in. szczególnego zagrożenia powodzią w miastach, wystąpienia powodzi awarii oraz ryzyka związanego z ustanowionymi obszarami ograniczonego użytkowania itd., oraz zakaz urbanizacji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią poza obszarami miejskimi),*
- *ograniczanie negatywnej ingerencji w tereny cenne przyrodniczo i krajobrazowo,*
- *kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z poszanowaniem atutów lokalizacyjnych wynikających z ukształtowania terenu i walorów krajobrazowych,*
- *ochrona i kształtowanie osi widokowych, dominant przestrzennych, sylwet, panoram wraz z przedpolami ekspozycji,*
- *ograniczanie lokalizacji i eliminacja przestrzennych elementów dysharmonijnych z krajobrazem (m.in. reklam, obiektów obcych kulturowo),*
- *kształtowanie struktur obszarów zabytkowych z poszanowaniem autentyzmu i integralności,*
- *kształtowanie struktur mieszkaniowych wraz z zapleczem podstawowych usług publicznych,*
- *lokalizacja terenów zieleni urządzonej jako integralnej części struktur funkcjonalno-przestrzennych,*
- *powiązanie systemów zieleni miejskiej z ponadlokalnym systemem przyrodniczym,*
- *lokalizacja elementów retencjonujących wodę jako integralnych części struktur funkcjonalno-przestrzennych,*
- *ograniczanie negatywnego oddziaływania elementów infrastrukturalnych na struktury funkcjonalno-przestrzenne,*
- *sytuowanie elementów infrastrukturalnych we wspólnych korytarzach,*
- *rozwój rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastrukturalnych: gazowych, ciepłowniczych, wodociągowych i kanalizacyjnych w zasięgu strefy racjonalnego rozwoju sieci.*

Poniżej przedstawiono inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zawarte w planie województwa (TOM3), które dotyczą lub mogą dotyczyć miasta Sieradza:

- *Budowa Kolei Dużych Prędkości (KDP) Warszawa - Łódź – Wrocław/Poznań wraz z podłączeniem do CMK (brak przesądzanego przebiegu),*
- *Prace na liniach kolejowych nr 14, 811 na odcinku Łódź Kaliska-Zduńska Wola-Ostrów Wlkp., etap II: Zduńska Wola-Ostrów Wielkopolski,*
- *Integracja różnych systemów transportu zbiorowego poprzez rozbudowę węzłów przesiadkowych w Województwie Łódzkim (brak przesądzanego przebiegu),*
- *Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego w ciągu dróg wojewódzkich (brak przesądzanego przebiegu),*
- *Prace modernizacyjne w Rejonach Dróg Wojewódzkich (brak przesądzanego przebiegu),*
- *Poprawa odwodnienia dróg wojewódzkich (brak przesądzanego przebiegu),*
- *Przebudowa linii napowietrznej 110 kV Sieradz-Jawor-Błaszki w celu przyłączenia źródeł energii odnawialnej na obszarze Powiatu Sieradzkiego w regionie łódzkim,*
- *Dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów dyrektywy Rady 91/271/EWG dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych w aglomeracjach:, Sieradz,*
- *Modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczenie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1% (brak przesądzanego przebiegu),*
- *Budowa i usprawnienie lokalnych systemów ostrzegania przed powodzią. Wprowadzenie Elektronicznego Systemu Ostrzegania Powodziowego (brak przesądzanego przebiegu),*
- *Dolina Warty X – przebudowa lewostronnego wału przeciwpowodziowego rz. Warty w km 4+250-10+010, przebudowa lewostronnego wału przeciwpowodziowego rz. Myi w km 0+000-0+175, przebudowa prawostronnego wału przeciwpowodziowego rz. Myi w km 0+000-4+250,*
- *Dotacje na udział własny samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej realizujących zadania ze środków EFRR – Poprawa efektywności energetycznej Szpitala Wojewódzkiego im. Prymasa Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Sieradzu poprzez wykorzystanie energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych dla Centrum Psychiatrycznego w Warcie.*

1.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774) Sejmiki poszczególnych województw uchwalą audyty krajobrazowe w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy, tj. do dnia 11 września 2018 r. Aktualnie (na dzień uchwalenia zmiany studium) Województwo Łódzkie nie posiada audytu krajobrazowego.

2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

2.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ANTROPOGENICZNEGO ORAZ WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

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 Południowopolska
- 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, stanowiąc 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. Wodnym 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 wielkoprzestrzennego 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 10 pomników przyrody ożywionej.

Szczególnie cennymi walorami krajobrazowymi, stanowiącymi mozaikę krajobrazu zbliżonego do naturalnego i kulturowego, 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.

Geomorfologia terenu

Współczesna rzeźba omawianego obszaru uformowała się w wyniku oddziaływania złożonych czynników, z których największą rolę miały różnorodne fazy procesów glacialnych i peryglacialnych zlodowacenia środkowopolskiego stadiału Warty. Pod względem morfologicznym teren miasta przedstawia rzeźbę polodowcową o charakterze wysoczyznowym, silnie zdenudowaną, rozciętą z południa na północ szeroką doliną Warty.

Dominującymi formami morfologicznymi są tu:

- zdenudowana wysoczyzna plejstocenska płaska (o charakterze równiny morenowej),
- dolina rzeki Warty

Wysoczyzna plejstocenska, podzielona jest w granicach miasta na dwa fragmenty, różniące się fizjonomią zewnętrzną (rozdzielone są one doliną Warty). Część zachodnia wysoczyzny (na zachód od doliny Warty) graniczy z doliną rzeki poprzez fragmenty zerodowanej strefy krawędziowej o deniwelacjach rzędu 8 m i spadkach w przewadze większych niż 10%. U podnóża krawędzi zaznaczają się niewielkie, silnie zerodowane obszary plejstocenskogo tarasu wyższego rz. Warty. Sama powierzchnia wysoczyzny jest płaska, wyniesiona około 132 – 155 m n.p.m. (spadki w przewadze poniżej 2%) z kilkoma izolowanymi pagórkami kemów dochodzącymi do 12 m wysokości. Ten równinny charakter tej części wysoczyzny jest wynikiem działania procesów peryglacialnych i postglacialnych, które doprowadziły do złagodzenia pierwotnej rzeźby tego obszaru. Dużą część omawianej wysoczyzny zajmuje powierzchnia rozległego zastoiska, uformowanego w warunkach peryglacialnych. Powierzchnia wysoczyzny ponacinana jest łagodnie w kilku miejscach dolinami niewielkich rzek o małym wcięciu (wyłączywszy głęboko wcięty odcinek rzeki Myi) i drobnymi dolinkami erozyjno-denudacyjnymi. W system tych dolin włączają się rozległe, płaskie obniżenia powypiskowe. Sporadycznie zaznaczają się w krajobrazie, niewielkie zagłębienia bezodpływowe o płaskich dnach, pochodzenia powypiskowego. Powierzchnia tego obszaru wysoczyzny w swej centralnej części (przyległej do doliny Warty) ma fragment silnie przeobrażony antropogenicznie, poprzez usytuowaną tam zurbanizowaną część miasta.

Część wschodnia wysoczyzny leżąca po wschodniej stronie doliny Warty jest również silnie zdenudowana, lecz jednak mniej płaska, o łagodnych skłonach i niewysokich kulminacjach. Zaznaczają się tu sporadycznie pagórki moren czołowych dochodzących do 5 m wysokości, pagórki kemów dochodzących do 12 m wysokości, pojedyncze pagórki wydmy lub ich ciągi o wysokości względnej do 9 m. Zaznacza się tu mniejsza ilość dolin rzek i dolinek bocznych (erozyjno-

denudacyjncyh). Nie zauważa się tu również rozległych, płaskich obniżen terenowych, tak charakterystycznych w krajobrazie obszaru wysoczyzny zachodniej. Z form antropogenicznych są tu tereny zabudowane i duże wyrobiska poeksploatacyjne w północnej części terenu. Ta część wysoczyzny opada łagodnie od strony wschodniej ku zachodniej i dalej ku rozległej dolinie rzeki Warty poprzez zaznaczające się dwa stopnie plejstocęńskich erozyjno-akumulacyjnych terasów rzecznych.

Środkową część miasta rozcina południkowo szeroka, płaska dolina Warty. Szerokość dna doliny wynosi około 3 km. Od zachodu ogranicza ją wysoka strefa krawędziowa, od strony wschodniej kontaktuje się z wysoczyzną poprzez łagodnie wznoszący się stok.

Podsumowując stwierdzić można, że ogólnie ukształtowanie obszaru miasta sprzyja rozwojowi terenów zabudowanych, głównie ze względu na znaczną przewagę terenów o niewielkim nachyleniu.

Budowa geologiczna

Pod względem geologicznym rejon miasta Sieradza położony jest w zachodniej części Synklinorium Szczecińsko-Łódzko-Miechowskiego (na skraju Monokliny Przedsudeckiej), wypełnionego utworami czwartorzędownymi i zalegającymi pod nimi głębokimi seriami utworów mezozoicznych, w zachodniej części przykrytych utworami trzeciorzędownymi.

Bezpośrednie podłoże utworów czwartorzędownych, na przeważającej części terenu miasta, stanowią utwory kredy górnej wykształcone w postaci margli, wapieni i opok. We wschodniej części obszaru opracowania, w dolinie Warty, na jej terasach plejstocęńskich i w zboczu wysoczyzny zaznaczają się wychodnie utworów kredowych. Na pozostałych terenach strop utworów kredowych zalega na różnych głębokościach – 15-57 m ppt. Miąższość utworów kredowych stwierdzono w głębokim wierceniu w zachodniej części miasta i wynosi ona ok. 400 m.

Utwory plejstocęńskie (czwartorzęd) pokrywające przeważającą część obszaru opracowania związane są głównie z akumulacją z okresu zlodowacenia środkowopolskiego stadiau Warty oraz z denudacją z okresów późniejszych. Występują one głównie w postaci utworów akumulacji lodowcowej reprezentowanych przez gliny zwałowe wykształcone w postaci glin piaszczystych, piasków gliniastych budujące znaczne części wysoczyzny w środkowej i wschodniej części miasta, piaski zwałowe w postaci piasków drobnych i pylastych występujące często na powierzchni glin zwałowych oraz piaski i żwiry moren czołowych z przewarstwieniami żwirów i kamieni budujące pagórki czołowo-morenowe w północno-wschodniej części terenu. Utwory akumulacji fluwioglacjalnej wykształcone w postaci piasków różnoziarnistych z przewarstwieniami żwirów i lokalnie z domieszkami kamieni budują niewielkie powierzchnie w północno-wschodniej i zachodniej części obszaru opracowania. Utwory akumulacji glaciofluwialnej budujące pagórki i wzgórza kemów wykształcone są w postaci piasków drobnych i pylastych, miejscami piasków średnich i żwirów z przewarstwieniami glin i pyłów. Utwory akumulacji aluwialnej budują wyższe plejstocęńskie terasy w dolinie Warty i wykształcone są w postaci piasków drobnych i średnich z przewarstwieniami piasków gruboziarnistych i żwirów z domieszkami otoczków. Wszystkie te utwory są o miąższości przekraczającej często 4,5m, korzystne dla budownictwa. 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 młodoplejstocęńskie tworzą utwory akumulacji eolicznej, reprezentowane przez piaski na ogół drobne, lokalnie pylaste budujące pojedyncze formy wydymowe we wschodniej części obszaru opracowania.

Utwory holocęńskie tworzą osady akumulacji bagiennej, rzecznej i deluwialnej, występujące w obrębie den dolin i zagłębien terenu, reprezentowane są przez grunty mineralne i organiczne, wykształcone w postaci torfów, namulów organicznych, piasków różnoziarnistych i mulów z domieszkami humusu, o miąższości w małych dolinach i zagłębieniach terenu na ogół do 1,5 m, a w dolinie Warty przeważnie powyżej 4,5 m. Utwory holocęńskie stanowią niekorzystne podłoże dla budownictwa. Są to obszary o dużych skłonnościach do infiltracji zanieczyszczeń z powierzchni do wód podziemnych, ze stałe lub okresowo płytko zalegającym zwierciadłem wody gruntowej (płycej niż 1m). Stanowią one ponad 32% powierzchni miasta. Dla terenów tych winien obowiązywać zakaz lokalizacji zabudowy.

Generalnie 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 spoiistymi, średnioplastycznymi lub zwartymi.

Baza surowcowa

Z budową geologiczną ściśle związane jest występowanie złóż. Zasoby surowcowe na terenie miasta są niewielkie.

Obecnie na terenie miasta występuje 1 udokumentowane złożo kruszywa naturalnego (piasku i piasku ze żwirem) „Męka Jamy I”, które figuruje w „Bilansie zasobów złóż kopalin w Polsce”

a jego eksploatacja została zaniechana (wg stanu na 31.XII.2017 r. brak danych ilościowych dotyczących zasobów).

W środkowo – zachodniej części miasta występuje rozpoznane, lecz nie zarejestrowane złożo piasków średnich i drobnych. Obejmuje ono wschodnią część tzw. „Smardzewskiej Górki”. **Obszary w północno-wschodniej części miasta po wyeksploatowanych złożach (skreślonych z bilansu złóż) nie zostały dotychczas całkowicie zrehabilitowane.**

Sieradz położony jest w strefie wód geotermalnych predysponowanych do wykorzystania w ciepłownictwie.

Na terenie miasta Sieradza na dzień przyjęcia zmiany Studium udokumentowano otwór wód termalnych „Sieradz GT-1” w celu ujęcia wód termalnych z utworów jury dolnej. Dokumentacja hydrogeologiczna ustalająca zasoby eksploatacyjne ujęcia wód termalnych „Sieradz GT-1” w Sieradzu została zatwierdzona decyzją Marszałka Woj. Łódzkiego z dnia 16.01.2019r. (znak: RŚV.7431.27.2018.PM). Lokalizacja ujęcia - działka nr ewid. 462/2 (obręb geod. 24) w rejonie ul. Zachodniej. W dokumentacji ustalono zasoby eksploatacyjne wód termalnych dla otworu „Sieradz GT-1” w ilości: $Q=249,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $S_e=75 \text{ m}$, o temperaturze wody $T_w=51,8^\circ\text{C}$ (wg stanu na wrzesień 2018r.). Dokumentacja hydrogeologiczna może stać się podstawą do wystąpienia o ewentualną koncesję na wydobywanie kopaliny.

Warunki hydrogeologiczne (zasoby wód podziemnych)

Cały obszar miasta Sieradza położony jest w granicach 1 jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW600082. Wg aktualnie obowiązującego Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, przyjętego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18.10.2016r. (publikacja Dz.U. z 2016r. poz. 1967), są to wody podziemne przeznaczone do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia. Cel środowiskowy: stan chemiczny – dobry, stan ilościowy – dobry. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – niezagrażona.

Wg badań z 2014r. jakość wód podziemnych w punkcie badawczym monitoringu diagnostycznego nr 102 określono jako II klasę – wody dobrej jakości; wartości wskaźników jakości wody nie wskazują na wpływ działalności człowieka albo jest to wpływ bardzo słaby.

Na terenie miasta występują dwa poziomy wodonośne: kredowy (II poziom wodonośny w ośrodku porowo-szczelinowym) oraz czwartorzędowy (I poziom wodonośny w ośrodku porowym).

Kredowy, użytkowy poziom wodonośny dla Sieradza stanowią utwory górnej kredy, wykształcone przeważnie w postaci wapieni marglistych lub margli z wkładkami wapieni. Warstwa wodonośna zalega na zróżnicowanej głębokości od ok. 5m do 55m ppt. Miąższość warstwy wynosi około 15 do 96 m a zwierciadło wody ma charakter napięty (nawiercone zwierciadło wody występuje na głębokości ok. 20-61 m ppt). Zasilanie tej warstwy wodonośnej odbywa się poprzez utwory czwartorzędowe.

Te podstawowe zasoby wód podziemnych miasta, 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. W związku z tym, ochrona zasobów wymaga kategorycznego przestrzegania wszystkich rygorów sanitarnych dla terenów zabudowanych z priorytetem dla uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej.

Czwartorzędowe piętro wodonośne występuje prawie na całym obszarze miasta. Poziom ten jest eksploatowany poprzez szereg studni gospodarczych (kopanych) i występuje na głębokości od 1 do kilku, rzadziej kilkunastu metrów ppt. Poziom wód z tego okresu występuje w utworach piaszczysto – żwirowych, zalegających w warstwie przypowierzchniowej bądź w soczewkach piaszczystych, w glinach zwałowych. W zależności od miąższości i litologii w profilu czwartorzędu może wystąpić kilka warstw zawodnionych o różnej grubości i rozprzestrzenieniu oraz zmiennym zawodnieniu. Pierwsze zwierciadło wody występuje lokalnie bardzo płytko w utworach piaszczystych zalegających na glinach zwałowych, plejstoceniowych mulkach i piaskach zastoiskowych oraz w dolinach rzek i potoków. Obszary te są stale lub okresowo podmokłe. Zwierciadło wody zalega płycej niż 2,0 m ppt. Drugi poziom wodonośny zalega w piaszczysto – żwirowych osadach moreny czołowej, osadach lodowcowych i wodnolodowcowych. Warstwa wodonośna jest niejednorodna, o zmiennej grubości, przeważnie izolowana w stropie pakietami gliniastymi. Poziom ten charakteryzuje się zmiennością miąższości warstw piaszczysto - żwirowych oraz małym rozprzestrzenieniem poziomym. Lokalnie występują tutaj wody zaskórne. Obszary te pokrywają się w znacznej części z wysoczyzną, gdzie

pierwszy poziom wód gruntowych występuje na ogół głębiej niż 4,0 m ppt, w piaszczystych przewarstwieniach na różnych głębokościach.

Warunki hydrogeologiczne są ściśle związane z budową geologiczną (stopniem przepuszczalności utworów powierzchniowych) i rzeźbą terenu. Na przeważającej części powierzchni miasta pierwszy poziom wód gruntowych występuje głównie w utworach czwartorzędowych. Jedynie w rejonie Woźnik poziom ten zalega w utworach kredowych, mających charakter wód szczelinowych, pozostających w więzi hydraulicznej z wodami czwartorzędowymi.

Główne udokumentowane ujęcia wód podziemnych z terenu miasta Sieradza przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Właściciel / Użytkownik ujęcia	Głębokość ujęcia (m)	Wydajność eksploatac. (m ³ /h)	Stratygrafia ujętego piętra wodonośnego	Głębokość ustalonego zwierciadła wody (m)	Rzędna zwierciadła wody (m)	Depresja (m)	Uwagi
1.	Gmina Miasto Sieradz	50	-	Kreda	0,75	134,15	-	studnia I (nieczynna)
2.	Gmina Miasto Sieradz	60	-	Kreda	13,38	134,32	-	studnia II (nieczynna)
3.	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Sieradzu	62	103,0	Kreda	14,36	133,44	20,6	studnia III (ujęcie Męka studnia nr 2)
4.	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Sieradzu	62	106,0	Kreda	16,78	132,62	16,8	studnia IV (ujęcie Męka studnia nr 1)
5.	„Juma” Sp. z o.o.	30	71,5	Kreda	5,0	129,0	3,75	
6.	Bud-Trans Roboty Budowlano-Drogowe Maria Karbowski	99	45,0	Kreda	4,0	133,5	4,7	
7.	Elewator Sieradz Sp. z o.o.	80,5	-	Kreda	7,4	140,1	-	
8.	Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji	65	74,3	Kreda	2,4	128,1	23,6	
9.	Szpital Wojewódzki im. Prymasa Kardynała Stefana Wyszyńskiego (ul. Nenckiego)	120	80,4	Kreda	10,5	127,5	-	
10.	„Mirwa” M. Pryc, W. Pryc Sp. jawna (teren dawnej Siry)	75	75,0	Kreda	9,88	127,72	5,6	
11.	Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska Wart-Milk	75	72,0	Kreda	14,2	128,1	17,0	
12.	Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Sp. z o.o.	65	30,0	Kreda	9,45	132,02	4,2	
13.	PPHU „Projnad” Sp. o.o.	60,7	-	Kreda	14,7	130,3	-	
14.	Xella Polska Sp. z o.o.	70	58,0	Kreda	8,9	130,8	-	
15.	Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. (ul. Zachodnia)	65	14,4	Kreda	6,9	130,1	0,6	
16.	Prywatny (ul. Wojska Polskiego) dawna „Marysieńka”	65	50,1	Kreda	6,0	129,4	29,5	
17.	Ceramika Tubądzin III Sp. z o.o.	105	12,3	Kreda	9,9	132,92	11,96	
18.	Szpital Wojewódzki im. Prymasa Kardynała Stefana Wyszyńskiego (ul. Armii Krajowej)	110	122,0	Kreda	12,44	129,76	-	
19.	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.	120	83,0	Kreda	11,5	129,3	17,4	studnia nr 2 (ujęcie Kłocko)
20.	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.	120	184,9	Kreda	12,6	128,9	23,1	studnia nr 6 (ujęcie Kłocko)
21.	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.	125	-	Kreda	-	-	-	studnia nr 4 (nieczynna)
22.	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.	100	180,0	Kreda	10,75	128,45	20,2	studnia nr 3 (ujęcie Kłocko)
23.	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.	100	190,3	Kreda	11,0	129,2	20,0	studnia nr 1 (ujęcie Kłocko)
24.	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w	100	126,0	Kreda	12,25	128,05	16,0	studnia nr 5 (ujęcie Kłocko)
25.	Prywatny (dawna Winiarnia)	83	179	Kreda	26,5	109,94	32,8	
26.	Prywatny (dawna Winiarnia)	83	102	Kreda	-	-	16,4	

Źródło: Dokumentacje hydrogeologiczne ujęć wód podziemnych

W granicach miasta Sieradza ustanowione są następujące strefy ochronne ujęć wód podziemnych:

- ***strefa ochronna ujęcia wody podziemnej „Kłocko” z utworów kredy górnej ustanowiona rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 11 grudnia 2017r. (publikacja w Dzienniku Urzędowym Woj. Łódzkiego z dnia 13 grudnia 2017r. poz. 5323),***
- ***strefa ochronna ujęcia wody podziemnej „Męka” z utworów kredy górnej ustanowiona rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 11 grudnia 2017r. (publikacja w Dzienniku Urzędowym Woj. Łódzkiego z dnia 13 grudnia 2017r. poz. 5322).***

Strefy te dzieli się na tereny ochrony bezpośredniej i pośredniej, które są wskazane w powyższych rozporządzeniach.

Określone ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów wynikają z rozporządzeń ustanawiających te strefy ochronne oraz z przepisów odrębnych.

Według obowiązujących przepisów ustawy Prawo wodne, strefy ochronne ujęć wód podziemnych w zależności od terenów ochrony, które te strefy obejmują, ustanawia właściwy organ Wód Polskich w drodze decyzji albo wojewoda w drodze aktu prawa miejscowego.

Wody powierzchniowe

Obszar miasta Sieradza znajduje się w całości w dorzeczu rzeki Odry, zlewni rzeki Warty.

Układ sieci rzecznej naśladuje zarysy dawnych lobów lodowcowych i pochodzi z ostatniej schyłkowej fazy stadium zlodowacenia Warty. Główną sieć hydrograficzną obszaru tworzą śródlądowe wody powierzchniowe: rzeki Warta, Żeglina, Myja, Niniwka i ciek Krasawa.

Ramowa Dyrektywa Wodna 2000/60/WE (RDW) z dnia 23 października 2000r. wprowadza nowatorskie podejście do zarządzania zasobami wodnymi. Kluczowymi celami ustalonymi przez Dyrektywę są: ochrona i przeciwdziałanie zanieczyszczeniu wszystkich rodzajów wód, współpraca między krajami dzielącymi wspólne dorzecza, osiągnięcie, przez wprowadzenie odpowiednich planów gospodarowania i, jeżeli zachodzi konieczność programów naprawczych, dobrego stanu wód, zapewnienie aktywnego udziału społeczeństwa w działaniach związanych z zarządzaniem gospodarką wodną.

Zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną zostały wyznaczone jednolite części wód (JCW).

Wg aktualnie obowiązującego „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” teren miasta Sieradza znajduje się w obrębie 5 jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych (JCWP rzeczne):

- ***„Warta od Żegliny do wpływu do Zbiornika Jeziorsko” (kod PLRW600019183159),***
- ***„Warta od Widawki do Żegliny” (kod PLRW600019183119),***
- ***„Żeglina” (kod PLRW600017183129),***
- ***„Myja” (kod PLRW600017183149),***
- ***„Niniwka” (kod PLRW6000171831729).***

Wszystkie powyższe JCWP są monitorowane. Poza JCWP „Niniwka” aktualny stan tych jednostek jest zły, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych dla wszystkich jednostek – zagrożona.

Warunki glebowe

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.

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.

Melioracje wodne

Do działań melioracyjnych należą melioracje podstawowe, które stanowią regulacje cieków wodnych do celów melioracyjnych i wały ochronne oraz melioracje szczegółowe, obejmujące budowę rowów,

kanalów, sieci drenarskich, które regulują stosunki wodne na określonym obszarze i oddziałują lokalnie.

Urządzenia melioracji wodnych podstawowych obejmują w Sieradzu rzeki Żeglinę, Niniwkę i Myję na całej ich długości w granicach miasta oraz wały ochronne, ograniczające obszar zalewowy i chroniących tereny osiedleńcze i rolnicze. Istniejące wały ochronne w mieście związane są z rzeką Wartą i Żegliną.

Melioracje szczegółowe o charakterze powierzchniowym obejmują niewielkie tereny (około 28 ha) w północnej i północno-wschodniej części miasta – rejon Męki Księżej. Tereny zmeliorowane w mieście tworzy system rowów rozcinających użytki zielone, występujące w obniżeniach doliny rzeki Niniwki. Stan techniczny urządzeń melioracyjnych jest słaby, co wynika z braku ich odpowiedniej konserwacji. Ochronę wszystkich urządzeń melioracji wodnych należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

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 **185 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: brzoza, 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 **116ha** - 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 **822ha** - związana z dolinami rzek i cieków, pobrażami 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.

4 parki miejskie: Park im. A. Mickiewicza, Park Staromiejski, park przy osiedlu im. W. Broniewskiego z kompozycjami drzew, krzewów, uzupełnionych płaszczyznami zieleni niskiej oraz park na osiedlu Klonowe. Powierzchnia parków około 24,8 ha.

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.

zielen cmentarna - zajmująca łączną powierzchnię 6,0 ha - ze znacznym udziałem zieleni wysokiej, często zróżnicowanej warstwowo.

zielen skwerów i zieleńców - ukształtowana w rozmaite kompozycje, obejmująca zarówno przestrzeń trawiastą, jak i pojedyncze drzewa, krzewy i ich grupy, zlokalizowana w centrum zabudowy miejskiej.

zielen 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”

Obszary i obiekty objęte ochroną prawną:

Na terenie miasta znajdują się następujące obiekty objęte ochroną prawną: 1 obszar chronionego krajobrazu oraz 10 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 uchwale ustanawiającej ten obszar oraz w przepisach ustawy o ochronie przyrody.

Obszar ten podlega ochronie zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale Sejmiku Województwa Łódzkiego w sprawie Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Uchwała Nr XXXI/614/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013r. poz. 266, zmiana ww. uchwały opublikowana w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014r. poz. 3463).

Pomniki przyrody

Pomniki przyrody zostały ustanowione Uchwałą Nr XV/118/2015 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 17 grudnia 2015r. w sprawie pomników przyrody (publikacja w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 4 lutego 2016r. poz. 531). Pomniki podlegają ochronie zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. uchwale. Z tej listy pomników przyrody skreślony został 1 obiekt na podstawie Uchwały

Nr XLIII/278/2017 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 26 października 2017r. w sprawie zniesienia formy ochrony z drzewa uznanego za pomnik przyrody (publikacja w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 16 listopada 2017r. poz. 4653).

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

- gledicja trójcierniowa na terenie przedszkola przy ul. Piłsudskiego,
- sosna czarna na ul. Ogrodowej,
- dąb szypułkowy na ul. Ogrodowej,
- 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 proponowane do objęcia ochroną prawną:

Wg Programu Ochrony Środowiska miasta Sieradza z 2004r. do ochrony prawnej na terenie miasta predysponowane były następujące obszary:

➤ *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 uczynienia to: ukształtowanie terenu wału i fosy, miejsce wjazdu na teren zamku, pierścień drzew na koronie wału.

➤ *użytek ekologiczny „Jezioro”*

Znajduje się on na terenie wsi Jezioro, 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.

2.1.5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Zagrożenie powodziowe na obszarze miasta związane jest głównie z możliwością występowania powodzi w dolinie rzeki Warty. Z punktu widzenia ochrony przeciwpowodziowej największe zagrożenie dla miasta stwarzają rzeki Warta i Żeglina oraz ciek Krasawa (lewobrzeżny dopływ Żegliny).

Istniejące zabezpieczenia przeciwpowodziowe miasta, składające się głównie z ziemnych wałów ochronnych i uregulowanego koryta Żegliny jako kanału przerzutowego, nie są wystarczające (w zdecydowanej części, miasto Sieradz chronione jest przed powodzią lewym wałem rzeki Warty, nasypem dawnej drogi krajowej Nr 12,14 – obecnie drogi krajowej Nr 83 oraz lewym wałem rzeki Żegliny). Przy wysokich stanach Warty notowane są przesiąkiwania przez wały oraz podtopienia wynikające z podnoszenia poziomu wód podziemnych.

Obowiązujące przepisy ustawy Prawo wodne nakładają obowiązek określenia przez Wody Polskie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i sporządzenia map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego. Mapy te po ich zatwierdzeniu przekazywane są właściwym organom samorządowym celem uwzględnienia odpowiednich obszarów w opracowaniach planistycznych. W 2015r. przekazane zostały do gminy Miasto Sieradz mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego dla rzeki Warty. Na ich podstawie ustalono, że teren opracowania częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Warty. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Warty obejmuje obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$), prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$) oraz obszar między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnie wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego.

Ponadto według sporządzonych map teren opracowania częściowo znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzeki Warty jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$) oraz na obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia obwałowania rzeki Warty.

Dla rzeki Żegliny i rzeki Myi obowiązuje nadal sporządzone wcześniej przez RZGW w Poznaniu Studium ochrony przeciwpowodziowej, które wyznacza granice zasięgu wód o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=1\%$ (średnio raz na 100 lat), czyli obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Rzeki Żeglina i Myja zostały zakwalifikowane do opracowania map zagrożenia i ryzyka powodziowego w II cyklu planistycznym, tj. do dnia 22 grudnia 2019r. Do czasu opracowania map zagrożenia i ryzyka powodziowego sporządzone Studium ochrony przeciwpowodziowej dla tych rzek zachowuje ważność.

W granicach miasta obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmuje tereny położone w dolinie Warty, Żegliny i Myi o powierzchni około 733 ha, co stanowi 14,3% powierzchni całego miasta. Tereny te należy bezwzględnie chronić przed nową zabudową (nie wyznaczać nowych terenów budowlanych).

W dolinie Warty i Żegliny wschodnią granicę tego obszaru stanowi prawy wał przeciwpowodziowy rzeki Warty a od zachodu generalnie lewy wał przeciwpowodziowy rzeki Warty i Żegliny oraz krawędź doliny w okolicy ul. Mickiewicza i w Monicach. W obrębie przedmiotowego obszaru oprócz użytków rolnych znajdują się obiekty Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, obszar Wzgórza Zamkowego wraz ze skansenem, urządzone tereny parkowe, pojedyncze budynki mieszkalne przy ul. Sienkiewicza oraz część zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w Monicach.

W opracowaniu pt. „Wyznaczenie obszarów związanych z występowaniem zagrożeń powodziowych na terenie miasta Sieradza” sporządzonym w 2010 roku przez Pracownię Melioracyjną „Melioprojekt” w Sieradzu wskazano też obszary podtapiane oraz potencjalnie zagrożone powodzią:

1. W prawobrzeżnej części miasta obszar taki stanowi część terenów zabudowanych leżących w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Warty (dzielnica Woźniki), chroniona wałem przeciwpowodziowym klasy II. Pomimo to, iż wał został zmodernizowany w latach 2007 – 2008, tereny te zaliczane są do obszarów podtapianych oraz potencjalnie zagrożonych z uwagi na fakt, że teren zawala jest pozbawiony naturalnego odwodnienia podczas przepływów wezbraniowych. W tej części miasta do obszarów podtapianych zaliczyć można także pozostałe tereny leżące w dolinie Warty stanowiące głównie użytki rolne, o łącznej powierzchni około 240 ha.
2. W lewobrzeżnej części miasta, poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, występują także inne obszary potencjalnie zagrożone powodzią. Są to:
 - obszar stanowiący lewy brzeg rzeki Warty, chroniony wałem przeciwpowodziowym na odcinku od dawnej drogi krajowej Nr 12,14 do północnej granicy Miasta. Obejmuje on między innymi osiedle Kopernika. Zagrożenie powodziowe obejmuje powierzchnię ok. 26 ha terenów zabudowanych, głównie wzdłuż ulic: Mostowa, Wałowa, Lokajskiego, Olendry Małe.
 - obszar zlokalizowany na lewym zawału rzeki Żegliny od jej ujściowego odcinka do rzeki Warty aż po teren ogródków działkowych w Monicach. Zagrożenie stanowi stan techniczny lewego wału Żegliny, który jest pozaklasowy za wyjątkiem odcinków ostatnio przebudowanych. W obrębie tego obszaru zagrożenia powodziowego o powierzchni ok. 152 ha znajdują się tereny zabudowane m.in. osiedle Praga, Chabie. Z obszarem tym związany jest również teren potencjalnego zagrożenia powodziowego położony wzdłuż cieku Krasawa – lewego dopływu rzeki Żegliny. Ciek ten charakteryzuje się gwałtownymi przyborami, głównie po deszczach nawałnych, co przy niedostatecznych parametrach koryta i niektórych budowli komunikacyjnych, jak również odcinka skanalizowanego w rejonie ul. Krakowskie Przedmieście, stwarza duże zagrożenie powodziowe, zwłaszcza w sytuacji nałożenia się wysokich stanów wody w rzece Warcie i Żeglinie.
 - obszar zlokalizowany w zlewni rzeki Myi – lewym dopływie Warty. W okresach wezbrań podtapiane są tereny w rejonie Zapusty Małej, Kol. Dzigorzew i Woli Dzierlińskiej na powierzchni ok. 67 ha. Teren ten obejmuje głównie użytki rolne, drogi, sporadycznie budynki i zabudowania gospodarskie, głównie w Zapusie Małej.

Znaczna część tych terenów pokrywa się z terenami narażonymi na zalanie w przypadku zniszczenia wałów przeciwpowodziowych rzeki Warty, wyznaczonymi na mapach zagrożenia powodziowego dla rzeki Warty.

Powierzchnia terenów potencjalnie zagrożonych zalaniem wynosi około 480ha, co łącznie z powierzchnią obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, stanowi około 23,4% powierzchni całego miasta. Jest to więc w skali miasta problem bardzo poważny i istotny. W związku z trwającymi obecnie pracami projektowymi i wykonawczymi dotyczącymi poprawy stopnia zabezpieczenia miasta przed wodami powodziowymi (np. przebudowa wału na rzece Żeglinie) przedstawiony obszar zagrożeń będzie ulegał zmianom.

Dla terenu obejmującego miasto Sieradz opracowana jest także "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 1350 ha (pojemność około 10 mln m³).

Dla poprawienia stopnia zabezpieczenia miasta Sieradza przed powodzią należy przede wszystkim:

1. Przebudować lewostronny wał przeciwpowodziowy rzeki Warty na odcinku od dawnej drogi krajowej Nr 12,14 do wysokiego brzegu w rejonie Osiedla Dziewiarz, dla ochrony przed powodzią zabudowań głównie w rejonie ulic: Mostowa, Wałowa, Lokajskiego, Olendry Małe.
Wał ten wymaga pilnej przebudowy gdyż nie trzyma żadnych parametrów - tak wysokościowych (jest za niski o ok. 50 - 80 cm) jak również dotyczących wymogów stateczności i zagęszczenia korpusu, stąd też przesiąki i przebiccia w okresie przepływów wód wezbraniowych. Jego przerwanie stanowi zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców.
2. Przebudować ujściowy odcinek cieku Krasawa wraz z budową przepustu wałowego do rzeki Żegliny. Jest to inwestycja niezbędna.
3. Kontynuować rozpoczętą przebudowę i uszczelnienie lewego wału rzeki Żegliny na odcinku od ul. Grodzkiej do cieku Krasawa na długości 1057m.
Planowane przedsięwzięcie stanowi kontynuację kompleksowego odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej lewostronnego zawała rzeki Żegliny w Sieradzu przewidzianych w Koncepcji Programowo-Przestrzennej „Odprowadzenie wód deszczowych i odwodnienia lewego zawała rzeki Żegliny w Sieradzu” (opracowanie Melioprojekt, Sieradz 1998r.). Nieodłącznym elementem tej ochrony jest między innymi modernizacja wałów przeciwpowodziowych rzeki Żegliny w obrębie dolnego zawała. Modernizacja wału na odcinku górnego zawała została już częściowo wykonana w ramach opracowania pn.: „Odprowadzenie wód deszczowych i odwodnienia lewego zawała rzeki Żegliny w Sieradzu. Część I – Zawale górne” (opracowanie Melioprojekt, Sieradz 2000r.).
4. Dokończyć przebudowę lewego wału rzeki Żegliny na odcinku od węzła odwodnieniowego przy ul. Wierzbowej do wysokiego brzegu w rejonie ulicy Prostej (Monice).
Inwestycja pilna z uwagi na potrzebę docelowego "zamknięcia" lewego zawała poprzez dojście z wałem do wysokiego brzegu w rejonie Monic. Bez tej inwestycji cała dotychczasowa ochrona terenów lewego zawała rzeki Żegliny jest bezużyteczna, gdyż wody wezbraniowe "wejdą od tyłu" tj. z rejonu Monic.
5. Kontynuować prace projektowo – wykonawcze ochrony przed powodzią terenów MOSiR, Wzgórza Zamkowego i przyległych terenów zabudowanych, zgodnie z opracowaną Koncepcją Programowo – Przestrzenną.
6. Wybudować zbiornik retencyjny (suchy) na oś. Hetmańskie pomiędzy ul. Warneńczyka i Wołodjowskiego.
7. Kontynuować prace projektowo – wykonawcze dotyczące odprowadzenia wody i odwodnienia prawego zawała rzeki Warty w Sieradzu – Woźnikach.
Dla tego obszaru sporządzona jest przez Pracownię Melioracyjną „Melioprojekt” Koncepcja Programowo-Przestrzenna pn. „Odprowadzenie wód deszczowych i odwodnienia zawała Sieradz – Woźniki”.
W ramach tego zadania dawny Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi dokonał już przebudowy istniejącego wału przeciwpowodziowego rzeki Warty w dzielnicy Woźniki.

2.1.6. 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 (drodze krajowej Nr 83, drogach wojewódzkich Nr 480 i Nr 482), przebiegających przez centrum

miasta. Są to ulice: Sienkiewicza, Wojska Polskiego, POW i Jana Pawła II. Pomiary hałasu komunikacyjnego przeprowadzone przez WIOŚ w 2002r. przy dawnej drodze krajowej Nr 14 w 3 punktach pomiarowych już wtedy 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 „Raporcie 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 ul. POW, 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. (zakład zmienił lokalizację i znajduje się obecnie na ul. Mickiewicza),
- C.A.S. Crystal Agropoland s.c.

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 dużego 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.

Tereny zrzutów ścieków do wód powierzchniowych, o jednoczesnych tendencjach do występowania podtopień i podsiąknięć przy wysokich stanach wód w dolinie Warty i Żegliny sporadycznie występują w dzielnicy Praga, Podrzeczce, Olendry Duże. Zauważalna jest poprawa stanu wód powierzchniowych. W 2002 roku wg prowadzonych badań stwierdzono zły stan sanitarny wód powierzchniowych - rzeki Warta, Żeglina i Myja nie odpowiadały obowiązującym normom sanitarnym, zarówno wg kryterium fizykochemicznego, jak i bakteriologicznego. Wg badań przeprowadzonych w ramach monitoringu rzek w 2014r. stan/potencjał ekologiczny wód powierzchniowych w punkcie pomiarowym Warta - Sieradz określono jako umiarkowany.

Tereny zabudowy nieskanalizowanej nie stanowią już w mieście dużego odsetka. W wyniku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dla Miasta i Gminy Sieradz, w ramach projektu pod nazwą „System wodociągowy i kanalizacyjny w Sieradzu”, dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej ma obecnie ponad 99% mieszkańców miasta. Istotne jest jednak, aby jak największa liczba obiektów, w tym gospodarstw domowych została ostatecznie podłączona do istniejącej sieci kanalizacyjnej. Szczególnie ważne to jest na obszarze wysokiej ochrony GZWP i w strefach ochrony ujęć wód podziemnych. Obiekty uciążliwe dla zasobów wodnych i stanowiące potencjalne źródła skażeń zlokalizowane są głównie w dzielnicy produkcyjno-usługowej, w północno-środkowej części Sieradza.

zagrożenie powodziowe na obszarze miasta związane głównie z możliwością występowania powodzi w dolinie rzeki Warty. Problematyka szczegółowo omówiona jest w pkt. 2.1.5.

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 przelotowych dróg przebiegających przez samo centrum miasta, przecinających 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.

2.1.7. 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 nie podłączonej do kanalizacji 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,
- 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, Podrzeczce, Olendry Duże, Chabie, Hetmańskie, Monice, Woźniki, Męka.

2.1.8. 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,
- minimalna powierzchnia wymagająca działań rekultywacyjnych (zalesienia), wskutek przekształceń antropogenicznych.

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

- 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, potencjalnie zagrożonego powodzią.

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 - obszar objęty jest ochroną prawną jako park kulturowy,
 - projektowany użytek ekologiczny „Jeziory”.
- **obszary wskazane do ochrony specjalnej** - są to tereny na których dopuszczalny jest rozwój urbanizacji, ale z uwzględnieniem uwarunkowań i ograniczeń środowiskowych. Należą do nich:

- tereny istniejących stref ochronnych ujęć wód podziemnych w mieście dla których obowiązują szczególne rygory ochronne dla wód podziemnych oraz teren Głównego Zbiornika 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 szczególnego zagrożenia powodzią,
 - strefa krawędziowa doliny Warty (skarpa) - zachodnia część doliny.
- **obszary wskazane do rekultywacji i renaturalizacji** - są to tereny wymagające działań przywracających i podnoszących ich walory przyrodniczo-funkcjonalne. Zaliczono tu:
 - wyeksploatowane złoża w północno-wschodniej części miasta wymagające rekultywacji,
 - 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 (mieszkaniowej i usług zdrowia, oświaty) zlokalizowanych w zasięgu uciążliwości akustycznych i emisyjnych dróg przelotowych 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 pod 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 zrealizowanego 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.

2.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJACE Z DIAGNOZY WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

„Krajowy program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami opracowany na lata 2014 – 2017” jako jedno ze strategicznych założeń wskazał wzmocnienie synergii działania organów ochrony zabytków, w tym tworzenie podstaw współdziałania z organami samorządu terytorialnego. Dziedzictwo kulturowe stanowi naturalny kapitał dla rozwoju potencjału kulturowego i kreatywnego Polaków, stanowi także naturalną podstawę wzmocnienia tożsamości społecznej. Główny cel Krajowego programu zakładał wzmocnienie roli dziedzictwa w życiu i rozwoju społecznym. W powyższym dokumencie podkreślono, że samorząd terytorialny odgrywa niezwykle ważną rolę w zakresie ochrony zabytków. Przepisy ustaw samorządowych wyraźnie wskazują, że działania ochronne zaliczone zostały do zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego wszystkich szczebli. Jednocześnie najważniejsze zadania powierzone zostały gminom, które odpowiadają między innymi za ewidencjonowanie zasobu zabytkowego, zachowanie krajobrazu kulturowego, jak i odpowiednie gospodarowanie otoczeniem zabytków w procesie planowania przestrzennego.

„Wojewódzki program opieki nad zabytkami w województwie łódzkim na lata 2016 – 2019” przyjęty przez Samorząd Województwa Łódzkiego określa strategiczne cele i zadania w zakresie ochrony dziedzictwa materialnego i niematerialnego województwa łódzkiego. Jako główny cel wyznaczono rewitalizację układów przestrzennych miast i wsi, która w nowej perspektywie finansowej została uznana za jedno z najważniejszych zagadnień związanych z atrakcyjnością krajobrazu kulturowego. Obowiązujący program wskazuje na prowadzenie polityki zarządzaniem dziedzictwem kulturowym nakierowanej na rewitalizację układów przestrzennych, poprawę obiektów i obszarów zabytkowych i ich społecznej funkcji. Ze względu na zachowanie elementów dawnych układów rozplanowania (jądro wczesnośredniowieczne i miasto lokacyjne) Sieradz został wskazywany jako jeden z sześciu unikatowych ośrodków historycznych o randze krajowej na terenie województwa łódzkiego.

Politykę miasta w zakresie opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego określa „Program opieki nad Zabytkami dla Miasta Sieradza na lata 2014- 2018”. Jego głównym celem jest zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania oraz poprawa ładu przestrzennego w gminie i utrwalenie na podstawie tradycyjnego układu przestrzennego własnej tożsamości przestrzennej gminy.

We wrześniu 2015r. weszła życie ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. W ustawie wprowadzono jako zadanie własne samorządu wojewódzkiego obowiązek sporządzenia audytu krajobrazowego, to jest identyfikacji i waloryzacji krajobrazu występującego na całym obszarze województwa. Audyt ma być sporządzany nie rzadziej niż raz na 20 lat. Dla województwa łódzkiego dokument ten nie został jeszcze opracowany.

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 fosi 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 starorzecza 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 relikty zespołu 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 sylwetki 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 łęgi 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 sieradzkiej 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.

Gminna ewidencja zabytków miasta Sieradza została przyjęta Zarządzeniem Nr 46/2018 Prezydenta Miasta Sieradza z dnia 26 lutego 2018r. i stanowi otwarty katalog obiektów zabytkowych podlegający aktualizacji.

WYKAZ OBIEKTÓW W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, W TYM POGRUBIONĄ CZCIONKĄ WYRÓŻNIONE ZOSTAŁY OBIEKTY ZNAJDUJĄCE SIĘ TAKŻE W EWIDENCJI WOJEWÓDZKIEJ:

I. HISTORYCZNY UKŁAD URBANISTYCZNY w skład którego wchodzi:

- **Miasto lokacyjne** (w obrębie ulic: Dominikańskiej, Kolegiackiej, Krótkiej, Ogrodowej, Podrzecz, Podwale, Rynek, Rycerskiej, Sukienniczej, Szewskiej, Warszawskiej, Wodnej, Zamkowej) w granicach wg studium historyczno-urbanistycznego (analiza historyczna – układu przestrzennego);
- **Wzgórze Zamkowe** (obszar wzgórza zamkowego z otoczeniem w postaci pierścieniowatego przedpola zewnętrznego, tj. terenów łęgowych częściowo zajętych przez skansen, w promieniu około 100m licząc od nasypu wału otaczającego fosę) nr rej. 64/A;
- **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 Wzgórzem 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 gwiazdowego (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 olenderskiego:**
 - wzdłuż ulicy Olendry Duże,
 - wzdłuż ulicy Olendry Małe;
- **obszary osadnictwa przedmiejskiego o chronologii nowożytnej (XVII-XVIII w.):**
 - w rejonie ulic: Podrzecz i Rzecznej,
 - w rejonie ulic: Wierzbowej i Oplotki;
- **obszary dawnych wsi historycznych o genezie średniowiecznej** – z zachowanymi elementami rozplanowania historycznych układów przestrzennych:
 - **Męka Księża**
 - **Monice,**
 - **Woźniki,**
 - **Zapusta Wielka,**
 - **Zapusta Mała,**
 - **Wola Dzierlińska**

II. ZABYTKI MILITARNE

- **LINIE UMOCNIEŃ Z OKRESU II WOJNY ŚWIATOWEJ Z NARYSAMI ZIEMNYMI I BUDOWLAMI:**
 - odcinek umocnień polskich z lat 30-XX w. ze schronami (3),
 - odcinek poligonowych umocnień niemieckich z I. 40-XX w. ze schronem (1) – granica poligonu niemieckiego zaznaczona jest na rysunku studium

III. ZABYTKI BĘDĄCE DZIEŁAMI ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

(lokalizacja obiektów przedstawiona na mapie uwarunkowań oraz na mapie kierunków ochrony i kształtowania wartości kulturowych).

1. **ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PARAFIALNEGO P.W. WSZYSTKICH ŚWIĘTYCH:**
 - a. kościół, mur., ok. 1370r., rozbud. 1648-1682r., 1930r., nr rej. 53/A,
 - b. 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. cmentarz przykościelny (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. **KOŚCIOŁ 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. **ZESPÓŁ STACJI KOLEJOWEJ Z WIEŻĄ CIŚNIENI, mur., ok. 1900 r., odbud. po 1945r., w zespole stacji kolejowej.**
 18. **TZW. DOM TKACZA drewn. 1 poł. XIXw. Skansen, nr rej. 418/A.**
- UL. DOMINIKAŃSKA*
19. **KAMIENICA FRONTOWA NR 4 Z TRZEMA OFICYNAMI, mur., XIX/XX w.**
 20. **DOM FRONTOWY NR 6 Z OFICYNĄ południową, mur., k. XIX w.**
 21. **DOM ZE SKRZYDŁEM NR 8, dom mur., XIX/XX w., skrzydło mur., pocz. XX w.**
 22. **DOM NR 1, mur., XIX/XX w.**
 23. **DOM NR 3, mur., k. XIX w.**
 24. **DOM NR 5, mur., ok. poł. XIX, nr rej. 61/A.**

- 25. DOM NR 9, mur., XIX w.
- 26. DOM NR 18, mur., pocz. XX w. (ok. 1900 r.).

UL. JANA PAWŁA II

- 27. DOM NR 2
- 28. DOM NR 17

UL. KOLEGIACKA

- 29. DOM NR 1, mur., XIX w.
- 30. DOM NR 3 z oficynami.
- 31. DOM NR 4 (budynek narożny, od ulicy Ogrodowej nr 14).
- 32. DOM NR 5 Z OFICYNĄ północną.
- 33. DOM NR 6, mur., XIX w. (1870 r.).
- 34. DOM NR 8 Z OFICYNAMI, dom mur., 1898 r., oficyna mur., 1898 r., oficyna II mur., XIX w.
- 35. DOM NR 12, mur., XIX/XX w.
- 36. DOM NR 14, mur., poł. XIX w. nr rej. 62/A.**
- 37. DOM NR 15, mur., XVIII/XIX w. nr rej. 63/A.**
- 38. DOM NR 16, mur., pocz. XX w.
- 39. DOM NR 17, mur., pocz. XX w.

UL. KOLEJOWA

- 40. BUDYNEK GŁÓWNY DWORCA KOLEJOWEGO Nr 1, mur., pocz. XXw. w zespole stacji kolejowej**
- 41. DOM NR 4
- 42. DOM NR 6

UL. T. KOŚCIUSZKI

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

UL. KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE

- 52. DOM NR 2, mur., k. XIX w.
- 53. DOM NR 3, mur., k. XIX w.
- 54. ZESPÓŁ DOMÓW NR 7/9, mur., XIX/XX w.
- 55. DOM NR 16, mur., pocz. XX w.
- 56. DOM NR 17, mur., XIX/XX w.
- 57. DOM NR 19, drewn., ok. 1890 r.**
- 58. DOM NR 36, mur., XIX/XX w.
- 59. DOM NR 40, mur., k. XIX w.
- 60. DOM NR 42, mur., XIX/XX w.
- 61. DOM NR 47, mur., pocz. XX w.
- 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 5A, 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 3, 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., l. 20-XX w.
- 75. DOM NR 19,**
- 76. DOM NR 20, mur., l. 20-XX w.
- 77. DOM Z OFICYNĄ NR 24, dom mur., ok. 1920r., oficyna mur., l. 20-XX w.
- 78. DOM NR 25, mur., pocz. XX w.
- 79. D. Budynek Policji, ob. DOM NR 27(A), mur., l. 20-XX w.
- 80. DOM NR 29, mur., l. 20-XX w.
- 81. DOM NR 31, mur., l. 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.**
 - 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. dawna 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. 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

140. 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,

141. DOM NR 2a, plebania przy kościele parafialnym p.w. Św. Wojciecha, mur., XVIII w.

UL. UNIEJOWSKA

142. Zespół cmentarza parafialnego:

- a. cmentarz z ogrodzeniem od ul. Uniejowskiej,
- b. kaplica cmentarna rodziny Stawiskich.

SIERADZ – MĘKA JAMY

UL. UNIEJOWSKA

143. Kaplica

SIERADZ – WOŹNIKI

UL. STRAŻACKA

144. Kaplica

UL. SIENKIEWICZA

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

**SPIS STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH NA TERENIE MIASTA SIERADZA
ZAREJESTROWANYCH W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW.**

(Nazwy dawnych wsi i miejscowości oraz numeracja stanowisk wg danych z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi, Delegatura w Sieradzu)

1. Dzigorzew 1 (stan. 13 na obszarze AZP 69-44), zespół stanowisk F
 - osada kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski
2. Dzigorzew 3 (stan. 30 na obszarze AZP 69-44), zespół stanowisk F
 - punkt osadniczy kultury nieokreślonej, pradzieje
3. Jeziory 8 (stan. 8 na obszarze AZP 70-44)
 - punkt osadniczy kultury łużyckiej, epoka brązu
 - punkt osadniczy kultury polskiej, średniowiecze
 - osada kultury polskiej, XVII-XVIII w.
4. Kłocko 17 (stan. 15 na obszarze AZP 70-44)
 - punkt osadniczy kultury polskiej, XVII-XVIII w.
5. Kłocko 19 (stan. 17 na obszarze AZP 70-44)
 - punkt osadniczy kultury polskiej, XVII-XVIII w.
6. Kłocko 24 (stan. 42 na obszarze AZP 70-44)
 - punkt osadniczy kultury polskiej, XVII-XVIII w.
7. Kłocko 26 (stan. 71 na obszarze AZP 70-44)
 - punkt osadniczy kultury nieokreślonej, epoka kamienia
 - punkt osadniczy kultury łużyckiej?, epoka brązu-epoka żelaza: okres halszacki
 - punkt osadniczy kultury przeworskiej?, epoka żelaza: okres rzymski
8. Kłocko 27 (stan. 72 na obszarze AZP 70-44) 2
 - punkt osadniczy kultury łużyckiej?, epoka brązu-epoka żelaza: okres halszacki
 - punkt osadniczy kultury prapolskiej, wczesne średniowiecze
9. Kolonia Dzigorzew 1 (stan. 66 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk F
10. Kolonia Smardzew – Wilczy Dół (stan. 77 na obszarze AZP 70-44), zespół stanowisk D
 - punkt osadniczy kultury prapolskiej, XI w.
11. Męcka Wola 2 (stan. 19/11 na obszarze AZP 69-45)
 - stanowisko nieokreślone, kultura nieokreślona, chronologia nieokreślona
12. Męka 1 (stan. 2/2 na obszarze AZP 69-45) zespół stanowisk G
 - cmentarzysko kultury łużyckiej, epoka żelaza: okres halszacki
 - punkt osadniczy kultury polskiej, nowożytność
13. Męka 2 (stan. 1/1 na obszarze AZP 69-45) zespół stanowisk G
 - osada kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski
 - punkt osadniczy kultury polskiej, XVII-XVIII w.
14. Męka-Borek 5 (stan. 22/8 na obszarze AZP 69-45)
 - cmentarzysko kultury pomorskiej, epoka żelaza: okres lateński
15. Męka Księża 6 (stan. 23/9 na obszarze AZP 69-45)
 - osada kultury polskiej, XVII w.
16. Męka Księża 7 (stan. 24 na obszarze AZP 69-45)
 - punkt osadniczy kultury polskiej, średniowiecze
17. Monice 1 (stan. 15 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk C
 - osada kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski
18. Monice 2 (stan. 13 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk C
 - osada kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski
19. Monice 3 (stan. 12 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk C
 - cmentarzysko kultury pomorskiej, epoka żelaza: okres lateński
 - cmentarzysko kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski
20. Monice 4 (stan. 11 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk C
 - punkt osadniczy kultury nieokreślonej, epoka kamienia/epoka brązu
 - cmentarzysko kultury pomorskiej, epoka żelaza: okres halszacki
 - osada kultury pomorskiej, epoka żelaza: okres halszacki/okres lateński
 - osada kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski 3
 - punkt osadniczy kultury prapolskiej, średniowiecze
21. Monice 5 (stan. 14 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk C
 - punkt osadniczy kultury nieokreślonej, chronologia nieokreślona

22. Osmolin 2 (stan. 10 na obszarze AZP 69-44), zespół stanowisk F
 - cmentarzysko kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres lateński-rzymski
23. Podłężyce 7/S8 (stan. 48 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk I
 - osada kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres lateński
24. Podłężyce 8/S8 (stan. 49 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk I
 - osada kultury łużyckiej, epoka brązu-epoka żelaza: okres halsztacki
 - osada kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres lateński
 - osada kultury polskiej, nowożytność
25. Podłężyce 9/S8 (stan. 50 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk I
 - punkt osadniczy kultury pucharów lejkowatych?, epoka kamienia: neolit
 - osada kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres lateński-rzymski
 - cmentarzysko kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres lateński-rzymski
 - punkt osadniczy kultury polskiej, średniowiecze-nowożytność
26. Podłężyce 10 (stan. 51 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk I
 - osada kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres lateński
 - punkt osadniczy kultury polskiej, średniowiecze-nowożytność
27. Sieradz 1 – Wzgórze Zamkowe (stan. 1 na obszarze AZP 70-45) nr rejestru: 64/A
 - gród kultury prapolskiej, XI-XIII w.
 - zamek kultury polskiej, XIV-XIX w.
 - rotunda kultury polskiej, XIII w.
28. Sieradz 2 – klasztor ss. Urszulanek (stan. 2 na obszarze AZP 70-45) zespół stanowisk A
 - osada kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski
 - miasto kultury polskiej, XIII-XX w.
29. Sieradz 3 (stan. 3 na obszarze AZP 70-45)
 - osada kultury prapolskiej, VI-VIII w.
 - osada kultury prapolskiej, XII-XIII w.
30. Sieradz 4 (stan. 4 na obszarze AZP 70-45) 4
 - cmentarzysko kultury polskiej, XIII-XIV w.
 - miasto kultury polskiej, XIV-XX w.
31. Sieradz 5 (stan. 5 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk A
 - osada kultury polskiej, XIV-XX w.
32. Sieradz 6 (stan. 6 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk A
 - miasto kultury polskiej, XIII-XX w.
33. Sieradz 7 (stan. 7 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk A
 - miasto kultury polskiej, XV-XX w.
34. Sieradz 8 (stan. 8 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk B
 - osada kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres lateński
 - osada kultury prapolskiej, XI-XIII w.
35. Sieradz 9 (stan. 9 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk A
 - miasto kultury polskiej, XV-XIX w.
36. Sieradz 10 (stan. 16 na obszarze AZP 70-45),
 - cmentarzysko kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski
37. Sieradz 11 (stan. 17 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk B
 - osada kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski
38. Sieradz 12 (stan. 18 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk B
 - punkt osadniczy kultury nieokreślonej, chronologia nieokreślona
39. Sieradz 13 – Rynek 2 (d. stan. 6 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk A
 - miasto kultury polskiej, późne średniowiecze
40. Sieradz 14 – Zamkowa 26-kościół kultury polskiej (d.stan. 4 na obszarze AZP 70-45), XIV-XVw.
41. Sieradz 15 – ul. Krasawna (stan. 54 na obszarze AZP 70-45)
 - osada wielokulturowa, chronologia: epoka kamienia-epoka żelaza
42. Sieradz (stan. 55)
 - punkt osadniczy kultury polskiej XVIIw.
43. Sieradz (stan. 56) zespół stanowisk A
 - miasto kultury polskiej średniowiecze-nowożytność
44. Smardzew 3 (stan. 25 na obszarze AZP 70-44), zespół stanowisk D
 - osada?, cmentarzysko?, kultura łużycka, epoka brązu
45. Smardzew 5 (stan. 52 na obszarze AZP 70-44), zespół stanowisk D
 - osada kultury polskiej, nowożytność
46. Smardzew 12 (stan. 73 na obszarze AZP 70-44), zespół stanowisk D
 - stanowisko nieokreślone nieokreślonej kultury, pradzieje?

- stanowisko nieokreślone kultury prapolskiej, wczesne średniowiecze
- 47. Smardzew 13 (stan. 74 na obszarze AZP 70-44), zespół stanowisk D
 - stanowisko nieokreślone nieokreślonej kultury, chronologia nieokreślona
 - stanowisko nieokreślone prapolskiej, wczesne średniowiecze
- 48. Smardzew 14 (stan. 75 na obszarze AZP 70-44), zespół stanowisk D
 - osada kultury łużyckiej, epoka brązu
- 49. Smardzew 15 (stan. 76 na obszarze AZP 70-44), zespół stanowisk D
 - osada? kultury trzcinieckiej, II-III okres epoki brązu
 - osada kultury łużyckiej, epoka brązu
- 50. Wola Dzierlińska 1 (stan. 28/8 na obszarze AZP 70-44), zespół stanowisk E
 - cmentarzysko kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski
 - punkt osadniczy kultury polskiej, nowożytność
- 51. Wola Dzierlińska 2 (stan. 49/9 na obszarze AZP 70-44), zespół stanowisk E
 - cmentarzysko kultury łużyckiej, IV-V okres epoki brązu
- 52. Wola Dzierlińska 3 (stan. 29/10 na obszarze AZP 70-44), zespół stanowisk E
 - punkt osadniczy kultury nieokreślonej, epoka kamienia
 - cmentarzysko kultury pomorskiej, epoka żelaza: okres lateński
- 53. Wola Dzierlińska 4 (stan. 14 na obszarze AZP 69-44), zespół stanowisk F
 - osada kultury łużyckiej, epoka brązu-epoka żelaza: okres halszacki
- 54. Wola Dzierlińska 5 (stan. 15 na obszarze AZP 69-44), zespół stanowisk F
 - punkt osadniczy kultury nieokreślonej, pradzieje
- 55. Wola Dzierlińska 7 (stan. 18 na obszarze AZP 69-44), zespół stanowisk E
 - osada kultury nieokreślonej, epoka kamienia: neolit
- 56. Wola Dzierlińska 8 (stan. 19 na obszarze AZP 69-44), zespół stanowisk E
 - osada kultury nieokreślonej, epoka kamienia: neolit
- 57. Wola Dzierlińska 9 (stan. 20 na obszarze AZP 69-44), zespół stanowisk E
 - cmentarzysko kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski
- 58. Wola Dzierlińska 10 (stan. 27/7 na obszarze AZP 70-44), zespół stanowisk E
 - cmentarzysko kultury łużyckiej, IV-V okres epoki brązu
 - punkt osadniczy kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski
- 59. Woźniki 1 (stan. 20 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk G
 - cmentarzysko kultury łużyckiej, epoka żelaza: okres halszacki
- 60. Woźniki 3 (stan. 21 na obszarze AZP 70-45)
 - cmentarzysko kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski
- 61. Woźniki, stan. 4 (stan. 22 na obszarze AZP 70-45)
 - osada kultury łużyckiej z epoki brązu i okresu halszackiego
 - punkt osadniczy kultury przeworskiej, epoka żelaza, okres rzymski
 - punkt osadniczy kultury prapolskiej, średniowiecze
- 62. Woźniki 5 (stan. 23 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk I
 - punkt osadniczy kultury nieokreślonej, chronologia nieokreślona
- 63. Woźniki 6 (stan. 24 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk I
 - punkt osadniczy kultury nieokreślonej, chronologia nieokreślona
- 64. Woźniki 7 (stan. 25 na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk I
 - osada kultury nieokreślonej, epoka kamienia
 - osada kultury prapolskiej, XI-XIII w.
- 65. Woźniki b.n. (strefa ochrony na obszarze AZP 70-45), zespół stanowisk H
- 66. Zapusta Mała 1 (stan. 44/1 na obszarze AZP 70-44)
- 67. Zapusta Mała 2 (stan. 43/2 na obszarze AZP 70-44)
 - osada kultury polskiej, XVII-XVIII w.

Stanowiska archiwalne o nieznannej lokalizacji:

- 68. Męka 3 (stan. 27 na obszarze AZP 69-45)
 - cmentarzysko kultury łużyckiej/pomorskiej, chronologia nieokreślona
- 69. Męka 4 (stan. 28 na obszarze AZP 69-45)
 - punkt osadniczy kultury przeworskiej, epoka żelaza: okres rzymski
- 70. Zapusta Mała 3 (stan. 69 na obszarze AZP 70-44)
 - cmentarzysko kultury nieokreślonej, chronologia nieokreślona

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).

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.

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 formami ochrony zabytków są:

1. wpis do rejestru zabytków,

1a. wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa,

2. uznanie za pomnik historii,
3. utworzenie parku kulturowego,
4. ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

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

Listą Skarbów Dziedzictwa jest nową formą ochrony zabytków ruchomych.

Odpowiedzialnym za tworzenie i prowadzenie Listy Skarbów Dziedzictwa jest minister właściwy do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego. Na Listę Skarbów Dziedzictwa będą wpisywane zabytki ruchome o szczególnej wartości dla dziedzictwa kulturowego.

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

Na terenie miasta istnieje Park Kulturowy „Wzgórze Zamkowe”, który został utworzony Uchwałą Nr XXXVI/322/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 29 października 2009r. W granicach parku kulturowego znajduje się Wzgórze Zamkowe wraz z reliktnami sieradzkiego zamku i terenami wokół, w tym dzielnica Praga. Dla parku kulturowego sporządzono plan ochrony, który został zatwierdzony Uchwałą Nr XLIII/381/2010 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 22 kwietnia 2010r. oraz plan miejscowy zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Sieradzu Nr IV/22/2011 z dnia 10 lutego 2011r.

Ochronę stanowisk archeologicznych poprzez ustanowienie stref ochrony archeologicznej ustalono w planie zagospodarowania przestrzennego dla:

1. osiedla „Wola Dzierlińska” zatwierdzonego Uchwałą Nr XL/265/97 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10.09.1997r.
2. terenu osiedla „Reymonta” położonego w rejonie ulic: Reymonta i POW zatwierdzonego Uchwałą Nr V/46/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19.02.2003r.
3. obszaru starorzecza rzeki Żegliny zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/141/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 11.12.2003r.
4. terenu „Starego Miasta”, obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Sienkiewicza, Kościuszki, Piłsudskiego, Tysiąclecia, Polnej, Podrzecze, Podwałe, Rybnej i Żabiej zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/284/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 21.05. 2009r.

5. obszaru położonego w rejonie ulic Sienkiewicza i Sosnowa – „Elewator I” zatwierdzonego Uchwałą Nr XLI/357/2010 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 18.03.2010r.
6. fragmentu miasta Sieradza dla terenu położonego od rejonu skrzyżowania ul. Jana Pawła II z ul. Sikorskiego do ul. Krasawnej zatwierdzonego Uchwałą Nr XLI/359/2010 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 18.03.2010r.
7. terenu położonego w rejonie Wzgórza Zamkowego oraz ulic: Rynek Praski, Zamkowa i Podzamcze zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/22/2011 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10 lutego 2011r.
8. **obszaru położonego w rejonie ulic: Starowarcka, Sienkiewicza i Kasztanowa Sieradzu zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/154/2012 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 27 czerwca 2012r.**
9. **fragmentu miasta Sieradza zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/308/2014 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 29 maja 2014r.**
10. **obszaru położonego w Sieradzu od rejonu ulic Krakowskie Przedmieście i Prostej do granicy administracyjnej miasta zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIII/156/2016 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 20 maja 2016r.**
11. **obszaru położonego w rejonie ulic Grodzkiej i Sienkiewicza w Sieradzu zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVIII/323/2018 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 15.02.2018r.**

Obiekty o walorach zabytkowych wskazano w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla:

1. obszaru węzła strategicznego "Centrum" zatwierdzonego Uchwałą Nr V/44/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19.02.2003r.
2. pasma strategicznego "POW" zatwierdzonego Uchwałą Nr V/45/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19.02.2003r.

Strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefę B ograniczonej ochrony konserwatorskiej, strefę C zachowania elementów zabytkowych oraz strefę E ochrony widokowej ustalono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla:

1. terenu „Starego Miasta” w Sieradzu, obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Sienkiewicza, Kościuszki, Piłsudskiego, Tysiąclecia, Polnej, Podrzecze, Podwale, Rybnej i Żabiej zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/284/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 21.05. 2009r.
2. terenu położonego w rejonie Wzgórza Zamkowego oraz ulic: Rynek Praski, Zamkowa i Podzamcze w Sieradzu zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/22/2011 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10.02.2011r.
3. **obszaru położonego w rejonie ulic: Starowarcka, Sienkiewicza i Kasztanowa w Sieradzu, zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/154/2012 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 27.06.2012r.**
4. **fragmentu miasta Sieradza zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/308/2014 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 29 maja 2014r.**
5. **obszaru położonego w rejonie ulic Grodzkiej i Sienkiewicza w Sieradzu zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVIII/323/2018 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 15.02.2018r.**

Strefę Kw ochrony krajobrazu wsi historycznej o genezie średniowiecznej dla terenu dawnej wsi Monice wyznaczono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu od rejonu ulic Krakowskie Przedmieście do granicy administracyjnej miasta zatwierdzonym Uchwałą Nr XXIII/156/2016 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 20 maja 2016r.

W 2014r. Rada Miejska w Sieradzu przyjęła Uchwałą Nr IV/15/2014 „Program opieki nad zabytkami dla miasta Sieradz na lata 2014 – 2018”. W Programie tym wskazano wykorzystanie instrumentów planistycznych i strategicznych jako instrumentu przyczyniającego się do poprawy ładu przestrzennego oraz ochrony zabytków.

Aktualnie obowiązujące plany zagospodarowania obejmują najcenniejsze pod względem walorów historyczno – kulturowych i architektoniczno – urbanistycznych tereny w mieście tj. Stare Miasto, Gród – zamek i Podzamcze. Sukcesywnie sporządzane są plany zagospodarowania obejmujące kolejne obszary w mieście, dla których w zależności od występujących zasobów kulturowych ustalane są odpowiednie formy ochrony.

2.2.3. POTRZEBY OCHRONY LUB PRZEKSZTAŁCEN 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 reliktyw 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 uruchomieniu 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 Żłoczewa. 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 ogiarni, 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 prawidłowego kształtowania historycznej struktury miasta konieczna jest oprócz już ustalonych w planach miejscowych stref ochronnych, kontynuacja dalszej ochrony środowiska kulturowego poprzez wyznaczenie stref:

- 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.

Niezwykłe 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 2015r. stan liczebny ludności Sieradza**

osiągnął 42,9 tys. (w tym 53% kobiet i 47% 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 zamieszkuje rozległe tereny otwarte występujące we wschodniej i zachodniej części miasta. W strefie terenów zabudowanych zdecydowana większość ludności mieszka w dzielnicy mieszkaniowej wielorodzinnej - około 70% ludności miasta. Znacznie mniej w dzielnicach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - około 12% ludności Sieradza. Mniej korzystna staje się struktura wieku ludności Sieradza. **Zgodnie z danymi na 31 grudnia 2015r. kształtuje się ona w następujący sposób: wiek przedprodukcyjny – 16,4%, wiek produkcyjny – 63,2%, wiek poprodukcyjny – 20,4%.**

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.

2.3.2. PROGNOZY DEMOGRAFICZNE

Analizy demograficzne potwierdzają, że na terenie miasta występuje stały spadek ludności. Jest to długoletni, stały proces, który jest zgodny z ogólnymi tendencjami w kraju i regionie. Zakłada się, że tendencja ta będzie również występować w przyszłości. W prognozie demograficznej na lata kolejne założono więc stopniowy, stały spadek liczby mieszkańców miasta Sieradza.

Prognozę demograficzną dla terenu miasta Sieradza sporządzono w oparciu o dane z prognozy demograficznej dla powiatu sieradzkiego opracowanej przez Główny Urząd Statystyczny w 2014 r. Prognoza ta wskazuje na tendencję spadkową liczby ludności powiatu sieradzkiego, która ma się utrzymać co najmniej do 2050 r. Zgodnie z danymi, mieszkańcy Sieradza stanowią około 80% ludności powiatu sieradzkiego zamieszkałych w miastach powiatu. Przyjęto, że dynamika spadku liczby ludności miasta Sieradza będzie odpowiadać dynamice charakteryzującej miasta powiatu sieradzkiego.

Prowadzona aktywna polityka przez miasto na rynku nieruchomości, stworzenie przyjaznego klimatu inwestycyjnego oraz poprawa jakości życia mieszkańców może przyczynić się do mniejszego tempa spadku liczby ludności niż zakłada prognoza demograficzna dla powiatu. W związku z powyższym przy sporządzaniu prognozy demograficznej dla miasta założono dwa warianty.

Wariant I

Zgodnie z ww. prognozą w miastach powiatu sieradzkiego do 2045 r. nastąpi spadek aż o około 28% liczby ludności w stosunku do 2015 r. Przyjmując taki sam spadek liczby mieszkańców miasta Sieradza jak na terenach miejskich w powiecie sieradzkim, prognozowana liczba ludności na terenie miasta Sieradza w 2045 r. będzie wynosiła 30 774 osób.

Oprócz spadku ludności na terenie miasta zgodnie z prognozowaną liczbą ludności będą pogłębiały się niekorzystne zmiany zachodzące w strukturze ekonomicznej ludności. Będzie następował coraz większy wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym przy spadku liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym. Według prognozy demograficznej struktura ekonomiczna ludności miasta Sieradza w 2045r. będzie kształtowała się w następujący sposób: wiek przedprodukcyjny – 12,7%, wiek produkcyjny – 57,3%, wiek poprodukcyjny – 30,0%.

Niepokojące zmiany jakie mogą zachodzić w strukturze ekonomicznej ludności Sieradza obrazuje wskaźnik obciążenia ekonomicznego, czyli ile osób w wieku nieprodukcyjnym przypada na 100 osób w wieku produkcyjnym. Wskaźnik ten wzrośnie z 58 osób w 2015 r. do aż 76 osób w 2045 r.

Wariant II

Uwzględniając takie czynniki jak: prowadzona aktywna polityka przez miasto na rynku nieruchomości, stworzenie przyjaznego klimatu inwestycyjnego, poprawa jakości życia mieszkańców oraz wejście w życie w 2016 r. programu rządowego „Rodzina 500+”, którego nadrzędnym celem jest zwiększenie dzietności w kraju, przyjmuje się, że do 2045 r. spadek liczby ludności w stosunku do wariantu I-go będzie mniejszy o około 5%.

Przyjmując taki spadek liczby mieszkańców, prognozowana liczba ludności na terenie miasta Sieradza w 2045 r. będzie wynosiła 32 307 osób. Jest to spadek mniejszy o około 1,5 tys. mieszkańców miasta w porównaniu z wariantem I.

2.3.3. 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 ponad **27 tys. osób, co stanowi 63,2%** 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 2015r. wynosiła 2125 osób, co stanowiło 7,8% ludności Sieradza w wieku produkcyjnym. Aktualnie stopa bezrobocia jest jeszcze mniejsza.** W strukturze bezrobotnych Sieradza w niewielkim stopniu przeważają kobiety **51,6%**. Wśród bezrobotnych, zarówno mężczyzn jak i kobiet, przeważają osoby z niższym poziomem wykształcenia - zasadniczym zawodowym, podstawowym i średnim zawodowym. Obecnie wzrasta odsetek osób bezrobotnych legitymujących się wykształceniem wyższym. Bezrobocie w mieście dotyczy szczególnie ludzi młodych. Ogółem bezrobotni w wieku najbardziej mobilnym produkcyjnie, stanowią **63,5%** ogółu bezrobotnych. **W ostatnim czasie widoczna jest tendencja zmniejszania się udziału ludzi młodych wśród wszystkich osób bezrobotnych, co jest zjawiskiem korzystnym.**

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 szeregowa między ul. Targową, a Drogą Brzezińską przekracza ustalone standardy intensywności zabudowy brutto. Zabudowa wielorodzinna pozostaje w zasobach Gminy Miasto Sieradz, Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz 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 **90** obiektów około 33% stanowią budynki wybudowane do 1910r. (głównie Rynek i ulice wokół Rynku), **47,7% stanowią budynki wybudowane w latach 1911-1960 (stan na 31.12.2015r.)**. Generalnie budynki powstałe do 1960r. stanowią około **80,0%** mieszkaniowego zasobu gminnego.

Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wynosi **24,9m²**, średnia liczba osób przypadających na 1 mieszkanie wynosi **2,5**, średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania – **66 m²**. Powyższe dane, aktualne na rok 2015, są niższe od wartości średnich krajowych.

Miasto Sieradz według własnych danych aktualnych na rok 2016 posiadało **886** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **38311,50 m²**, z czego **743** to mieszkania komunalne, a **143** to mieszkania socjalne. **W 2016r. na liście oczekujących na mieszkania komunalne było 81 rodzin, a na socjalne było 247 wnioskodawców. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz na lata 2016 – 2020 uchwalony w 2016r. zawiera prognozę potrzeb mieszkaniowych z gminnego zasobu, która przedstawia się na rok 2020 następująco: na lokale komunalne - 189 rodzin, na lokale socjalne - 215 wnioskodawców.**

Przesądzenia planistyczne w uchwalonych po 1995 roku planach miejscowych obejmujących tereny w rejonie ulic: Wolskiej i Letniskowej, Drogi Brzezińskiej, Grzesika i Piwnika, Uniejowskiej i Paszkiewicza, Reymonta, Wołodyjowskiego oraz w rejonie ulicy Reymonta i Podmiejskiej, w rejonie ulicy 3 Maja i Armii Krajowej zabezpieczają potrzeby terenowe dla budownictwa jednorodzinne. Ponadto zabudowę mieszkaniową można realizować w ramach uzupełnień wolnych działek w terenach istniejącego zainwestowania budownictwem jednorodzinne. 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 niezadowalający. 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 w roku szkolnym 2015/2016 działało 7 przedszkoli publicznych (podporządkowanych samorządowi gminnemu) do których uczęszczało około **1350** dzieci, 6 szkół podstawowych publicznych o łącznej liczbie dzieci około **2400**, trzy gimnazja publiczne, w których uczyło się około **1200** uczniów oraz 4 szkoły (zespoły) szkół ponadgimnazjalnych publicznych. W związku z reformą oświaty od roku szkolnego 2017/2018 gimnazja ulegają likwidacji. 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.

Szkolnictwo ponadgimnazjalne reprezentowane było 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 Edukacji Zawodowej 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 Politechnika Łódzka – Zamiejscowy Ośrodek Dydaktyczny, Wyższa Szkoła Humanistyczno-Ekonomiczna, Akademia Humanistyczno-Ekonomiczna w Łodzi – Zamiejscowy Ośrodek Dydaktyczny w Sieradzu, Nauczycielskie Kolegium Języków Obcych, Społeczna Akademia Nauk.

OCHRONA ZDROWIA

Sieradz jako były ośrodek wojewódzki zaspokaja potrzeby w zakresie ochrony zdrowia nie tylko dla jego mieszkańców. Charakter ponadlokalny ma niewątpliwie funkcjonujący Szpital Wojewódzki im. Prymasa Kardynała Stefana Wyszyńskiego. Ponadto w mieście działa kilkanaście Niepublicznych

Zakładów Opieki Zdrowotnej, wiele 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, Żapusta, Męka, Woźniki).

POMOC SPOŁECZNA

Pomoc społeczna jest instytucją polityki społecznej państwa, mającą na celu umożliwienie osobom i rodzinom przezwyciężenie trudnych sytuacji życiowych, których nie są one w stanie pokonać, wykorzystując własne uprawnienia, zasoby i możliwości.

Za pośrednictwem Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sieradzu realizowane są zadania statutowe własne i zadania zlecone gminie z zakresu pomocy społecznej oraz świadczeń rodzinnych i funduszu alimentacyjnego.

Wyznacznikiem celów i kierunków działania Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sieradzu jest przyjęta uchwałą Nr XXXVIII/293/2014 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 14 kwietnia 2014r. „Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta Sieradza na lata 2014 - 2020”. Realizacja przyjętej Strategii powinna w znaczny sposób przyczynić się do rozwiązania wielu problemów społecznych i zminimalizować społeczne skutki tych problemów.

MOPS organizuje i realizuje na rzecz klientów wiele form pomocy.

Najuboższe rodziny i osoby, w tym niepełnosprawne wspierane są między innymi poprzez: dożywianie rodzin i osób samotnych, udzielanie (w ramach zadań własnych) pomocy celowej na zakup opału, leków oraz na opłatę czynszów i energii elektrycznej, wypłacenie zasiłków okresowych, wypłacenie zasiłków stałych, pokrycie kosztów pobytu osobom w domach pomocy społecznej, objęcie pomocą w formie usług opiekuńczych, pozyskanie i przekazanie dodatkowej pomocy rzeczowej i żywnościowej klientom, umożliwienie pobytu osobom starszym i samotnym w funkcjonującym w ramach MOPS Domu Dziennego Pobytu, udzielanie pomocy i wsparcia osobom starszym i niepełnosprawnym w ramach pomocy wolontarystycznej.

Szczególną troską i opieką otoczone są dzieci i młodzież, w tym niepełnosprawni, poprzez objęcie dożywianiem dzieci, otoczenie szczególną troską dzieci z rodzin z problemem alkoholowym poprzez kierowanie ich do świetlic prowadzonych przez MOPS, zorganizowanie (we współpracy z organizacjami pozarządowymi) dla dzieci z rodzin nisko sytuowanych wypoczynku, prowadzenie zajęć w świetlicach środowiskowych MOPS z dziećmi i młodzieżą z rodzin problemowych i innych objętych świadczeniami z zakresu pomocy społecznej.

Prowadzano również pracę socjalną z rodziną i dzieckiem niepełnosprawnym poprzez organizację zajęć w Ośrodku Adaptacyjnym dla Dzieci i Młodzieży i Warsztacie Terapii Zajęciowej, podejmowanie interwencji w sytuacjach kryzysowych (przemoc, zaniedbanie, zagrożenie uzależnieniem) i współpraca w tym zakresie z lokalnymi instytucjami i służbami, działającymi na rzecz ochrony praw dziecka, m. in. z sądem, prokuraturą, policją i szkołami.

Inną formą pomocy są dodatki mieszkaniowe. Jest to pomoc dla tych, których nie stać na opłaty za mieszkanie.

KULTURA

Z podstawowych obiektów kultury i sztuki w Sieradzu funkcjonują obecnie:

- 3 domy kultury: Sieradzkie Centrum 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”, chór „Cantate Deo” przy Parafii NSJ,
- kilkanaście stowarzyszeń i towarzystw kulturalno-oświatowych m.in. Towarzystwo Wiedzy Powszechnej, Towarzystwo Przyjaciół Dzieci, Stowarzyszenie Współpracy Polska - Wschód, Stowarzyszenie „Civitas Christiana”, Towarzystwo Przyjaciół Sieradza, 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 profesjonalnego 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, a także obiekty o większej skali zainwestowania jak Galeria „Sieradzka” i Galeria „Rondo”, których rozmieszczenie przestrzenne wiąże się z terenami intensywnej zabudowy mieszkaniowej.

Dwa obiekty położone w centrum miasta, tj. „Warta” i „Hermes” oraz „Bartek” przy ulicy Jagiellońskiej, które prowadzą sprzedaż szerokiego i uniwersalnego asortymentu towarów, pretendują 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. Oba wymagają kompleksowych przemian.

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 ulega znacznej poprawie. Pomimo, że w ostatnim czasie pojawiają się kameralne lokale o dość dobrym standardzie, typu pab, kawiarnia, to nadal brak jest w mieście restauracji z kuchnią regionalną na odpowiednim poziomie.

ŁĄCZNOŚĆ

Usługi telekomunikacyjne na terenie Sieradza świadczy głównie Orange Polska S.A. Ponadto miasto znajduje się w zasięgu oddziaływania wielu sieci telefonii komórkowej.

W ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2007-2013 został zrealizowany projekt pn. „SIRMAN – budowa miejskiej sieci światłowodowej w Sieradzu”.

Podstawowym zadaniem projektu było zbudowanie sieci teleinformatycznej, opartej na łączach światłowodowych, zapewniającej podłączenie 33 jednostek publicznych do sieci szerokopasmowego Internetu na obszarze miasta Sieradza. Technologia światłowodowa została uzupełniona technologią radiową. Projekt połączył w jedną sieć teleinformatyczną, prowadzone przez Gminę Miasto Sieradz, szkoły podstawowe, gimnazja, przedszkola, biblioteki, ośrodek sportu i rekreacji, ośrodek pomocy społecznej oraz spółki komunalne. Dodatkowo, w ramach budowy sieci, uruchomionych zostało 8 hotspotów i 6 publicznych punktów dostępu do Internetu (PIAP), zapewniających wszystkim mieszkańcom i podmiotom gospodarczym miasta dostęp do Internetu i usług publicznych. Nowoczesna i zaawansowana technologicznie infrastruktura światłowodowa uzyskała połączenie z Łódzką Regionalną Siecią Teleinformatyczną (sieć regionalna).

OBIEKTY KULTU RELIGIJNEGO

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

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 os. 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)

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, 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 os. Hetmańskie i Chabie oraz w płn-wschodniej części miasta w dzielnicy Męka, rozległymi obszarami zieleni zlokalizowanej w dolinie rzeki Warty, stanowiącymi naturalne tereny rekreacyjne. Położenie miasta w dolinie rzeki Warty sprzyja rozwojowi turystyki aktywnej: kajakowej, rowerowej, pieszej, a także przyrodniczej, edukacyjnej i geoturystyki. Możliwość czynnego uprawiania sportu i rekreacji związana jest istniejącym zespołem sportowo – rekreacyjnym, dysponującym salą gimnastyczną, dwoma siłowniami, sauną, wypożyczalnią sprzętu turystycznego, sześcioma kortami tenisowymi, trzema boiskami piłkarskimi, bieżnią lekkoatletyczną, stadionem otwartym 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, plaża i baseny otwarte nad rzeką Wartą.

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

- 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 zwirowni 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 Żeglina (m.in. zagospodarowanie przystani wodnej – kajakowo-wioślarskie 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

Okolo **70%** 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 **67%** 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 (ponad 70%) oraz ziemniaki (20%), 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.

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 2016r. funkcjonowało **4379** podmiotów gospodarczych (**96,5% z nich stanowiły własność prywatną**). Podstawową grupę stanowiły jednostki handlowe i usługowe oraz w mniejszej części działalność produkcyjna, obsługa nieruchomości i budownictwo, a najmniejszą rolnictwo i leśnictwo. ***Coroczny wzrost zarejestrowanych w systemie REGON podmiotów gospodarczych świadczy o tym, że klimat inwestycyjny miasta Sieradza służy rozwojowi przedsiębiorczości. Obecnie niewątpliwym atutem przyciągającym nowych inwestorów do miasta jest dobra dostępność komunikacyjna, która uległa znacznej poprawie po wybudowaniu drogi ekspresowej S-8 i zachodniej obwodnicy miasta.***

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 produkcyjne występują również w innych częściach miasta, czego przykładem jest np.: obszar po dawnej „Winiarni” (który zmienił funkcję z produkcyjnej na usługową) przy ul. Krakowskie Przedmieście, magazyny 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:

- **Ceramika Tubądzin III Sp. z o.o. sp.k (branża ceramiczna),**
- **Zarecki Foods Sp. z o.o. (branża spożywcza),**
- Medana S.A. (producent farmaceutyków),
- Xella Polska Sp. z o.o. (producent betonu komórkowego),
- Scanfil Poland Sp. z o.o. (producent podzespołów elektronicznych),
- ZPTS Terplast Sp. z o.o. (zakłady przetwórstwa tworzyw sztucznych),
- Feber Sp. z o.o. (producent naczip – grupa Inter Cars),
- Cornette Underwear (producent bielizny),
- Inwar S.A.,
- Juma Sp. z o.o. (producent obuwia).

Na ofertę inwestycyjną Sieradza składają się zarówno tereny zlokalizowane w Miejskich Strefach Gospodarczych jak i w Podstrefie Sieradz Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. z dostępem do drogi ekspresowej S-8. **Położenie miasta w zasięgu bazowej transeuropejskiej sieci transportowej (TEN-T) sprzyja kształtowaniu odpowiednich warunków dla rozwoju logistyki.**

W granicach miasta zlokalizowana jest Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna (ŁSSE) – Podstrefa Sieradz, gdzie inwestorzy mogą prowadzić działalność gospodarczą na preferencyjnych warunkach. Celem funkcjonowania tego instrumentu wsparcia (specjalna strefa ekonomiczna) jest przyspieszenie rozwoju regionu poprzez przyciąganie nowych inwestycji i promocję tworzenia miejsc pracy. Przedsiębiorcy lokujący inwestycje na terenie ŁSSE mogą korzystać z pomocy publicznej, udzielanej w formie zwolnień z podatku dochodowego z tytułu kosztów nowej inwestycji lub tworzenia nowych miejsc pracy.

Podstrefa Sieradz obejmuje obszar około **29,2 ha** zlokalizowany w siedmiu kompleksach.

Kompleksy I, II, III i VI o łącznej powierzchni około 11,4 ha zlokalizowane przy ul. Wojska Polskiego zostały zainwestowane przez trzy firmy: Cornette Underwear - Andrzej Możdżeń, Medana S.A. oraz Scanfil Poland Sp. z o.o.

Kompleksy IV i V o łącznej powierzchni około 12,4 ha zlokalizowane przy ul. POW w rejonie Zapusty zostały w większości zainwestowane już przez dwie firmy: Ceramika Tubądzin III Sp. z o.o., sp.k oraz Zarecki Foods Sp. z o.o. Trzeci inwestor firma Asclepios, zajmująca się dystrybucją leków, wybuduje tutaj swoje centrum logistyczne.

Kompleks VII w rejonie Górki Kłockiej o pow. około 5,4 ha ma zostać zainwestowany przez firmę produkującą sprzęt z branży AGD. W listopadzie 2016r. grunt z kompleksu VII został oceniony jako najlepszy grunt inwestycyjny w woj. łódzkim i jeden z 16 najlepszych gruntów inwestycyjnych w Polsce, otrzymując statuetkę „Grunt na medal” w prestiżowym konkursie organizowanym przez Polską Agencję Informacji i Handlu.

Firmy, które uzyskały zezwolenia na działalność w ŁSSE Podstrefa Sieradz na bieżąco wywiązują się z realizacji warunków zawartych w otrzymanych zezwoleniach i należą do wiodących zakładów produkcyjnych w Sieradzu.

W Miejskiej Strefie Gospodarczej „Elewator” znajdującej się w rejonie ulic: Sienkiewicza i Sosnowa, w pobliżu zjazdu do węzła „Sieradz-Wschód” na drodze ekspresowej S-8, zlokalizowane jest Centrum Logistyczne firmy Jeronimo Martins Polska S.A. – właściciela sieci Biedronka. W strefie tej są jeszcze wolne tereny miejskie będące ofertą inwestycyjną dla potencjalnych inwestorów.

2.6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY GOSPODARKI GRUNTAMI

2.6.1. STAN PRAWNY GRUNTÓW. 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.

Struktura własności gruntów w mieście przedstawia się następująco (stan za 2017r. wg danych Starostwa Powiatowego):

- Osoby fizyczne	3368 ha (65,8%)
- Skarb Państwa	628 ha (12,3%)
- Gmina Miasto Sieradz	473 ha (9,2%)
- Wspólnoty gruntowe	402 ha (7,8%)
- Powiat Sieradzki, Woj. Łódzkie	69 ha (1,4%)
- Pozostałe	182 ha (3,5%)

Rozpoznanie stanu posiadania gruntów i ich dyspozycyjności wykazało, że podstawową formą własności w mieście jest własność prywatna – **grunty osób fizycznych ze wspólnotami gruntowymi stanowią prawie 74% powierzchni miasta**. Tworzą je głównie tereny wykorzystywane na cele rolnicze, dość duży udział mają tereny zabudowane.

Grunty komunalne (473 ha) stanowią zaledwie 9,2% ogółu powierzchni miasta. W bezpośredniej administracji znajduje się **318,3 ha**. Dodatkowo Miasto posiada około 10 ha w obrębie Kłocka (gm. Sieradz) z przeznaczeniem pod cmentarz komunalny. Powiększenie zasobów gruntów komunalnych jest związane z nabywaniem gruntów pod niezbędne inwestycje miejskie takie jak drogi czy infrastruktura techniczna oraz pod przyszłe inwestycje produkcyjne. Znaczne udziały stanowią zasoby Skarbu Państwa (**około 12,3%**).

Podstawę transakcji zawieranych w mieście w ostatnich latach stanowił obrót mieszkaniami 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 Miasta Sieradza na lata 2010 - 2020” 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 zgodne 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 – Podstrefa Sieradz oraz Miejskich Stref Gospodarczych,
- pozyskiwać nieruchomości, obiekty i lokale w celu zwiększania zasobu mieszkaniowego.

2.6.2. RUCH BUDOWLANY

W okresie od 2014r. do końca 2017r. Urząd Miasta Sieradza wydał 583 pozytywnych decyzji 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 Urząd 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 napięcia, 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: wodociągowego, kanalizacyjnego, energetycznego, telefonicznego, czy gazowego) - 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”, ulicy Reymonta, w rejonie ul. 1 Maja, w rejonie Zapusty (ul. Ludowa), w Woźnikach. Decyzje dotyczące zabudowy usługowej koncentrują się głównie w centrum miasta, wzdłuż ulic: Jana Pawła II i POW a także wzdłuż ul. Wojska Polskiego, Zakładników, Krakowskie Przedmieście, przy ul. Sienkiewicza (Woźniki), 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

Główną sieć uliczną tworzą :

- **drogi krajowe.** Drogi te pozostają w Zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad - Oddział w Łodzi. Są to:
 - *droga ekspresowa S-8. W granicach miasta przebiega ona w południowo-wschodniej i południowej części Sieradza (osiedla: Woźniki i Monice),*
 - *droga krajowa Nr 12. Na terenie m. Sieradza stanowi ją obwodnica (łącznik od drogi ekspresowej S-8 na węźle „Sieradz-Południe” do okolic ronda na ul. POW w osiedlu Zapusta).*
 - *droga krajowa Nr 83 relacji Turek-Dobra-Sieradz. Na terenie m. Sieradza przebiega ona ulicą Wojska Polskiego, Sienkiewicza i łącznikiem do węzła „Sieradz-Wschód” na drodze ekspresowej S-8.*
- **drogi wojewódzkie.** Ich długość wynosi **18,5 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: POW, 1 Maja i Krakowskie Przedmieście (fragment),*
 - *droga wojewódzka Nr 482 relacji Łódź, Pabianice, Łask, Zduńska Wola, Sieradz, Złoczew, Wieruszów, granica województwa. Na terenie miasta przebiega ona ulicą Jana Pawła II.*
- **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 34/12 z dnia 16.01.2012r. zmieniająca uchwałę Zarządu Województwa Łódzkiego Nr 48/2004 z dnia 10.02.2004r. w sprawie nadania numerów drogom publicznym powiatowym na obszarze województwa łódzkiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012r. poz. 290)*** ustaliła wykaz dróg powiatowych na terenie m. Sieradza. Przedstawia się on następująco:
 - 1700E relacji Sieradz (ul. Borek) - Włyń - Dzierżazna - Lubola - 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 (do ul. 1 Maja)
 - 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 **w 2017r. wynosiła 95,2 km**, w tym o nawierzchni bitumicznej **52,6 km**. 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

Po wybudowaniu drogi ekspresowej S-8 i obwodnicy zachodniej (łącznik z drogą ekspresową) nastąpiło istotne odciążenie lokalnego układu komunikacyjnego (drogi te przejęły znaczną część ruchu tranzytowego przebiegającego dotąd przez miasto). W obecnej sytuacji główną obsługę terenów miasta zapewnia układ dróg wojewódzkich i drogi powiatowe. Cały ruch zewnętrzny i wewnętrzny na dłuższych odcinkach przenoszą drogi krajowe i wojewódzkie.

Obecny układ jest częścią układu zaproponowanego w planie województwa łódzkiego. **Głównym jego elementem jest droga ekspresowa S-8 wraz z obwodnicą zachodnią (łącznik z drogą ekspresową od węzła „Sieradz – Południe” - obecnie nowy odcinek drogi krajowej Nr 12) i proponowaną obwodnicą północną (łącznik od drogi krajowej Nr 83 do obecnej drogi wojewódzkiej Nr 480 - ul. POW, dawnej drogi krajowej Nr 12).**

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. Duży udział mają 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. 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. **Sieradz obsługiwany jest m.in. przez Łódzką Kolej Aglomeracyjną.**

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.

Przyjęte na szczeblu krajowym dokumenty strategiczne zakładają budowę Kolei Dużych Prędkości (KDP) relacji Warszawa – Łódź – Wrocław/Poznań. Kolej ta ma przebiegać przez teren miasta Sieradza.

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 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 245 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. Ustalono zasoby tych wód w kategorii „B” wynoszą $Q_e=840 \text{ m}^3/\text{h}$. **Pozwolenie wodnoprawne ważne do 31.12.2037 roku pozwala na pobór wody w ilości $Q_{\text{max.h}}=619,0 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{sr.d.}}=7908,0 \text{ m}^3/\text{d}$; roczny pobór maksymalny $Q_{\text{max.r}}=2886463 \text{ m}^3/\text{rok}$. Woda poddawana jest procesowi uzdatniania na filtrach Dyna Sand.** 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). Ustalono zasoby tych wód w kategorii „B” wynoszą $Q_e=140 \text{ m}^3/\text{h}$. **Pozwolenie wodnoprawne ważne do 31.12.2019 roku pozwala na pobór wody w ilości $Q_{\text{max.h}}=50 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{sr.d.}}=515,5 \text{ m}^3/\text{d}$; roczny pobór maksymalny $Q_{\text{max.r}}=188161,2 \text{ m}^3/\text{rok}$.** 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 kanalizacji sanitarnej. Wodociąg ten zaopatruje również mieszkańców miejscowości **Stawiszczce, Grabowiec, Męcka Wola i Ludwików na terenie Gminy Sieradz.**

W ramach projektu funduszu spójności „System wodociągowy i kanalizacyjny w Sieradzu” zmodernizowana została główna Stacja Uzdatniania Wody zlokalizowana na terenie MPWiK Sp. z o.o. w Sieradzu. Modernizacja Stacji Uzdatniania Wody polegała na:

- modernizacji budynku stacji (ocieplenie dachu, docieplenie ścian zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana konstrukcji wewnętrznej pod urządzenia filtrujące);
- wymianie wszystkich urządzeń filtrujących i napowietrzających na nowe wraz z orurowaniem, wymianie pompowni sieciowej, wymianie sieci międzyobiektowych.

Ponadto zmodernizowano odcinek wodociągu wody surowej w ulicy Jana Pawła II o średnicy $\varnothing 600$ i długości 726 mb.

Na terenie miasta, oprócz zaopatrzenia w wodę z sieci, większe przedsiębiorstwa korzystają z własnych ujęć wód podziemnych i są to m.in:

- **Szpital Wojewódzki im. Prymasa Kardynała Stefana Wyszyńskiego - pobór wody w ilości $Q_{\text{max.h}}=22 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{max.rocne}}=121\,983 \text{ m}^3/\text{rok}$.**
- **Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej im. Prymasa Kardynała St. Wyszyńskiego - pobór wody w ilości $Q_{\text{max.h}}=4,4 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{max.rocne}}=10\,914 \text{ m}^3/\text{rok}$.**
- **Ceramika Tubądzin III Sp. z o.o. - pobór wody w ilości $Q_{\text{max.h}}=7,95 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{max.rocne}}=46\,323 \text{ m}^3/\text{rok}$.**
- **Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji - pobór wody w ilości $Q_{\text{max.h}}=33,49 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{max.rocne}}=10\,195 \text{ m}^3/\text{rok}$.**
- **Mirwal M. Pryc, W. Pryc sp.j. – pobór wody w ilości $Q_{\text{max.h}}=66 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{max.rocne}}=132\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$.**
- **Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska WART-MILK.**
- **Przedsiębiorstwo Państwowej Komunikacji Samochodowej – pobór wody w ilości $Q_{\text{max.h}}=4,7 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{max.rocne}}=4861 \text{ m}^3/\text{rok}$.**
- **P.PH-U Projnad - pobór wody w ilości $Q_{\text{max.h}}=12 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{max.rocne}}=24\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$.**

- **Bud-Trans Roboty Budowlano-Drogowe Maria Karbowskiak - pobór wody w ilości $Q_{max,h}=10\text{ m}^3/h$, $Q_{max,roczne}=28\,800\text{ m}^3/rok$.**
- **PEC Sp. z o.o. Ciepłownia Miejska przy ul. Zachodniej - pobór wody w ilości $Q_{max,h}=5,1\text{ m}^3/h$, $Q_{max,roczne}=8526\text{ m}^3/rok$.**
- **Xella Polska Sp. z o.o. - pobór wody w ilości $Q_{max,h}=50\text{ m}^3/h$, $Q_{max,roczne}=122\,275\text{ m}^3/rok$.**
- **Elewator Sieradz Sp. z o.o. - pobór wody w ilości $Q_{max,h}=0,9\text{ m}^3/h$, $Q_{max,roczne}=2\,400\text{ m}^3/rok$.**
- **dawne P.H.U Marysieńka - pobór wody w ilości $Q_{max,h}=10,8-16,8\text{ m}^3/h$, $Q_{max,roczne}=56\,970\text{ m}^3/rok$.**

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 Sp. z o.o. w Sieradzu.

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 zadawalający, 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).

Odbiornikiem ścieków komunalnych jest mechaniczno - biologiczna oczyszczalnia zlokalizowana na terenie wsi Dzigorzew (gm. Sieradz), której przepustowość pokrywa całkowicie potrzeby miasta - przepustowość oczyszczalni wynosi **wg projektu technicznego do $15000\text{ m}^3/dobę$** . Teren na którym została wybudowana oczyszczalnia, stanowi grunt miasta.

Ścieki z miasta do oczyszczalni dopływają kolektorem sanitarnym łączącym starą oczyszczalnię z nową. Oczyszczalnia wyposażona jest w punkt zlewny w celu przyjmowania ścieków dowożonych taborem asenizacyjnym.

Obecne obciążenie oczyszczalni ścieków wynosi około **$7000 - 8000\text{ m}^3/dobę$** . Ścieki oczyszczone odprowadzane są do odbiornika jakim jest rzeka Warta.

Miasto uczestniczyło w przedsięwzięciu jakim była realizacja sieci kanalizacji sanitarnej dla Miasta i Gminy Sieradz wraz z modernizacją Stacji Uzdatniania Wody w Sieradzu, zgłoszonego do Funduszu Spójności. W ramach projektu pod nazwą „System wodociągowy i kanalizacyjny w Sieradzu”, na obszarze miasta i gminy Sieradz wykonano sieć kanalizacji sanitarnej o łącznej długości 166km z czego ok.65 km na terenie miasta Sieradza (część prawobrzeżna 27km, część lewobrzeżna 38km). Na sieci wykonano łącznie ponad 3800szt. przyłączy doprowadzonych do granicy nieruchomości z czego ponad 1800 szt. na terenie Miasta Sieradz (część prawobrzeżna 700szt., część lewobrzeżna 1100szt.). Dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej ma obecnie ponad 99% mieszkańców Miasta.

W ramach zadania kanalizację sanitarną wykonano w ulicach:

1 Maja, Boczna, Cegielniana, Ceramiczna, Drewniana, Droga Dąbrowska, Gliniana, Greave, Krakowskie Przedmieście, Krasawna, Mała, Niska, Nowa, Oksińskiego, Południowa, Prosta, Skośna, Słomiana, Spadowa, Stroma, Szkolna, Wiklinowa, Wysoka, Żwirowa, Grodzka, Podrzecz, Podzamcze, Rynek Praski, Stawowa, Warszawska, Wąska, Wodna, Wschodnia, Zamkowa, Działkowa, Łąkowa, Podzamcze, Sądowska, Wierzbowa, Witosa, Wspólna, Łabędzia, Sadowa, Wołodajewskiego, Błotna, Brzozowa, Dworska, Kręta, Ludowa, Miejska, Podmiejska, POW, Przejazd, Radzyminowska, Szlachecka, Topolowa, Wiejska, Wojska Polskiego, Wolska, Zachodnia, Zakładników, Zaścianek, Dolna, Górna, Letniskowa, Przyjazna, Scalenkowa, Wakacyjna, Wczasowa,

Wojska Polskiego, Wolska, Andrzejewskiego, Bagienna, Błonie, Borek, Glinianki, Herbowa, Józefiaka, Kamienna, Kościelna, Mączyńskiego, Nadwarciańska, Obwodowa, Paszkiewicza, Piątkowskiej, Podgórze, Równa, Składowa, Sosnowa, Sternfelda, Strażacka, Torowa, Uniejowska, Widawska, Wojsławska, Zacisze, Złota.

Budowę, rozbudowę systemów kanalizacyjnych prowadzi się w ramach wyznaczonej aglomeracji Sieradz obejmującej gminę Sieradz oraz gminę Miasto Sieradz. Obszar i granice aglomeracji wyznaczone zostały uchwałą nr X/120/15 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 maja 2015r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Sieradz.

Sieć kanalizacji deszczowej występuje tylko w lewobrzeżnej części miasta. Odbiornikami ścieków deszczowych są rzeki: Warta, Żeglina, Krasawa i Myja.

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 całkowite uporządkowanie gospodarki ściekowej: zlikwidowanie niekontrolowanych zrzutów ścieków z kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej oraz dalsza budowa oczyszczalni wód opadowych na wylotach głównych kanałów deszczowych do odbiorników.

W ramach projektu na obszarze miasta Sieradza wykonano ponad 5km kanalizacji deszczowej, dwie oczyszczalnie wód deszczowych (OWD Warta i OWD Żeglina) oraz zbiornik retencyjny przy ulicy Grodzkiej. Kanalizacja deszczowa wykonana została w ul. POW, na osiedlu Praga i na osiedlu Chabie.

Na terenie lewobrzeżnego zawału rzeki Żegliny ochronę przed zalewem wodami opadowymi i roztopowymi najniżej położonych terenów stanowią obecnie pozostałości starorzecza, fragmenty rowów przywałowych, pompownia w dolnej części zawału, której zadaniem jest przepompowywanie zebranych z terenu zawału wód opadowych do koryta rzeki Żegliny oraz zbiorniki retencyjne przy ul. Wierzbowej i Grodzkiej. W ramach ww. projektu unijnego przeprowadzono częściowo prace nad odbudowaniem systemu odwodnienia tej części miasta oraz uporządkowaniem gospodarki ściekowej m.in. zrealizowano zbiornik retencyjny w górnej części zawału przy ulicy Grodzkiej, do którego wody deszczowe odprowadzane są kanałem poprzez zamontowany na jego wylocie separator. Prace nad odbudowaniem systemu odwodnienia tej części miasta oraz uporządkowaniem gospodarki ściekowej są kontynuowane w ramach innych programów unijnych.

Na obszarze miasta w ramach działań związanych z ochroną przed wodami opadowymi zrealizowany został także zbiornik retencyjny na osiedlu „Hetmańskim”.

Aktualnie trwają prace dotyczące poprawy odprowadzania wód deszczowych w zachodniej części miasta (osiedle Zapusta, osiedle Wola Dzierlińska). Prace te związane są z odtworzeniem rowów odwodnieniowych w tych osiedlach.

W dalszym ciągu szczególnego potraktowania pod względem odprowadzania wód deszczowych oraz odwodnienia terenu wymaga obszar prawobrzeżnego zawału Warty (Sieradz – Woźniki). Dla tego obszaru jest opracowana koncepcja programowo-przestrzenna „Odprowadzenie wód deszczowych i odwodnienia zawału Sieradz-Woźniki”, stanowiącą podstawę do prowadzenia działań inwestycyjnych, która określa możliwości i warunki zabezpieczenia dzielnicy Woźniki przed zalaniem wodami powierzchniowymi z opadów i infiltracji przez wały przeciwpowodziowe rzeki Warty.

OCENA SYSTEMU.

Część lewobrzeżna:

- Miasto posiada nowoczesną oczyszczalnię ścieków której obecna przepustowość oraz możliwość rozbudowy, uwzględnia dalszy rozwój lewobrzeżnej części miasta.
- 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. Konieczne są dalsze prace nad odbudowaniem lewobrzeżnego systemu odwodnienia miasta oraz kompleksowym uporządkowaniem gospodarki ściekowej.
- Opracowana jest „Koncepcja kanalizacji deszczowej w obrębie zlewni rzeki Warty i Żegliny” oraz „Koncepcje programowo-przestrzenna. Odprowadzenie wód deszczowych i odwodnienia lewego zawału Żegliny”.
- Istniejące elementy odwodnienia zawału 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.

Część prawobrzeżna:

- 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 „Koncepcje programowo-przestrzenna. Odprowadzenie wód deszczowych i odwodnienia zawala Sieradz-Woźniki”.

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.

Od 1998 roku funkcjonuje system selektywnej zbiórki odpadów, prowadzony na terenie całego miasta. 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 m. Sieradza pobudowana została stacja przeładunkowa odpadów komunalnych, obsługująca gminy: Miasto Sieradz, Wróblew i Goszczanów.

Z dniem oddania do użytku Stacji Przeładunkowej Odpadów Komunalnych w Sieradzu cały strumień odpadów komunalnych z terenu Sieradza jest dostarczony do ww. stacji.

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

- ***odpady komunalne, w tym segregowane odbierane są wg wcześniej przygotowanego harmonogramu. Selektywna zbiórka odpadów komunalnych jest prowadzona w miejscu ich powstania z ewentualnym dalszym wydzieleniem surowców wtórnych takich jak: szkło białe i kolorowe, plastik, papier i metal.***
- ***zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, odpady wielkogabarytowe, przeterminowane lekarstwa, zużyte baterie, odpady problemowe, opony itp. można dostarczyć własnym transportem do stacji przeładunkowej odpadów. Ponadto organizowane są różne zbiórki odpadów i wskazywane są miejsca w których można dostarczać określone odpady. Niektóre z nich można także oddać podczas organizowanego corocznie Festiwalu Recyklingu.***

OCENA SYSTEMU

Obecnie funkcjonujący system gospodarki odpadami należy uznać za poprawny. Istotne różnice w gospodarce odpadowej oraz nowe zadania samorządów, obowiązki, uprawnienia i sankcje wynikają ze zmian wprowadzonych Ustawą z dnia 1 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011r. Nr 152, poz. 897).

2.8.4. ZAOPATRZENIE W GAZ

OPIS SYSTEMU

Na terenie miasta właścicielem sieci gazowej jest Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.

W 1998r. został wybudowany gazociąg w/c relacji Pabianice - Sieradz DN 300, Pn 6,3 Mpa. Gazociąg ten stanowi podstawowe zasilanie dla stacji red. - pom. I^o zlokalizowanych w dzielnicy Woźniki i Monice. Do obsługi miasta Sieradza przewidziane są stacje red. - pom. I^o zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego gazociągu w/c DN 300 (Monice, Woźniki). Z uwagi na podział administracyjny miasta i gminy Sieradz stacje red. - pom. I^o w Woźnikach i Monicach pokrywają również zapotrzebowanie gazu dla gminy.

Miasto Sieradz częściowo posiada sieci gazu przewodowego średniego napięcia (głównie w lewobrzeżnej części miasta). Główna nitka gazu średniego napięcia biegnąca od stacji w Monicach wzdłuż ul. Krakowskie Przedmieście, 1 Maja, 3 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. Sieć gazowa rozprowadzona jest na osiedlach „Chabie”, „Oksińskiego” i „Hetmańskie”.

Na terenie miasta Sieradza istnieje sieć gazowa (wg podziału na ciśnienie) o długości: 36 500 m sieci gazowej średniego ciśnienia, 2 290 m sieci gazowej wysokiego ciśnienia oraz 504 czynnych przyłączy gazowych średniego ciśnienia (stan na koniec 2013 roku). Sieć gazowa w Sieradzu jest w dobrym stanie technicznym. Nie ma obszarów zagrożonych niedotrzymaniem ciągłości dostaw gazu. Sieć ta na terenie miasta jest rozbudowywana w zależności od potrzeb oraz zainteresowania przyłączeniem do niej potencjalnych odbiorców gazu, gwarantujących opłacalność ekonomiczną inwestycji. Dalsza gazyfikacja będzie możliwa jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych.

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.

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 44 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. Kotłownia ta wybudowana została w latach 70 – tych ubiegłego wieku, od tego czasu poddawana była wielokrotnie modernizacji. Kotłownia 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 kotłownia szczytowa olejowo - gazowa.

Kotłownie 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 a także dokonano rozbudowy sieci w rejonie Starego Miasta.

OCENA SYSTEMU

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

Stare, technicznie wyeksploatowane kotłownie podlegają likwidacji. Miejsce likwidowanych lokalnych kotłowni opalanych węglem, zajmują grupowe wymienniki ciepła, zasilane miejską siecią ciepłą lub kotłownie 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 cieplnej 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 80%. Korzystny przebieg sieci ciepłowniczej w mieście zapewnia możliwość podłączenia się budownictwa wielorodzinnego jako odbiorców energii cieplnej.

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

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 Wieluń.

Na terenie miasta funkcjonuje około **230** 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 **31** 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. i 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. i 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. i 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. i 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. i 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. i 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. i 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. i 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. i 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. i 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. i 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. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 71, poz. 656 z dnia 28.03.2003r.
13. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Jana Pawła II, Alei Grunwaldzkiej, Broniewskiego i Spółdzielczej w Sieradzu – Węzeł strategiczny „Grunwaldzki” zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVII/285/2014 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 03.04.2014r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 13.05.2014r., poz. 2138 wraz ze zmianą opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 07.07.2017r., poz. 3116.**
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. i 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. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 36, poz. 356 z dnia 17.02.2004r.
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: POW, Szlachecka, Wiejska i Dworska zatwierdzony Uchwałą Nr XXI/191/2008 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 05.06.2008r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 221, poz. 2026 z dnia 30.06.2008r.
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Starego Miasta” w Sieradzu, obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Sienkiewicza, Kościuszki, Piłsudskiego, Tysiąclecia, Polnej, Podrzecze, Podwałe, Rybnej i Żabiej zatwierdzony Uchwałą Nr XXXII/284/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 21.05. 2009r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 173, poz. 1590 z dnia 23.06. 2009r.
18. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: 3-go Maja, Jana Pawła II, Grzesika i Piwnika w Sieradzu dla części terenu obejmującego rejon ulic: Sybiraków i Armii Krajowej zatwierdzona Uchwałą Nr XXXII/286/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 21.05.2009r. i opublikowana w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 173, poz. 1591 z dnia 23.06. 2009r.
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu w rejonie ulic Wojska Polskiego i Sarańskiej zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIV/303/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 09.07.2009r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 237, poz. 2153 z dnia 14.08.2009r.
20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Sienkiewicza i Sosnowa w Sieradzu – „Elewator I” zatwierdzony Uchwałą Nr XLI/357/2010 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 18.03.2010r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 119, poz. 940 z dnia 30.04.2010r.
21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Sieradza dla terenu położonego od rejonu skrzyżowania ul. Jana Pawła II z ul. Sikorskiego do ul. Krasawnej zatwierdzony Uchwałą Nr XLI/359/2010 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 18.03.2010r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 119, poz. 941 z dnia 30.04.2010r.
22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Wzgórza Zamkowego oraz ulic: Rynek Praski, Zamkowa i Podzamcze w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr IV/22/2011 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10 lutego 2011r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 89, poz. 764 z dnia 02.04 2011r.
23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: 1Maja, Warneńczyka, Zagłoby i 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 29.05.2014r. 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 29.05.2014r. 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 ulic Grodzkiej i Sienkiewicza w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr XLVIII/323/2018 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 15.02.2018r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 08.03.2018r., poz. 1138.**
 31. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Witosa, Łąkowej, Prostej i Krakowskie Przedmieście w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr LV/385/2018 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 30.08.2018r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 20.09.2018r., poz. 4699.**

Łączna powierzchnia pokrycia terenu miasta obowiązującymi planami wynosi **874,9 ha**, co stanowi ok. **17,0 %** 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.

Struktura użytkowania gruntów w mieście w 2017r. przedstawia się następująco (źródło: stat.gov.pl):

• użytki rolne, w tym:	3592 ha (70,1%)
grunty orne	2406 ha
sady	45 ha
łąki i pastwiska	822 ha
• tereny leśne i zadrzewione, w tym:	301 ha (5,9%)
lasy	185 ha
• tereny wód	77 ha (1,5%)
• tereny zabudowane i zurbanizowane, w tym:	996 ha (19,5%)
tereny mieszkaniowe	224 ha
tereny przemysłowe	79 ha
tereny rekreacji i wypoczynku	20 ha
inne tereny zabudowane	207 ha
tereny komunikacyjne (drogi, kolej)	416 ha
• pozostałe (nieużytki, tereny różne)	156 ha (3,0%)

Największa część miasta użytkowana jest rolniczo, ale obserwuje się na przestrzeni ostatnich lat ciągły spadek powierzchni użytków rolnych (w 2012r. użytki rolne zajmowały 3718 ha). Obecnie obszar obejmujący tereny zabudowane wraz z komunikacją zajmuje 19,5% powierzchni miasta (w 2012r. udział ten wynosił 17,1%). Stanowi to około 65% 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 uległ znacznej poprawie, szczególnie po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej zrealizowanej w ramach funduszy unijnych.

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 wielkopłytkową 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. 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, MOSIR, po tereny produkcyjne - dawny 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 – osiedle 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 PRZEKSZTAŁCENIA**• 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: Sarańskiej, Bazylika, Starowarckiej, Sienkiewicza, Kościuszki oraz Piłsudskiego, Al. Pokoju, Jana Pawła II, osiedla „Centrum”, tereny zabudowy jednorodzinnej: Oś. Olendry Duże, Podrzecze, 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 równoległej 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 ciepłociągiem, 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 PRZEKSZTAŁCEN

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

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

2.10. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Jednym z wymaganych elementów studium jest bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zasady sporządzania tego bilansu zawarte są w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę należy generalnie:

- *określić maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, w podziale na funkcje zabudowy,*
- *oszacować chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,*
- *oszacować chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,*
- *porównać maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę z chłonnością obszarów,*
- *określić możliwości finansowania przez gminę wykonania określonych sieci służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeby inwestycyjne gminy związane z lokalizacją nowej zabudowy.*

W przedmiotowym studium zawarto wynikowe wnioski – szczegółowe analizy przedstawione są w odrębnym opracowaniu dotyczącym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Sporządzenie bilansu terenów wymagało również wskazania obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ponieważ powyższe obszary nie są w ustawie zdefiniowane przy ich wyznaczeniu wzięto pod uwagę wyłącznie faktyczny stan zagospodarowania nieruchomości oraz istniejący stan analizowanych elementów m.in.: wartość istniejącej zabudowy, stopień wykształcenia struktury funkcjonalnej, dostępność do dróg publicznych, dostęp do sieci uzbrojenia terenu (infrastruktury technicznej), kształt działek.

1. Maksymalne zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę.

Przy formułowaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę dla poszczególnych funkcji zabudowy kierowano się odrębnymi uwarunkowaniami, wynikającymi z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz prognoz demograficznych, determinującymi różny stopień potrzeb i możliwości rozwoju zabudowy o określonej funkcji.

Zgodnie z przepisami maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę określono biorąc pod uwagę dopuszczalną perspektywę 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych w przyjętym horyzoncie czasowym wyrażającą się możliwością zwiększenia tego zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażono w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na następujące funkcje zabudowy: zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna, jednorodzinna i podmiejska), zabudowa usługowa oraz zabudowa produkcyjna.

zabudowa mieszkaniowa

Dla określenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową przyjęto, że wielkość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową powinna zapewnić osiągnięcie w 30-letniej perspektywie czasowej odpowiednią jakość życia mieszkańców w zakresie warunków mieszkaniowych - na poziomie co najmniej zbliżonym lub równym obecnym standardom europejskim. Przez standard europejski przyjmuje się, że przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę wynosi 40 m². Dla Sieradza wskaźnik ten w 2015r. wynosił 24,9 m² i był mniejszy od wskaźnika na poziomie powiatu sieradzkiego, woj. łódzkiego i Polski.

Dla funkcji mieszkaniowej miarą zapotrzebowania na tereny zabudowy jest też prognozowana liczba ludności w analizowanej perspektywie czasowej, czyli do 2045 roku (patrz rozdział 2.3). Wg wariantu I ma ona wynieść 30 774 osób, a w wariantcie II – 32 307 osób.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową ustalono na podstawie wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jedną osobę oraz prognozowanej liczby mieszkańców miasta.

W perspektywie 30-lat powierzchnia użytkowa mieszkań gwarantująca osiągnięcie standardu europejskiego pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę, uwzględniając warianty prognozy liczby ludności, powinna wynosić od 1,23 mln m² do 1,29 mln m². W związku z tym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową do 2045 roku oscyluje między 163 tys. m² a 224 tys. m² powierzchni użytkowej - jako wartość średnią przyjęto 194 tys. m².

Wobec powyższego maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 30 lat wynikające z analiz oraz po zwiększeniu zapotrzebowania o 30% określono na poziomie 252,2 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy.

zabudowa usługowa

Wielkość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji usługowej określono biorąc pod uwagę dotychczasowe tendencje w zakresie rozwoju budownictwa tego rodzaju w ostatnich latach oraz z uwzględnieniem innych uwarunkowań, wpływających na prawdopodobne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową w perspektywie 30 lat.

Na podstawie analizy ekonomiczno-społecznej wynika, że w latach 2010 - 2015 na terenie miasta nastąpił wzrost oddawanych budynków usługowych w stosunku do lat poprzednich. Średnio rocznie oddawanych do użytkowania w tym okresie było około 8 budynków o funkcji usługowej, o powierzchni użytkowej około 7 000 m².

Zakładając utrzymanie się tego trendu na podobnym poziomie maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową w okresie perspektywicznym wyniesie 187,5 tys. m² powierzchni użytkowej a po zwiększeniu o 30% wielkość ta będzie wynosiła 243,75 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy.

zabudowa produkcyjna

Z analizy ekonomiczno-społecznej dla miasta Sieradza wynika, że w latach 2005-2015 na terenie miasta średnio rocznie oddawane do użytkowania były 4 budynki o funkcji przemysłowej lub magazynowej, o powierzchni użytkowej około 5,2 tys m². Należy jednak zauważyć, że w latach 2010-2015 na terenie miasta nastąpił wzrost oddawanych budynków w stosunku do lat poprzednich. Średnio rocznie oddawanych do użytkowania w tym okresie było około 5 budynków o powierzchni użytkowej około 8,3 tys m².

Zakładając utrzymanie się tego trendu na podobnym poziomie maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną w okresie perspektywicznym wyniesie 249,0 tys. m² powierzchni użytkowej a po zwiększeniu o 30% wielkość ta będzie wynosiła 323,7 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy.

2. Chłonność obszarów w podziale na funkcje zabudowy.

Chłonność obszarów oszacowano na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę położonych poza ww. obszarami, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

Przyjęto, że możliwość lokalizacji nowej zabudowy istnieje na terenach (działkach) dotychczas niezabudowanych.

zabudowa mieszkaniowa

Z przeprowadzonej analizy wynika, że możliwość lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach dotychczas niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w powyższych obszarach miasta, dotyczy terenów o łącznej powierzchni 144,7 ha.

Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej obliczono w oparciu o wskaźniki średniej gęstości zaludnienia i średniej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jedną osobę, przy uwzględnieniu zakładanego tempa realizacji zabudowy.

Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej obliczono w oparciu o średnie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zapisów obowiązujących planów miejscowych.

Dodatkowo ze względu m.in. na poprawę układu komunikacyjnego, kolizję terenów z infrastrukturą techniczną czy uwarunkowania fizjograficzne przyjęto, że 75% powierzchni całkowitej terenów nadaje się do wykorzystania pod zabudowę.

W wyniku przyjętych założeń obliczona łączna chłonność obszarów o funkcji mieszkaniowej na terenach niezabudowanych wyniosła 181 050 m² powierzchni użytkowej zabudowy. Z uwagi jednak na zróżnicowane oczekiwania inwestorów wobec działek: wielkości, położenia czy ich uzbrojenia oraz faktyczny ruch budowlany, zakłada się wypełnienie 2/3 terenów niezabudowanych. Przyjmując powyższe dodatkowe założenie łączną chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w perspektywie do 2045 r. szacuje się na poziomie 120,7 tys. m² powierzchni użytkowej.

zabudowa usługowa

Przeprowadzone analizy wykazują na możliwość lokalizowania nowej zabudowy usługowej na terenach dotychczas niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową lub produkcyjno-usługową, położonych w przedmiotowych obszarach miasta, dotyczy terenów o łącznej powierzchni 48,0 ha.

Szacowanie chłonności terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów w planach miejscowych przeznaczonych pod zabudowę, położonych poza ww. obszarami, oparto o średnie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zapisów obowiązujących planów miejscowych, m.in. udział powierzchni całkowitej terenu przeznaczony do zabudowy, średni wskaźnik intensywności zabudowy, udział powierzchni użytkowej zabudowy do całkowitej powierzchni zabudowy.

Uwzględniając ww. założenia łączna chłonność obszarów zabudowy usługowej wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy wyniosła 191 460 m². Dodatkowo przy założeniu, że wypełnione zostanie 2/3 maksymalnej chłonności terenów, rezerwę tą oszacowano na poziomie około 126,36 tys. m² powierzchni użytkowej.

zabudowa produkcyjna

Z analizy wynika, że możliwość lokalizowania nowej zabudowy produkcyjnej na terenach dotychczas niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną lub produkcyjno-usługową, położonych w przedmiotowych obszarach miasta, dotyczy terenów o łącznej powierzchni 106,3 ha.

Szacowanie chłonności terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów w planach miejscowych przeznaczonych pod zabudowę, położonych poza ww. obszarami, oparto o średnie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zapisów obowiązujących planów miejscowych, m.in. udział powierzchni całkowitej terenu przeznaczony do zabudowy, średni wskaźnik zabudowy, udział powierzchni użytkowej zabudowy do całkowitej powierzchni zabudowy.

Uwzględniając powyższe założenia łączna chłonność obszarów zabudowy produkcyjnej wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy wyniosła 278 970 m². Dodatkowo przy założeniu, że wypełnione zostanie 2/3 maksymalnej chłonności terenów, rezerwę tą oszacowano na poziomie około 184,12 tys. m² powierzchni użytkowej.

3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności obszarów.

Zestawiając uzyskane wartości dotyczące maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy z powierzchnią użytkową zabudowy możliwą do zlokalizowaną na obszarach przeznaczonych pod zabudowę (chłonnością zabudowy) stwierdzić można, że zapotrzebowanie na nową zabudowę w każdym przypadku przekracza chłonność tych obszarów. Zatem możliwe jest wyznaczenie nowych terenów na każdą z analizowanych funkcji.

4. Bilans terenów – uzupełnienie.

W dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza wskazane były dodatkowe tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowane poza wyznaczonymi obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych, położonych poza ww. obszarami. W związku z tym przed ostatecznym wskazaniem nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową czy produkcyjną, przy założeniu, że tereny dotychczasowe zostaną utrzymane w obecnej edycji studium, zbadano chłonność tych dodatkowych terenów.

W celu określenia chłonności na tych terenach przyjęto takie same założenia jak w analizowanych wyżej obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarach przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych.

Obliczona chłonność tych terenów kształtuje się następująco: zabudowa mieszkaniowa – 121,25 tys. m² powierzchni użytkowej, zabudowa usługowa – 76,14 tys. m² powierzchni użytkowej, zabudowa produkcyjna – 108,24 tys. m² powierzchni użytkowej.

Dokonując ponownej analizy porównawczej maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy i sumy chłonności wszystkich obszarów tj. obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych i dodatkowych terenów przeznaczonych w dotychczasowym studium pod zabudowę również stwierdzić można, że zapotrzebowanie na nową zabudowę w każdym przypadku przekracza chłonność tych obszarów. Zatem również przy założeniu, że tereny dotychczasowe zostaną utrzymane w obecnej edycji studium, możliwe jest wyznaczenie nowych terenów na każdą z analizowanych funkcji. Maksymalne powierzchnie nowych terenów zawarte są w poniższej tabeli.

Ostateczny bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawia poniższa tabela.

Tab. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

<i>Funkcja zabudowy</i>	<i>Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w powierzchni użytkowej (w tys m²)</i>	<i>Szacowana chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę w powierzchni użytkowej (w tys m²)</i>	<i>Różnica (2-3) (w tys m²)</i>	<i>Możliwe, nowe rezerwy terenu wynikające z zapotrzebowania (w ha)</i>
1	2	3	4	5
<i>mieszkaniowa</i>	252,2	242,0	10,2	20
<i>usługowa</i>	243,7	202,5	41,2	12
<i>produkcyjna</i>	323,7	292,4	31,3	18
zabudowa ogółem	819,6	736,9	82,7	50

Źródło: Opracowanie własne

5. Możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej związane z lokalizacją nowej zabudowy.

Liczba i zakres prowadzonych inwestycji drogowych oraz inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej i społecznej służących realizacji zadań własnych gminy jest uzależniona od możliwości pozyskania, właściwego wykorzystania i przeznaczenia odpowiedniej wielkości nakładów finansowych niezbędnych do ich realizacji.

Ocenę możliwości finansowania przez miasto Sieradz inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy przeprowadzono głównie w oparciu o analizę budżetu miasta i wieloletniej prognozy finansowej miasta.

Z analizy ekonomiczno-społecznej wykonanej na potrzeby zmiany studium wynika, że struktura budżetu miasta w ostatnich latach jest bardzo korzystna dla rozwoju miasta. Wydatki budżetu nie przewyższają dochodów, a duży udział w wydatkach stanowią wydatki inwestycyjne, które świadczą o możliwościach rozwojowych gminy. W 2015r. wydatki inwestycyjne (majątkowe) stanowiły około 16,6% wszystkich wydatków.

Jak wynika z analiz dotyczących wykonania budżetu miasta w latach 2010 - 2015:

- wydatki ogółem na drogi publiczne wyniosły około 23,7 mln zł, co daje średniorocznie prawie 4,0 mln zł (w tym odpowiednio wydatki majątkowe stanowiły kwotę 8,8 mln zł, średniorocznie 1,5 mln zł).
- wydatki ogółem związane z infrastrukturą techniczną wyniosły około 64,3 mln zł, co daje średniorocznie 10,7 mln zł (w tym odpowiednio wydatki majątkowe stanowiły kwotę 55,4 mln zł, średniorocznie 9,2 mln zł). Wpływ na to miały wydatki związane z realizacją dużego projektu pn. „System wodociągowy i kanalizacyjny w Sieradzu” współfinansowanego ze środków unijnych.
- wydatki ogółem związane z oświatą i wychowaniem wyniosły około 229,5 mln zł, co daje średniorocznie 38,2 mln zł (w tym odpowiednio wydatki majątkowe stanowiły kwotę 4,0 mln zł, średniorocznie 0,7 mln zł). Głównie wydatki związane z oświatą i wychowaniem to wydatki bieżące na funkcjonowanie istniejących obiektów oświatowych.

Wieloletnia prognoza finansowa Miasta Sieradza na lata 2016-2021 (Uchwała Rady Miejskiej w Sieradzu Nr XV/107/2015 z dnia 17 grudnia 2015 r.) zakłada w okresie do 2021 r. planowane wydatki majątkowe budżetu w wielkości około 90,2 mln zł (średniorocznie 15,0 mln zł), co stanowi około 12,6% wydatków ogółem. Łączne nakłady finansowe związane z przedsięwzięciami zawartymi w wieloletniej prognozie finansowej miasta do roku 2021 określono na kwotę 33,1 mln zł. Istotny udział będą miały inwestycje związane z planowanym zakończeniem budowy kilku dróg, uporządkowaniem rowów odwadniających zapewniających skuteczne odprowadzanie wód opadowych oraz modernizacją obiektów sportowych. Na przedsięwzięcia związane z komunikacją średniorocznie przeznaczają się w prognozie około 1,5 mln zł, z infrastrukturą techniczną około 2,0 mln zł, a na infrastrukturę społeczną około 1,0 mln zł. Należy zwrócić uwagę na to, że kwoty zawarte w powyższej prognozie finansowej ulegają zmianie w ciągu roku budżetowego. Uzależnione to jest od wielu czynników warunkujących realizację tych inwestycji.

6. Potrzeby inwestycyjne miasta związane z lokalizacją nowej zabudowy.

W obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej potrzeba realizacji inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy w związku z lokalizacją nowej zabudowy generalnie nie występuje.

Wynika to z faktu, że nowa zabudowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącej na terenach już wyposażonych w infrastrukturę oraz posiadających dostęp do dróg publicznych. Miasto zwodociągowane i skanalizowane jest na poziomie odpowiednio około 95,0% i 99,0%. Na tych obszarach nie planuje się również realizacji nowych obiektów użyteczności publicznej, ponieważ obiekty już istniejące w pełni zaspokajają potrzeby mieszkańców.

Na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej potrzeba realizacji przedmiotowych inwestycji już występuje.

Lokalizacja nowej zabudowy na tych terenach będzie wymagała budowy po około 13 km nowych dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej. W oparciu o sporządzone prognozy skutków finansowych tych uchwalonych planów miejscowych można stwierdzić, że: wydatki na budowę dróg to koszt około 26,0 mln zł (w tym na terenach mieszkaniowych 11,5 mln zł), wydatki na infrastrukturę techniczną (wodociąg i kanalizacja) to koszt około 6,5 mln zł (w tym na terenach mieszkaniowych 3,2 mln zł).

Na terenach pozostałych, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i poza obszarami objętymi planami miejscowymi, potrzeba realizacji przedmiotowych inwestycji w związku z lokalizacją nowej zabudowy w obecnej edycji studium również występuje. Zaistnieje konieczność realizacji około 6 km dróg publicznych (koszt około 6,0 mln zł) oraz 6 km sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (koszt około 5,0 mln zł).

Łączne koszty budowy dróg na wszystkich obszarach to kwota około 32,0 mln zł. Przyjmując, na podstawie analizy budżetu miasta, średnioroczną kwotę 1,5 mln zł przydzielaną na inwestycje drogowe, wszystkie drogi można będzie zrealizować w zakładanym perspektywnym okresie.

Łączne koszty budowy infrastruktury technicznej (wodociąg i kanalizacja) to kwota około 11,5 mln zł. Przyjmując, na podstawie analizy budżetu miasta, niższą średnioroczną kwotę 1,0 mln zł przydzielaną na inwestycje infrastrukturalne, cała ta infrastruktura będzie możliwa do zrealizowania w zakładanym okresie 30 lat.

Należy pamiętać, że większość kosztów realizacji infrastruktury technicznej obciążać będzie Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Sieradzu, które w swoich planach realizacyjnych uwzględnia te potrzeby inwestycyjne. Aktualnie sporządzana jest tam koncepcja budowy tej infrastruktury na nowych terenach mieszkaniowych, dla których sporządzone zostały plany miejscowe.

Termin realizacji inwestycji na terenach przemysłowych uzależniony jest w dużej mierze od popytu na te tereny i zainteresowania nimi potencjalnych inwestorów. Szybszej realizacji wymagają inwestycje w obszarach mieszkaniowych. Ponieważ założenia studium zakładają zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 30 lat, to realizacja inwestycji również zostanie rozłożona w okresie 30 lat i będzie przebiegać etapowo, w zależności od stopnia zainwestowania poszczególnych terenów.

Przedstawione potrzeby inwestycyjne gminy związane z lokalizacją nowej zabudowy, przy uwzględnieniu występujących tendencji i założonych wskaźników, nie będą przewyższały możliwości finansowych gminy w zakładanej perspektywie 30 lat.

W związku z powyższym nie ma konieczności weryfikacji zapotrzebowania na nową zabudowę.

2.11. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA

Biorąc pod uwagę przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, sporządzone prognozy demograficzne, możliwości finansowe gminy, w tym możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastrukturalnej, służących realizacji zadań własnych gminy a także sporządzony bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę określone zostały główne potrzeby i możliwości rozwoju gminy. Stanowią one istotne uwarunkowania mające wpływ na kształtowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wytyczając kierunki zagospodarowania przestrzennego miasto winno 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,
- poprawie jakości stanu wód, gleb i powietrza atmosferycznego poprzez dalszą rozbudowę infrastruktury technicznej (kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami czy gospodarki ciepłej),
- zachowaniu i ochronie istniejących zasobów dziedzictwa kulturowego - szczególną ochroną powinno być objęte Stare Miasto,
- 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. Szczegółnej

- kontroli winny podlegać procesy urbanizacji na obrzeżach miasta oraz wzdłuż przelotowych dróg 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,
 - objęciu procesem rehabilitacji istniejącą zabudowę, w tym osiedli zabudowy wielorodzinnej poprzez wzbogacenie form i rodzajów zabudowy, właściwe rozmieszczenie funkcji usługowych, zieleni osiedlowej,
 - utrzymaniu terenów proponowanych do realizacji funkcji produkcyjnej, które należy wyposażać w infrastrukturę techniczną,
 - utrzymaniu terenów proponowanych do realizacji funkcji rekreacyjnej.

Sporządzony bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wykazał potrzebę wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę w maksymalnej wielkości około 50 ha (20 ha zabudowa mieszkaniowa, 12 ha zabudowa usługowa, 18 ha zabudowa produkcyjna). W świetle przeprowadzonych analiz w zakładanym okresie perspektywicznym 30 lat możliwe będzie zrealizowanie niezbędnej infrastruktury i dróg związanych z realizowaną zabudową (patrz punkt 2.10). Wyznaczenie rezerw terenów zlokalizowanych poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną powinno opierać się o dogęszczenie obszarów o już rozpoczętej urbanizacji, posiadających dobry dostęp do sieci komunikacyjnej i wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo nowe rezerwy przeznaczone na zabudowę nie powinny nadmiernie ingerować w tereny aktywne przyrodniczo. Przyjęcie powyższego kierunku działań ograniczy koszty urbanizacji oraz pozwoli na budowę miasta o zwartej strukturze przestrzennej.

III. CELE ROZWOJU MIASTA

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

W czerwcu 2010r. Rada Miejska w Sieradzu przyjęła nową Strategię Rozwoju Miasta Sieradza na lata 2010 – 2020.

Zgodnie z założeniami Strategii modelowym wyobrażaniem przyszłości miasta są wizja, misja i cel nadrzędny postrzegane jako proces rozwojowy, konkretyzowany i uszczegółowiany celami strategicznymi, celami operacyjnymi oraz projektami rozwojowymi. Strategia jest 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

Sformułowana w Strategii rozwoju miasta Sieradza i zgodna z intencjami władz samorządowych wizja Sieradza to: MIASTO OFERUJĄCE WYGODNE, A JEDNOCZEŚNIE INTERESUJĄCE WARUNKI ŻYCIA.

Rozwinięciem wizji rozwoju jest misja: MIASTO ZAPEWNIAJĄCE EUROPEJSKI STANDARD ŻYCIA W CENTRUM POLSKI.

Misja określa, co w wyniku realizacji Strategii uzyskają mieszkańcy Sieradza, tj.:

- perspektywiczne miejsca pracy
- wygodne warunki bytowe
- możliwości samorozwoju i rozrywki
- poczucie bezpieczeństwa
- estetykę

CELE STRATEGICZNE:

Cel strategiczny 1 – kapitał społeczny, który realizowany będzie poprzez kreowanie pozytywnego klimatu społecznego i zapewnienie warunków dla funkcjonowania i rozwoju organizacji, stowarzyszeń i inicjatyw lokalnych na terenie miasta.

Cel strategiczny 2 – kapitał ludzki, którego głównym założeniem jest kształtowanie nowoczesnego systemu edukacji.

Cel strategiczny 3 – gospodarka i infrastruktura, który wyraża się w kształtowaniu mechanizmów stymulujących wielostronny rozwój gospodarczy miasta zapewniający obniżenie bezrobocia oraz wzrost dobrobytu mieszkańców, a także wyraża się w rozwoju infrastruktury technicznej dla stworzenia przestrzennych warunków rozwoju miasta.

W polityce przestrzennej miasta kierunek osiągnięcia celu to głównie:

- przygotowanie uzbrojonych terenów i ofert lokalizacyjnych pod różnego rodzaju działalności gospodarcze i usługowe,

- 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,
- stworzenie sprawnych powiązań komunikacyjnych (drogowych, kolejowych, lotniczych) z otoczeniem krajowym i międzynarodowym.

Cel strategiczny 4 – planowanie przestrzenne i gospodarka gruntami, który ma na celu racjonalne kształtowanie przestrzeni miasta z uwzględnieniem potrzeb i wymogów stawianych przez mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów oraz z uwzględnieniem potrzeby regionu, przyszłych możliwości technicznych i finansowych w zakresie uzbrojenia terenów zarówno pod inwestycje komercyjne, jak i pod inwestycje indywidualne stosownie do uwarunkowań środowiskowych i zasad zrównoważonego rozwoju.

W polityce przestrzennej miasta kierunek osiągnięcia celu to głównie:

- kształtowanie centrum miasta,
- porządkowanie istniejącego zagospodarowania,
- zwiększenie atrakcyjności inwestowania na obszarach strategicznych i polepszenie dostępności terenów dla inwestowania na pozostałym obszarze,
- rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
- modernizacji i rewitalizacji zasobów mieszkaniowych, w tym rozwój budownictwa komunalnego,
- tworzeniu rezerw terenowych pod nową zabudowę mieszkaniową,
- tworzenie rezerw terenowych pod produkcję i usługi,
- likwidacja dysproporcji standardu cywilizacyjnego w obszarze miasta,
- uporządkowanie struktury przestrzennej miasta z uwzględnieniem walorów środowiska przyrodniczego, zagrożeń sanitarno-zdrowotnych i powodziowych.

Cel strategiczny 5 – kultura, nauka, sport i rekreacja, który ukierunkowany jest na wzrost konkurencyjności miasta w zakresie sportu, rekreacji, nauki i kultury przy zachowaniu wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego oraz walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego przy jednoczesnej efektywności wykorzystania zasobów.

W polityce przestrzennej miasta kierunek osiągnięcia celu to głównie:

- kształtowanie przestrzeni publicznych i harmonijnego krajobrazu otwartego,
- kształtowanie centrum miasta,
- porządkowanie istniejącego zagospodarowania,
- ochrona dóbr kultury materialnej i krajobrazu oraz rewitalizacja zabytkowych obiektów, obszarów miasta,
- 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).

Cel strategiczny 6 – wizerunek miasta - Sieradz, gościnny dla rozwoju, który ma wskazać spójny zespół działań pozwalający zidentyfikować miasto, odróżnić je od innych i skojarzyć z określonymi wartościami, jak gościnność dla ludzi (mieszkańców, turystów, inwestorów, przejeżdżających), serdeczność, życzliwość, zaangażowanie, otwarcie na współpracę, gotowość na rozwój, niekonwencjonalne i oryginalne wykorzystanie tradycji.

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.
- Realizacja programu rewitalizacji obejmującego najbardziej wartościową przestrzeń kulturową miasta, która jednocześnie była najbardziej zaniedbaną pod względem czynnika ludzkiego część miasta.
- 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 około 530ha 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.
- 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 w Męce, 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" oraz inne koncepcje, w których 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 ma rezerwowane w kolejnych edycjach planów korytarze dla przebiegu dróg pozwalające, w przypadku dopływu środków finansowych na łatwe przygotowanie inwestycji.
- 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 obecnie ma rozwinięty system kanalizacji sanitarnej – głównie dzięki realizacji tej inwestycji w ramach funduszy unijnych.
- Dzięki położeniu geograficznemu Sieradz jest dobrze osadzony w sieci projektowanych powiązań transportowych Europy Środkowej. Dotyczy to głównie realizacji autostrady A-2 wschód-zachód (Moskwa –Berlin).
- 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.

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 poza zrewitalizowanymi w ostatnich latach fragmentami Starego Miasta jest znacznie zdegradowana. 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, braku detalu urbanistycznego tworzącego oprawę historycznego zespołu oraz przeinwestowania jego otoczenia.
- Sieradz nie ma sprawnego systemu ochrony krajobrazu przyrodniczego i kulturowego.
- W mieście jest niewystarczająca ilość budynków i lokali komunalnych dla ludności najbiedniejszej.
- 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 kanalizacji deszczowej a niekontrolowane zrzuty ścieków bytowych do kanalizacji deszczowej jeszcze pogarszają sytuację.
- Brakuje centrum hotelowo - gastronomicznego o wysokim poziomie usług podkreślających regionalizm jak również pełnej bazy sportowo-rekreacyjnej i kulturalno-rozrywkowej (brak basenów, wypożyczalni sprzętu wodnego). 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 przesiąkiwania 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.

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.
- 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 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 oraz wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów zawarte w niniejszej zmianie studium uwzględniają bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, który został sporządzony w ramach prac nad projektem bieżącej zmiany studium.

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 nadal planuje się w rejonie Zapusty oraz w rejonie ulic Warneńczyka, Wołodajewskiego i 1 Maja. ***W obecnej edycji zmiany studium jako nowy teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (podmiejskiej) w mieście wyznaczono tereny przy ul. Reymonta (VIII i IX) oraz przy ul. POW (X) o łącznej powierzchni 18,3 ha. Bilans terenów dopuszczał maksymalną powierzchnię 20 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.***
- Dla rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych ustala się nadal rejon 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 Stref Gospodarczych. **W obecnej edycji zmiany studium jako nowy teren zabudowy produkcyjno-usługowej wyznaczono teren przy granicy z gm. Wróblew za obwodnicą miasta (I) o pow. 8,5 ha. Powiększono rozwojowe tereny zabudowy produkcyjno-usługowej w rejonie ul. Górka Kłocka i granicy z gminą Sieradz (II) o pow. 5,7 ha. Dodatkowo w ramach przekształceń terenów kolejowych powiększono istniejące tereny produkcyjno-usługowe przy kolei o łącznej pow. około 2,8 ha (III i IV). Powiększono również nieznacznie tereny usługowe przy ul. Sosnowej (XVIII) o powierzchnię około 0,5 ha. Łącznie daje to wszystko powierzchnię 17,5 ha. Bilans terenów dopuszczał maksymalną powierzchnię 30 ha nowych terenów produkcyjnych i usługowych: 18 ha zabudowa produkcyjna i 12 ha zabudowa usługowa.** Jako priorytetowe dla rozwoju tych funkcji uznaje się obszar Podstrefy Sieradz Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A., obszar Miejskiej Strefy Gospodarczej „Elewator I”, które stanowiąc mogą regionalne centra logistyczne oraz tereny inwestycyjne przy ul. Zachodniej (w pobliżu PEC).

- 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 cieków), żwirowni w Męce. 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 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.

2. USTALENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu odnoszą się do zabudowy nowo projektowanej. Wskaźniki dla zabudowy już istniejącej należy wyznaczać indywidualnie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wskaźników odnoszących się do wysokości zabudowy dopuszcza się indywidualne ustalenia na etapie sporządzania planu miejscowego biorąc pod uwagę charakter obiektu budowlanego (np. obiekt stanowiący dominantę w kompozycji przestrzeni, obiekty sąsiadujące z obiektami zabytkowymi, obiekty sportowe, obiekty i urządzenia technologiczne).

Dla obszaru objętego planem miejscowym, w sytuacji jego zmiany lub sporządzania nowego, dopuszcza się stosowanie wskaźników określających zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przyjęte w dotychczas obowiązującym planie miejscowym.

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

do zachowania – oznaczone symbolem 1U-M/s

- Kształtowanie zagospodarowania obszaru poprzez realizację ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Starego Miasta”,
- Kształtowanie węzłowego obszaru strategicznego „Stare Miasto” poprzez działania planistyczne oraz opracowanie programu rewaloryzacji i rewitalizacji,
- Dominująca funkcja usługowa z udziałem zabudowy mieszkaniowej,
- **Możliwość przekształcenia terenu po dawnej telekomunikacji przy ul. Pułaskiego (dodatkowe oznaczenie na mapie kierunków XIII) na tereny mieszkaniowe i usługowe z ewentualnym zachowaniem funkcji usług łączności i telekomunikacji,**
- 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,
- Wskazana wysokość nowych obiektów – 2-3 kondygnacje, **przy zachowaniu ciągłości architektonicznej, zwłaszcza w sąsiedztwie zabudowy historycznej,**
- Intensyfikacja zabudowy w ramach rezerw budowlanych lub wymiany stanu przy zachowaniu standardów urbanistycznych i architektonicznych: intensywność zabudowy – max. 3,5; 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,
- Intensyfikacja zabudowy w ramach rezerw budowlanych z przeznaczeniem pod usługi o charakterze publicznym i komercyjnym oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 1,6; procent zabudowy – max. 70%, **wysokości zabudowy w nawiązaniu do wysokości zabudowy istniejącej (ale nie**

więcej niż 16m) za wyjątkiem obiektów stanowiących szczególny element kompozycji przestrzeni np. narożniki, zamknięcie ulicy.

2.2. Tereny zabudowy pozaśródmiejskiej o funkcji usługowo-mieszkaniowej. 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 tzn. takich, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wg. przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
- Adaptacja istniejącej zabudowy usługowej,
- Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków,
- Uzupełnienie istniejącej zabudowy zgodnie z ustalonymi standardami urbanistycznymi: intensywność zabudowy – max. 0,9; procent zabudowy – max. 30%, liczba kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej max. 3, a dla zabudowy usługowo-rzemieślniczej max. 2 kondygnacje, **przy czym nie może przekraczać budynków mieszkalnych,**
- 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 „Dziemiarski”, wymiana substandardowej komunalnej zabudowy mieszkaniowej na nową,
- **Możliwość przekształcenia terenu po dawnej telekomunikacji przy ul. Jana Pawła II (XIII) na tereny mieszkaniowe i usługowe z ewentualnym zachowaniem funkcji usług łączności i telekomunikacji,**
- Zakaz intensyfikacji mieszkaniowej zabudowy na osiedlu przy Alei Pokoju, Oś. Broniewskiego, Oś. Piłsudskiego, Oś. Polna-Północ, Oś. Krakowskie Przedmieście,
- Na pozostałych terenach kontynuacja zabudowy przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 3,0; procent zabudowy – **max. 60%**, postulowana wysokość zabudowy 5 kondygnacji – **max. 15m,**
- 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 (garaże, parkingów, komunikacji),
- 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),

- Realizacja zabudowy przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 0,6; procent zabudowy – max. 30%, **liczba kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 3 kondygnacje - max. 10m (dla osiedla Reymonta max. wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje - max. 9m)**,
- 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 Droga 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,
- osiedla Podrzecze, 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%, **wysokość max. 3 kondygnacje, przy zachowaniu ciągłości architektonicznej, zwłaszcza w sąsiedztwie zabudowy historycznej,**
- Dla dzielnicy Praga kształtowanie zabudowy w ramach obowiązującego planu miejscowego.

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 i Warneńczyka w ramach obowiązującego planu miejscowego,
- Realizacja nowej zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulicy Warneńczyka i 1Maja, ulicy Krasawnej, rejonie ulicy Krasawnej, 1Maja i Oksińskiego, przy ulicy Armii Krajowej (rejon stacji uzdatniania wody) oraz w rejonie Zapusty **przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 0,6; procent zabudowy – max. 30%, wysokość max. 3 kondygnacje (max 10 m)**,
- W rejonie stacji uzdatniania wody możliwość realizacji wzdłuż ulicy Armii Krajowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej z usługami rzemiosła itp.,
- Realizacja zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulicy Podmiejskiej i Reymonta przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 0,4; procent zabudowy – max. 25%.

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,

- Przy Domu Bankowca możliwość realizacji zabudowy usługowej (usług zdrowia i opieki społecznej) wraz z zielenią urządzoną, jako kontynuacji pełnionych przez Dom Bankowca funkcji,
- 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, **w rejonie Domu Bankowca (XI)** wraz z terenami zieleni rekreacyjnej, przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 1,0 dla zabudowy wielorodzinnej i intensywność zabudowy – max. 0,6 dla zabudowy jednorodzinnej, procent zabudowy – max. **30%**,
- Realizacja zabudowy mieszkaniowej na terenach rozwojowych w zachodniej części obszaru o wysokiej i niskiej intensywności, w przypadku wyczerpania pozostałych rezerw pod budownictwo mieszkaniowe; intensywność zabudowy – max. 1,0, procent zabudowy – max. **30%** dla budownictwa wielorodzinnego; intensywność zabudowy – max. 0,4, procent zabudowy – max. 25% dla budownictwa jednorodzinnego,
- Realizacja ww. zabudowy wymagać będzie wyznaczenia terenów pod lokalizację usług z zakresu oświaty i wychowania, opieki zdrowotnej, centrum usługowo-handlowego, zieleni.

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

do uzupełnień i rozwoju – 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.
- W terenach wskazanych do powiększenia w poprzedniej edycji zmiany studium tj. w obszarze między ul. Dworską a ul. Ludową, wzdłuż ul. Reymonta, obszarach między ulicami: Kamienną a Widawską, Paszkiewicza a Podgórze, Paszkiewicza a Bagienną **oraz wskazanych w obecnej zmianie studium przy ul. Reymonta (VIII i IX)** dominująca funkcja to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- **Dla terenu położonego przy ul. Dworskiej (V) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej z usługami rzemiosła,**
- **Uzupełnienie terenów w północno-wschodniej części miasta w efekcie weryfikacji terenów leśnych (XXXI i XXXII),**
- Adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością uzupełnień i wymiany oraz z dopuszczeniem lokalizacji rzemiosła i usług podstawowych wspomagających funkcję mieszkaniową,
- Kontynuacja realizacji osiedla Wola Dzierlińska oraz osiedla w rejonie ulic Uniejowska i Paszkiewicza w ramach obowiązujących planów miejscowych,
- **Dla osiedla Wola Dzierlińska, w przypadku zmiany obowiązującego planu miejscowego, obowiązek zachowania istniejących terenów leśnych,**
- **Dla części osiedla Monice realizacja zagospodarowania w ramach obowiązującego planu miejscowego,**
- 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 przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 0,4; procent zabudowy – max. **30%, wysokość max. 3 kondygnacje (max. 10 m).**

2.6. Tereny zabudowy usługowej. Obejmują obszar wzdłuż ulic: Jana Pawła II, Armii Krajowej, Al. Grunwaldzkiej, Warneńczyka, Targowej, Krakowskie Przedmieście, 1Maja i Sienkiewicza.

do utrwalenia i uzupełnień – oznaczone symbolem 1U

- Dominująca funkcja usługowa,
- Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej,

- Adaptacja istniejącej zabudowy,
- Kształtowanie węzła strategicznego „Grunwaldzki” w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² w rejonie Alei Grunwaldzkiej i ulicy Jana Pawła II,
- Realizacja zabudowy usługowej w rejonie ulicy Wojska Polskiego i Sarańskiej w ramach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 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,
- Postulowana minimalna wysokość obiektów usługowych - 2 kondygnacje, max. procent zabudowy 80%, min. udział powierzchni biologicznie czynnej 10%, intensywność zabudowy – max. 2,0.

ograniczonego rozwoju – oznaczone symbolem 1Ua

- Dominująca funkcja usługowa,
- Adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy (kościół, przedszkole, zespół szkół katolickich),
- ***Ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przy zagospodarowaniu terenu wymagane jest działanie 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 usług celu publicznego przy ul. 3 Maja, związanego z zaspokojeniem zbiorowych potrzeb mieszkańców w zakresie m.in. kultury fizycznej oraz ze wspieraniem lokalnych inicjatyw gospodarczych,
- Maksymalna wysokość obiektów usługowych – 6 kondygnacji, max. procent zabudowy 75%, min. udział powierzchni biologicznie czynnej 10%, intensywność zabudowy – max. 6,0.

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 (docelowa 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 terenie ochrony pośredniej ujęcia wody,
- Lokalizacja obiektów kubaturowych o wys. nie przekraczającej 2 kondygnacji (**max.9 m**), 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,
- ***Ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przy zagospodarowaniu terenu wymagane jest działanie 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 północno-zachód od strefy Śródmieścia, teren d.Winekty, tereny w Męce oraz nowe tereny wyznaczone na obrzeżach miasta przy drogach krajowych i wojewódzkich.

do zachowania i uzupełnień - oznaczone symbolem 1 P-U

- Dominująca funkcja przemysłowo-składowa i produkcyjno-usługowa,

- Adaptacja istniejących usług, hurtowi, zakładów produkcyjnych i przemysłowych z możliwością uzupełnień w ramach rezerw budowlanych,
- Adaptacja istniejących zakładów Juma, C.A.S. Cristal, d.Winektu 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,
- Dla terenów produkcyjno-usługowych zlokalizowanych w Męce, ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego,
- Możliwość rozwoju funkcji usługowej w ramach przekształceń terenów przemysłowych,
- **Adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,**
- W terenach produkcyjno-usługowych w rejonie ronda możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- **W terenach produkcyjno-usługowych przy ul. POW (na odcinku od ul. Sarańskiej do ul. Kolejowej) możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (XXV),**
- Utrzymanie stacji przeładunkowej odpadów komunalnych na terenie użytkowanym przez Związek Komunalny Gmin przy ul. Wojska Polskiego,
- Obowiązek uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- Dopuszcza się intensyfikację istniejącej zabudowy przy zachowaniu wskaźnika min. 10% udziału przestrzeni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, max. procent zabudowy 80%, intensywność zabudowy – max. 2,5.

rozwojowe - oznaczone symbolem 2 P-U

- Dominująca funkcja przemysłowo-składowa i produkcyjno-usługowa,
- Adaptacja istniejącej zabudowy, usług, hurtowi, zakładów produkcyjnych,
- Realizacja zabudowy produkcyjno - usługowej w rejonie ulic Wojska Polskiego i Zakładników w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obszary Miejskich Stref Gospodarczych. **Możliwość realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (fotowoltaika) na terenach produkcyjnych między ulicą Wojska Polskiego a ul. Zakładników (XXXIII).**
- Obszar w rejonie Zapusty (przy ulicy POW i obwodnicy miasta) priorytetowy dla rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych (część terenu znajduje się w Podstrefie Sieradz Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. – kompleks IV i V). **W obecnej edycji zmiany studium obszar powiększono o pow. 8,5 ha (I).**
 - Dla części terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w ramach którego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej z usługami rzemiosła, głównie w środkowej i we wschodniej części obszaru objętego planem,
 - Adaptacja istniejącej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej, wymagająca racjonalnych rozwiązań zagospodarowania przestrzennego w odpowiednich relacjach do wprowadzanych nowych funkcji.
- Realizacja zabudowy produkcyjnej i składowo-usługowej w rejonie ulicy Jana Pawła II (przy granicy miasta) i kształtowanie pasma strategicznego Jana Pawła II w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Obszar Miejskiej Strefy Gospodarczej. Część obszaru stanowi Podstrefę Sieradz Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. **W obecnej edycji zmiany studium obszar powiększono o pow. 5,7 ha (II).**
- Kształtowanie wielofunkcyjnych terenów przemysłowych i produkcyjno-składowych w rejonie ulicy Sienkiewicza, Sosnowej i Elewatorowej. Miejska Strefa Gospodarcza.
 - Kształtowanie węzłowego obszaru strategicznego „Elewator”,
 - Realizacja zabudowy poprzez działania planistyczne,
 - Możliwość adaptacji istniejącej zabudowy,
 - Możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - 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 możliwością realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² - realizacja w ramach obowiązującego planu miejscowego „Elewator I”. Obszar priorytetowy dla rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych.

- w drugim etapie realizacja inwestycji w obszarze położonym na północ od linii kolejowej z dostępnością komunikacyjną głównie od ul. Elewatorowej - „Elewator II” (obszar perspektywiczny, realizacja inwestycji po wyczerpaniu możliwości inwestycyjnych w obszarze położonym na południe od linii kolejowej). Zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (budynki socjalne i komunalne).
- Obszar możliwy do objęcia indywidualnym systemem uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- Realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przy zachowaniu wskaźnika **min. 10%** udziału przestrzeni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub pojedynczego przedsięwzięcia inwestycyjnego, max. procent zabudowy 70%, intensywność zabudowy – max. 2,1.

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,
- **powiększenie terenu ciepłowni przy ul. Zachodniej (XXX),**
- dla terenu ciepłowni przy ul. Spółdzielczej działania poprzez obowiązujący plan miejscowy,
- dla terenu przy ul. Zachodniej możliwość intensyfikacji zabudowy przy zachowaniu wskaźnika min. **10%** 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 specjalne (teren więzienia) - oznaczone symbolem TS.

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

2.15. 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 z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego,
- możliwość wykorzystania terenów zgodnie z ich aktualnym przeznaczeniem.

2.16. Tereny kolejowe - oznaczone symbolem TK.

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

2.17. Tereny cmentarzy - oznaczone symbolem ZC.

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

2.18. Tereny parków - oznaczone symbolem ZP.

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

2.19. Tereny ogródków działkowych - oznaczone symbolem ZD.

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

2.20. Tereny zieleni urządzonej rozwojowe- 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 starorzecza rzeki Żegliny działania poprzez obowiązujący plan miejscowy,
- na terenie położonym pomiędzy ul. Warneńczyka i Wołodyjowskiego możliwość realizacji suchego zbiornika wodnego w ramach obowiązującego planu miejscowego,
- na terenie położonym przy cmentarzu w Męce możliwość powiększenia cmentarza i realizacji parkingów,
- **na terenie położonym przy linii kolejowej w Męce (XVII) możliwość realizacji parkingów,**
- na terenie obejmującym ujściowy odcinek ciek Krasawa do rzeki Żegliny realizacja oczyszczalni wód deszczowych (od rejonu ul. Krakowskie Przedmieście do rzeki Żegliny).

2.21. 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.

2.22. 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.

2.23. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej - oznaczone symbolem R.

Stanowią je tereny użytkowane rolniczo (grunty orne, łąki i pastwiska), tereny zieleni w dolinach rzek i cieków, tereny zieleni między wałami przeciwpowodziowymi, stanowiące biologiczną obudowę rzek i cieków. Dokładne przeznaczenie terenu określi plan miejscowy w zależności od lokalnych uwarunkowań.

- adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i wymiany budynków, ograniczona na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, **max. procent zabudowy 25%, intensywność zabudowy – max. 0,4, wysokość zabudowy - max. 9 m,**
- możliwość realizacji nowej zabudowy rolniczej w strefach przyległych do istniejących ciągów komunikacyjnych w pasie szer. 70m, zgodnie z obowiązującymi przepisami, za wyjątkiem obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego,
- **możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - farmy fotowoltaiczne przy ul. Wolskiej (XXVI) i ul. Górnej (XXVII),**
- **kontynuacja rolniczego użytkowania ze szczególnym uwzględnieniem kompleksów gleb o wysokiej przydatności rolniczej (grunty orne II i III klasy bonitacyjnej oraz gleb pochodzenia organicznego),**
- **dla części terenu położonego w dolinie rzeki Warty i Żegliny działania prowadzone w ramach obowiązującego planu miejscowego,**
- **zachowanie istniejących łąk i pastwisk,**
- **zachowanie terenów zieleni między wałami przeciwpowodziowymi.**
- **w terenach ciągów ekologicznych (korytarzy ekologicznych) preferowane zachowanie naturalnych siedlisk i zbiorowisk roślinnych oraz prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej, wskazane wprowadzanie zadrzewień i zakrzaceń sródpolnych, niezabudowane obszary wskazane do utrzymania ich jako wolne od zabudowy.**

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).

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 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 obszar ten podlega ochronie zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale Sejmiku Województwa Łódzkiego w sprawie Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Uchwała Nr XXXI/614/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013r. poz. 266, zmiana ww. uchwały opublikowana w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014r. poz. 3463).

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 uchwale w sprawie Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w ustawie o ochronie przyrody (na dzień uchwalenia zmiany studium są to odpowiednio: **ww. Uchwała Nr XXXI/614/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012r. wraz ze zmianą oraz ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody** (t.j.Dz.U. z 2009r. Nr 151, poz.1220 z późn. zm.).

pomniki przyrody (10 obiektów) - ustanowione Uchwałą Nr XV/118/2015 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 17 grudnia 2015r. w sprawie pomników przyrody (publikacja w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 4 lutego 2016r. poz. 531) – z tej listy pomników przyrody skreślony został 1 obiekt na podstawie Uchwały Nr XLIII/278/2017 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 26 października 2017r. w sprawie zniesienia formy ochrony z drzewa uznanego za pomnik przyrody (publikacja w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 16 listopada 2017r. poz. 4653).

Pomnikami tymi są okazałych rozmiarów pojedyncze drzewa:

- gledicja trójcierniowa na terenie przedszkola przy ul. Piłsudskiego,
- sosna czarna na ul. Ogrodowej,
- dąb szypułkowy na ul. Ogrodowej,
- 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 ww. uchwale oraz ustawie o ochronie przyrody (na dzień uchwalenia zmiany studium jest to ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody).

projektowany użytek ekologiczny „Jeziory”. 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 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).

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

We wcześniejszych opracowaniach postulowano objęcie ochroną prawną terenu „Wzgórza Zamkowego” jako zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. W Studium niniejszym teren ten objęty jest ochroną prawną 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) 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 tereny zakończonych eksploatacji złóż w północno-wschodniej części miasta przeznaczone 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, zieleni cmentarzy miejskich, zieleni 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 20 lipca 2017r. Prawo Wodne).

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

- zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych 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 z 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 zgodnie z przepisami odrębnymi i otrzymaniu zgody na wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych,
- projektuje się budowę suchego zbiornika retencyjnego o pow. około 1,8 ha pomiędzy ul. Warneńczyka i Wołodyjowskiego,
- 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.

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,
- priorytet dla realizacji kanalizacji sanitarnej,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy.

strefa ochronna ujęcia wody podziemnej „Kłocko” - ustanowiona na mocy rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 11 grudnia 2017r. (publikacja w Dzienniku Urzędowym Woj. Łódzkiego z dnia 13 grudnia 2017r. poz. 5323), obejmuje teren ochrony:

1. bezpośredniej wokół studni nr 1, nr 2, nr 3, nr 5 i nr 6,
2. pośredniej, składający się z obszaru A w rejonie ulic Jana Pawła II, Wołodyjowskiego, 3 Maja oraz obszaru B w rejonie ulic Krakowskie Przedmieście, Spacerowa i Pod Skarpą.

strefa ochronna ujęcia wody podziemnej „Męka” - ustanowiona na mocy rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 11 grudnia 2017r. (publikacja w Dzienniku Urzędowym Woj. Łódzkiego z dnia 13 grudnia 2017r. poz. 5322), obejmuje teren ochrony:

1. bezpośredniej wokół studni nr 1 i nr 2,
2. pośredniej.

Określone ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów wynikają z rozporządzeń ustanawiających strefy ochronne oraz z przepisów odrębnych. Urbanizacja terenów objętych

terenem ochrony pośredniej powinna być poprzedzona realizacją infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna.

obszar szczególnego zagrożenia powodzią – powinien być wykluczony ze wskazywania tam nowych terenów do zabudowy, do przekształcenia w oparciu o „Koncepcję programowo-przestrzenną ochrony przeciwpowodziowej doliny rzeki Warty”:

- modernizacja istniejących wałów przeciwpowodziowych (w tym działania konserwacyjne: likwidacja kretowisk, zakrzaczeń 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 nieznaczny 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 odrębnymi tj. ustawą Prawo wodne.

W związku z występującym w mieście zagrożeniem powodziowym w ustaleniach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Łódzkiego za kluczowe uznaje się zapobieganie presji inwestycyjnej na obszary zalewowe (prowadzenie skutecznej polityki przestrzennej na poziomie lokalnym). Ograniczaniu zjawiska powodzi posłużą także działania związane z realizacją inwestycji przeciwpowodziowych m.in. budowa obiektów hydrotechnicznych (polderów, suchych zbiorników, przepompowni itp.), modernizacja i poprawa stanu technicznego urządzeń przeciwpowodziowych, w tym wałów przeciwpowodziowych. Istotną jest także budowa i usprawnienie lokalnych systemów ostrzegania przed powodzią, utworzenie spójnego systemu monitoringu i ochrony przeciwpowodziowej. Ważnym elementem ochrony przed powodzią jest modernizacja konstrukcji istniejących budynków i ewentualna budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie czy inne działania ograniczające zagrożenie powodziowe.

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 powinny być wykluczone z nowej zabudowy.

tereny występowania udokumentowanych surowców naturalnych – ochronie podlega udokumentowane złoż kruszywa naturalnego (piasku i piasku ze żwirem) „Męka Jamy I” i otwór wód termalnych „Sieradz GT-1” ujmujący wodę z utworów jury dolnej.

3.3. OBSZARY REKONSTRUOWANE W CELU PRZYWRÓCENIA WALORÓW PRZYRODNICZYCH

tereny wyeksploatowanych złóż – skreślonych z bilansu złóż - do zakończenia zagospodarowywania leśnego (**złoża: Męka Jamy, Sieradz i Sieradz II**).

strefa krawędziowa doliny Warty - teren częściowo zdegradowany wskutek zabudowy, na znacznym odcinku tracącym 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 Żegliny (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

tereny zabudowane na obszarach szczególnego 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 i wojewódzkiej 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.
- 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, Podrzecze, 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 tworzą je:

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.

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.

4. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA WARTOŚCI KULTUROWYCH. TURYSTYKA.

4.1. OBIEKTY I OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW OBJĘTE I PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

Obiekty wpisane do rejestru zabytków.

Na terenie Sieradza znajduje się 27 obiektów wpisanych do rejestru zabytków (tabela w punkcie 2.2.1), które podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obiekty wpisane na Listę Skarbów Dziedzictwa.

Lista Skarbów Dziedzictwa jest nową formą ochrony zabytków ruchomych. Jest dopiero tworzona i mają się na niej znaleźć zabytki ruchome o szczególnej wartości dla dziedzictwa kulturowego. Na dzień dzisiejszy brak jest takich obiektów w mieście.

Pomniki historii.

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

Park kulturowy.

Park Kulturowy „Wzgórze Zamkowe” został utworzony Uchwałą Nr XXXVI/322/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 29 października 2009r. W granicach parku kulturowego znajduje się Wzgórze Zamkowe wraz z reliktami sieradzkiego zamku i terenami wokół, w tym dzielnica Praga. Dla parku kulturowego sporządzono plan ochrony, który został zatwierdzony Uchwałą Nr XLIII/381/2010 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 22 kwietnia 2010r.

Dla obszaru parku kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Wzgórza Zamkowego oraz ulic: Rynek Praski, Zamkowa i Podzamcze w Sieradzu zatwierdzonym Uchwałą Nr IV/22/2011 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10.02.2011r.

4.2. OBSZARY OBJĘTE I WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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 realizowana jest poprzez wyznaczenie stref ochrony o ściśle określonych ustaleniach przepisów szczegółowych:

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

Wszelkie poczynania inwestycyjne w obrębie stref i w ich bezpośrednim sąsiedztwie należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Plany miejscowe zawierające ustalenia dotyczące ochrony zabytków przedstawione są w części dotyczącej uwarunkowań w pkt 2.2.2.

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.

A1 - STARE MIASTO

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

Strefę staromiejską obejmuje się 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 otwarc

Wszelkie roboty budowlane, a także inną działalność inwestycyjną prowadzoną przy obiektach zabytkowych lub w ich otoczeniu należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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.

Strefa objęta jest ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

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 nawastrzeń kulturowych.

Elementy do zachowania i uczytnienia:

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

Wszelkie roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

Część obszaru strefy objęta jest ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

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.

Elementy do zachowania i uczytelnienia:

- sieć uliczna
- charakter architektoniczny ulicy Warckiej i Kościuszki sprzed 1945r.
- obszar niezabudowany na południowo-zachodnim przedpolu 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 przedpolu Starego Miasta, oddzielający układ historyczny od współczesnej zabudowy. Wskazuje się przeznaczenie go na zieleń parkową.

Część obszaru strefy objęta jest ustaleniami planu miejscowego.

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.

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 uczytelnienia:

- 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.

Zrekułtywowany pas starorzecza Żegliny nie może być parcelowany i ulegać zabudowie, powinien stanowić 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 uczytelnienia:

- 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.

Część obszaru strefy objęta jest ustaleniami planu miejscowego.

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 łęgi

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 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

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 jest 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 uczytelnienia:

- 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. Zrehabilitowany pas starorzecza wymaga zachowania. Nie może być parcelowany i ulegać zabudowie, powinien stanowić ciąg zieleni publicznej.

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

Strefa objęta jest ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

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 pierzeiowej z likwidacją elementów dysharmonizujących. W miarę możliwości sugeruje się utrzymanie granic – reliktów 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.

Część obszaru strefy objęta jest ustaleniami planu miejscowego.

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 RZECI 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.

Część obszaru strefy objęta jest ustaleniami planu miejscowego.

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.

Część obszaru strefy (dolina Warty) objęta jest ustaleniami planu miejscowego.

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 agrarnych.

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.

Część obszaru strefy (dawna wieś Monice) objęta jest ustaleniami planu miejscowego.

STREFA W - OBSZAR OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

W celu ochrony zabytków archeologicznych wyznaczono obszar ochrony archeologicznej. Na obszarze tym występują ślady osadnictwa pradziejowego i historycznego, wymagające badań i obserwacji archeologicznych. W rejonie lokalizacji stanowisk archeologicznych (wymienione w części dotyczącej uwarunkowań w pkt 2.2.1) 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, a także wszelkie roboty ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Granice obszaru ochrony archeologicznej, mogą zostać zmienione (lub też obszar może zostać zniesiony) stosownie do stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Część obszaru strefy objęta jest ustaleniami planów miejscowych.

Stanowiska archeologiczne znajdujące się na terenie miasta wymienione w części dotyczącej uwarunkowań w pkt 2.2.1 należy umieścić w gminnej ewidencji zabytków.

Na terenie miasta nie wskazano obiektów, które można zdefiniować jako dobra kultury współczesnej, w związku z tym brak jest ustaleń w tym zakresie.

4.3. ROZWÓJ TURYSTYKI

Duże walory przyrodnicze miasta Sieradza (położenie nad rzeką Wartą, obszar chronionego krajobrazu, obszary zielone), zróżnicowane i specyficzne zasoby dziedzictwa kulturowego (obiekty zabytkowe, układ urbanistyczny miasta, wzgórze zamkowe) stanowią podstawę kształtowania turystycznego wizerunku miasta. Najbardziej zintensyfikowane działania związane z rozwojem turystyki powinny być ukierunkowane na wykorzystanie tych endogenicznych potencjałów miasta.

Sieradz położony jest w Turystycznym Obszarze Funkcjonalnym Doliny Warty o znaczeniu regionalnym.

W obszarze tym zakłada się rozwój różnorodnych form turystyki poprzez wzmocnienie infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej, w tym m.in.: budowę, rozbudowę i poprawę jakości bazy oraz oznakowania atrakcji na rzecz kształtowania różnych form turystyki (turystyki aktywnej: wodnej i rowerowej oraz turystyki wypoczynkowej, przyrodniczej i kulturowej).

Jednym z kierunków działań w mieście jest także rozwój systemu szlaków turystycznych m.in. poprzez:

- *wzmocnienie funkcji istniejących szlaków turystycznych, w tym: uporządkowanie, weryfikacja, rozbudowa infrastruktury sieci oraz promocja ponadregionalnych szlaków turystycznych stanowiących trasy tranzytowe – rowerowy (Szlak Bursztynowy), samochodowy (Szlak Bursztynowy, Szlak Romański, Szlak Cysterski, Szlak Zamków oraz Szlak Front Wschodni 1914-1918), wodny (Szlak Kajakowy Warty).*
- *wyznaczanie nowych szlaków turystycznych, w tym: oznakowanie, wyposażenie w odpowiednią infrastrukturę oraz promocja miejskich tras turystycznych.*

Istotnym działaniem jest budowanie rozpoznawalnej marki turystycznej m.in. poprzez:

- **kształtowanie wizerunkowych produktów turystycznych i atrakcji turystycznych (festiwal Open Hair),**
- **wykorzystanie atrakcji turystycznych i realizacji innowacyjnych projektów wpisujących się w nowoczesne trendy rozwoju turystyki (Program Aktywna Dolina Rzeki Warty i inne),**
- **promocja atrakcji turystycznych.**

5. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA I FUNKCJONOWANIA SYSTEMU TRANSPORTU

Istotą dobrze i efektywnie funkcjonującego systemu transportowego wychodzącego naprzeciw najważniejszym wyzwaniom i sprzyjającego rozwojowi gospodarczemu jest rozwinięta, zintegrowana i nowoczesna infrastruktura transportowa wspierana odpowiednimi działaniami organizacyjnymi oraz skutecznie zarządzana. Za kluczowe uznaje się dalsze zwiększanie dostępności transportowej miasta, podniesienie bezpieczeństwa i jakości systemu transportowego oraz wdrażanie proekologicznych rozwiązań transportowych, sprzyjających zmniejszeniu presji na środowisko naturalne i podnoszących jakość życia mieszkańców.

Stosownie do ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych 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) 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 Kolei Dużych Prędkości (KDP) Warszawa – Łódź – Wrocław/Poznań,
- 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 PRZEKSZTAŁCEN 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 wybudowaną drogą ekspresową, a w tym:

- **droga krajowa ekspresowa S-8 Wrocław – Łódź,**
- **dwie drogi krajowe: Nr 12 (zachodnia obwodnica miasta) i Nr 83,**
- **trzy drogi wojewódzkie: Nr 479, Nr 480 i Nr 482.**

Spośród dróg krajowych, w granicach miasta, po wybudowaniu drogi ekspresowej S-8 właściwie żadna droga nie ma w całości dotychczasowego przebiegu. Droga Nr 83 (ul. Wojska Polskiego) została przedłużona o dawny odcinek drogi krajowej Nr 12,14 (ul. Sienkiewicza od ronda do granicy miasta) i nowy odcinek drogi - łącznik z drogą ekspresową do węzła „Sieradz – Wschód”. Droga Nr 12 stanowi obecnie zachodnią obwodnicę miasta.

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 biegnącą 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. 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 obwodnicowego układu drogowo-ulicznego będą:

1. **Droga ekspresowa S-8.**
2. **Podłączenie od węzła „Sieradz - Wschód” do dawnej drogi krajowej Nr 12, 14 (obecnie stanowi je fragment drogi krajowej Nr 83).**
3. **Podłączenie od węzła „Sieradz - Południe” na drodze ekspresowej S-8 do ronda w osiedlu Zapusta na drodze krajowej (obecnie stanowi je nowy odcinek drogi krajowej Nr 12, który tworzy zachodnią obwodnicę miasta).**
4. **Projektowana północna obwodnica miasta łącząca drogę krajową Nr 83 z obecną drogą wojewódzką Nr 480 (ulica POW - dawna droga krajowa Nr 12).**

Dla pozostałego układu drogowo-ulicznego przyjmuje się następujące ustalenia :

1. Dotychczasowy układ ulic prowadzących dawne 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 ul. POW).
2. Pozostawia się rondo na skrzyżowaniu drogi krajowej i dróg wojewódzkich 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 dalej organizowana i rozwijana w oparciu o 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 realizację linii Kolei Dużych Prędkości (KDP) Warszawa – Łódź – Wrocław/Poznań przez obszar miasta (na rysunku studium przedstawiono wariant najbardziej prawdopodobny zawarty w opracowanym wcześniej Studium Wykonalności dla budowy tej linii).

W ramach zrównoważenia struktury mobilności i zwiększenia udziału komunikacji zbiorowej w ogólnej liczbie podróży, niezwykle istotne są działania na rzecz tworzenia dostępnego i sprawnie funkcjonującego systemu publicznego transportu zbiorowego. Składa się na to m.in. realizacja przedsięwzięć podnoszących jakość infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, w tym realizacja zintegrowanych węzłów przesiadkowych, inwestycje w nowoczesny i proekologiczny tabor, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb osób o ograniczonych możliwościach poruszania się. Ważne są również działania o charakterze organizacyjnym prowadzące m.in. do: integracji systemowej (taryfy, rozkłady jazdy, informacja pasażerska), uprzywilejowania komunikacji miejskiej. W celu wzmocnienia i uzupełnienia systemu publicznego transportu zbiorowego wspierać należy inne ekologiczne formy przemieszczania się, w tym rozwój systemów dróg rowerowych i systemów rowerów miejskich.

5.4. WSKAZANIA DO KSZTAŁTOWANIA WAŻNYCH TRAS UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO MIASTA

Drogi ekspresowe – S

- droga ekspresowa S-8 relacji Wrocław – Łódź. W rejonie Sieradza występują dwa węzły drogowe: węzeł „Sieradz – Wschód” i węzeł „Sieradz – Południe”.

Drogi główne ruchu przyspieszonego - GP

- *podłączenie od węzła „Sieradz – Południe” i zasadniczy odcinek obwodnicy zachodniej miasta (całość stanowi obecnie nowy odcinek drogi krajowej Nr 12),*
- *ul. Sienkiewicza i podłączenie między węzłem „Sieradz - Wschód” a odcinkiem drogi prowadzącej szlak dawnych dróg krajowych Nr 12 i Nr 14 zapewniający zjazd z drogi ekspresowej S - 8 do miasta Sieradza – całość obecnie stanowi drogę krajową Nr 83.*

Drogi główne ruchu przyspieszonego winny mieć pas drogowy w liniach rozgraniczających o szerokości min. 30m z dopuszczeniem w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem przyjęcia mniejszych szerokości ulicy.

Drogi główne - G

- *droga łącząca drogę krajową Nr 83 (ul. Wojska Polskiego) z obecną drogą wojewódzką Nr 480 (ul. POW, dawna droga krajowa Nr 12). W poprzedniej edycji studium był to docelowy przebieg drogi krajowej Nr 83. Odcinek od drogi krajowej Nr 83 do ulicy Zachodniej prowadzony jest nowym śladem. Dalszy przebieg wzdłuż istniejącej ulicy Zachodniej. **Realizacja całej drogi jest inwestycją celu publicznego o charakterze ponadlokalnym.***
- ul. Wojska Polskiego (droga krajowa Nr 83)
- ul. Jana Pawła II (droga wojewódzka Nr 482)
- ul. POW (droga wojewódzka Nr 480)
- 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

Drogi główne winny mieć pas drogowy w liniach rozgraniczających o szerokości min. 25m z dopuszczeniem w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem przyjęcia mniejszych szerokości ulicy.

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

Drogi zbiorcze - Z

- ul. Widawska (droga powiatowa) - adaptacja
- ul. Sosnowa (droga powiatowa) – adaptacja
- ul. Elewatorowa (droga powiatowa) - adaptacja
- ul. Krakowskie Przedmieście na odcinku od ul. Targowej do ul. 1 Maja (droga powiatowa) - adaptacja
- ul. Borek (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

- ul. Łokietka na odcinku od ul. Sarańskiej do ul. Jana Pawła II - adaptacja
- 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,
- ul. Reymonta (droga powiatowa) - adaptacja
- 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 z dopuszczeniem w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem przyjęcia mniejszych szerokości ulicy.

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.

Drogi lokalne winny mieć pas drogowy w liniach rozgraniczających o szerokości min. 12-15m z dopuszczeniem w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem przyjęcia mniejszej szerokości ulicy.

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 83 (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:

- **podniesienia standardów ul. Wojska Polskiego (przebudowa drogi oraz zwiększenie poziomu bezpieczeństwa ruchu),**
- 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,
- zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą wymaga odpowiednich działań zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zamiar ingerencji w teren pasów drogowych wymaga odpowiednich działań zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wojewódzkich:

- **poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, prace modernizacyjne oraz poprawa odwodnienia dróg w mieście,**
- utrzymanie linii zabudowy w odległościach zgodnych z przepisami szczególnymi przy uwzględnieniu stopnia uciążliwości ruchu drogowego,
- zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą wymaga odpowiednich działań zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zamiar ingerencji w teren pasów drogowych wymaga odpowiednich działań zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) powiatowych:

- ulica Zachodnia docelowo powinna być wyłączona z grupy dróg powiatowych,
- 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,
- zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą wymaga odpowiednich działań zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zamiar ingerencji w teren pasów drogowych wymaga odpowiednich działań zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 83,
- utrzymanie linii zabudowy w odległościach zgodnych z przepisami szczególnymi przy uwzględnieniu stopnia uciążliwości ruchu drogowego,
- zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą wymaga odpowiednich działań zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zamiar ingerencji w teren pasów drogowych wymaga odpowiednich działań zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 Kłocka o wydajności docelowej wynoszącej 12 000 m³/dobę i Męka-Woźniki o wydajności docelowej 2 400 m³/dobę.** Nie stwarzają one zagrożeń rozwojowych dla miasta zapewniając na perspektywę właściwą ilość i jakość wody dla celów konsumpcyjnych.

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

Odprowadzenie ścieków następuje poprzez istniejący układ kanalizacji miejskiej stanowiący 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” kierujący ścieki do istniejącej oczyszczalni.
- Dalsza rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej odbywać się będzie głównie w zależności od potrzeb uzbrojenia terenów rozwojowych oraz zainteresowania przyłączeniem do niej.
- 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.
- Sieć kolektorów kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody deszczowe do istniejących i projektowanych oczyszczalni 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:

- system sieciowy zurbanizowanych i zwodociągowanych dzielnic Męka i Woźniki i przerzut ścieków kanałem tłocznym pod rzeką Wartą 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 dalszego porządkowania gospodarki ściekowej w mieście należy dalej sukcesywnie wyposażać tereny zabudowane i przeznaczone pod zabudowę w kanalizację sanitarną oraz kanalizację deszczową z priorytetem dla terenów położonych w granicach GZWP i granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Kłocko” i „Męka”.

Systemy kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych w mieście powinny być dostosowane do wymogów dyrektywy Rady 91/271/EWG dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych w aglomeracjach (aglomeracja Sieradz).

Odprowadzenie wód deszczowych i odwodnienie lewego zawała rzeki Żegliny.

Odwodnienie lewobrzeżnego zawała Żegliny w Sieradzu obejmuje cztery zadania:

- odwodnienie zawała (rowy opaskowe, rowy przywałowe, rowy zbiorcze). Rozwiązanie systemu odwodnienia zawała i wielkości obiektów tworzących system, zależą od rozwiązań i stopnia realizacji kanalizacji deszczowej zlewni zawała,
- kanalizację deszczową. Zakłada się, że sieć kanalizacji deszczowej zawała 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 zawała. Przyjmuje się, że wody deszczowe z lokalnych układów kanalizacji deszczowej w dolinie zawała będą odprowadzane grawitacyjnie do sieci odwodnienia zawała,
- dalszą modernizację wału przeciwpowodziowego rzeki Żegliny,
- modernizację ujścia Krasawy.

Odprowadzenie wód deszczowych i odwodnienia zawała Sieradz-Woźniki.

Odwodnienie zawała Sieradz-Woźniki obejmuje zadania:

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

Generalnie należy wprowadzić systemowe rozwiązania w zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych w mieście.

6.3. USUWANIE ODPADÓW

Gospodarka odpadami prowadzona jest 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 (od 1 stycznia 2012r. są realizowane nowe zadania i obowiązki związane z gospodarką odpadami komunalnymi wynikające ze zmian

wprowadzonych ustawą z dnia 1 lipca 2011r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw).

Miasto Sieradz jako członek Związku Komunalnego Gmin „Czyste Miasto, czysta Gmina”, prowadzi system unieszkodliwiania odpadów w ramach zrealizowanego przez Związek Komunalny Gmin „Czyste Miasto, Czysta Gmina” Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw” (Orli Staw 2, gmina Ceków Kolonia w powiecie kaliskim).

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 są do stacji przeładunkowej odpadów komunalnych (SPO), zlokalizowanej na działce przy ul. Wojska Polskiego 102 w Sieradzu, użytkowanej przez Związek Komunalny Gmin „Czyste Miasto, Czysta Gmina”. Ze stacji przeładunkowej odpady są wywożone w kontenerach dużej ładowności do Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw”.

Obecnie funkcjonujący system gospodarki odpadami należy uznać za poprawny.

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 I^o w osidlach Woźniki i Monice.

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 wskazany jest rozwój sieci gazowej na tym obszarze celem ich zasilania.

Plan zagospodarowania przestrzennego woj. łódzkiego w kierunkach działań dotyczących rozwoju systemu gazociągów wysokiego ciśnienia zakłada budowę gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Mieszcze – Sieradz – Kalisz.

Aktualnie, na zlecenie Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Gazowniczy w Łodzi, opracowywane jest Studium Wykonalności dla wielowariantowej koncepcji budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Kalisz - Sieradz - Piotrków Trybunalski. Studium wykonalności ma stanowić podstawę do podjęcia strategicznych decyzji w zakresie kierunków rozwoju sieci gazowej na terenie woj. łódzkiego oraz gazyfikacji kolejnych gmin. Wykonanie gazociągu jest niezbędne w celu zwiększenia możliwości dostaw gazu w rejonie centralnej Polski oraz realizację zadań rozwojowych wzdłuż trasy gazociągu. Na mapach studium gminy przedstawione są przebiegi wariantowe (orientacyjne) tego projektowanego gazociągu. Budowa gazociągu jest inwestycją celu publicznego o charakterze ponadlokalnym.

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.

Dużą szansę na zmianę miejskiej polityki ciepłej opartej w dużej mierze na wykorzystywaniu węgla upatrywać należy w geotermii i możliwościach czerpania wody ze źródeł geotermalnych.

6.6. ELEKTROENERGETYKA

Wybudowana linia 110 kV Sieradz-Złoczew-Wieluń 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. Studium przewiduje modernizację i przebudowę

odcinków linii elektroenergetycznych 110 kV na terenie miasta, **w tym przebudowę linii napowietrznej 110 kV Sieradz-Jawor-Błaszk.**

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. Studium przewiduje również możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wydzielonych działkach terenu o wymiarach odpowiednio 6mx5m dla stacji wewnątrzowych lub 3mx2m dla stacji słupowych z bezpośrednim dojazdem od dróg publicznych.

6.7. TELEKOMUNIKACJA

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

Mając na uwadze oczekiwania mieszkańców na nieograniczoną (bezproblemową) dostępności do infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przepisy ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych przewiduje się możliwość:

- lokalizacji sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej;
- objęcia terenu miasta zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemem sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej;
- **zwiększenia dostępu do szerokopasmowego Internetu, w tym podłączenia do łódzkiej sieci akademickiej LODMAN;**
- rozwoju systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w mieście i regionie.

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, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

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,
- **możliwość wykorzystania terenów zamkniętych zgodnie z ich aktualnym przeznaczeniem,**
- 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 w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

7.2. TERENY ZAMKNIĘTE

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

Na terenie miasta Sieradza występują 3 kompleksy wojskowe określone w decyzji Ministra Obrony Narodowej Nr 42/MON z 4 marca 2016 roku jako tereny zamknięte:

- **kompleks wojskowy 2617, obejmujący jednostkę wojskową 1551. Zlokalizowany jest on przy ul. Wojska Polskiego i obejmuje działki nr ewid.: 1/1, 1/2, 1/3 (obręb geod. 2) oraz działki nr ewid.: 42, 43, 44 (obręb geod. 25). Wg informacji uzyskanych z Wojewódzkiego**

Sztapu Wojskowego w Łodzi, strefa ochronna od strzelnicy garnizonowej zlokalizowanej na terenie tego kompleksu wojskowego nie wychodzi poza granice tego terenu zamkniętego.

- **kompleks wojskowy 2618, zlokalizowany przy ul. Sienkiewicza (działka nr ewid. 90/12, obręb geod. 17) – brak strefy ochronnej,**
- **kompleks wojskowy 8675, zlokalizowany przy ul. Kościuszki (działka nr ewid. 116/2, obręb geod. 17) – brak strefy ochronnej.**

Powyższe tereny zamknięte przeznaczone są na cele związane z obronnością państwa.

Tereny zamknięte stanowiące tereny, przez które przebiegają linie kolejowe zostały ustalone w decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014r. wraz z jej późniejszymi zmianami (decyzja Nr 29 z dnia 4 listopada 2016r., decyzja Nr 22 z dnia 20 czerwca 2017r., decyzja Nr 38 z dnia 10 października 2017r.) i w Sieradzu są to działki nr ewid: 75/15, 75/18 i 75/23 (obrób geod. 1), 40/2 (obrób geod. 2), 142/1 (obrób geod. 4), 477/11 (obrób geod. 24), 1 (obrób geod. 26), 97 i 101/4 (obrób geod. 27), 4/3 (obrób geod. 28) oraz 152/9 (obrób geod. 31). Od tych terenów nie zostały ustanowione strefy ochronne.

Granice terenów zamkniętych przedstawione są na mapie kierunków polityki przestrzennej.

7.3. OBSZARY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII

W Sieradzu nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW. W studium wskazano natomiast 3 tereny dla lokalizacji farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW w północno-zachodniej części miasta. Na dwa tereny przy ul. Wolskiej i ul. Górnej wydane zostały już pozwolenia na budowę tych farm (strefy ochronne pokrywają się z granicami działek na których są zlokalizowane farmy fotowoltaiczne). Trzeci duży obszar między ulicami Wojska Polskiego i Zakładników wskazany jest na terenach produkcyjno-usługowych rozwojowych (strefy ochronne pokrywają się z granicami tego obszaru).

Zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016r. poz. 961) w studium określono obszary ograniczeń dla lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa od elektrowni wiatrowych, które znajdują się na terenie gm. Sieradz i gm. Wróblew. W obszarach tych zakazuje się lokalizacji nowych budynków o takich funkcjach. Zakaz obowiązuje do czasu ewentualnej zmiany przepisów odrębnych. Istnieje natomiast możliwość lokalizowania tam innych budynków, w tym stanowiących funkcję uzupełniającą lub towarzyszącą. Powyższe obszary ograniczeń obejmują zabudowę mieszkaniową na osiedlu „Hetmańskie” oraz w dzielnicy Jezioro (ul. Sadowa).

Na planszy studium „Kierunki” wyznaczono tereny lokalizacji farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW oraz strefy ograniczeń dla lokalizacji nowych budynków mieszkalnych od elektrowni wiatrowych znajdujących się na terenie gminy Sieradz i gminy Wróblew.

7.4. OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m²

W obecnej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza wprowadza się 1 nowy obszar lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Jest to obszar produkcyjno-usługowy w rejonie ulic: Sarańska, POW i Kolejowa (dla części terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – w przypadku realizacji inwestycji zmiana obowiązującego planu lub nowy plan miejscowy).

Utrzymuje się dotychczasowe lokalizacje obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tj.:

- **obszar usługowy w rejonie ulic: Aleja Grunwaldzka, Jana Pawła II i Broniewskiego (dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego),**
- **obszar usługowy w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Sarańska (dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego),**
- **obszar produkcyjno-usługowy w rejonie ronda – rejon ul. Sienkiewicza i Starowarcka (dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego),**
- **obszar produkcyjno-usługowy w rejonie ul. Jana Pawła II w pobliżu granicy administracyjnej miasta (dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – w przypadku realizacji inwestycji zmiana obowiązującego planu lub nowy plan miejscowy),**

- obszar produkcyjno-usługowy w rejonie ulic: Sienkiewicza i Sosnowa (dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego).

7.5. INNE

Na obszarze miasta nie występują:

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

8. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Obszary zdegradowane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015r. poz. 1777) zostały wskazane w „Lokalnym Programie Rewitalizacji dla miasta Sieradza na lata 2018-2023”, który to dokument został przyjęty Uchwałą Nr XLIII/279/2017 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 26 października 2017r. W ramach tych obszarów wskazane zostały obszary rewitalizacji. Jest to jedyny dokument określający obszary zdegradowane zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji, zawierający metodologię wyznaczenia i delimitację tych obszarów w mieście. Rada gminy nie wyznaczyła powyższych obszarów w drodze odrębnej uchwały. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza nie wskazuje innych obszarów zdegradowanych.

9. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Obszarem funkcjonalnym jest obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju (Art.2 pkt 6a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Obszary funkcjonalne mają ułatwiać różnym organom prowadzenie polityki przestrzennej. Przy wyznaczaniu obszarów funkcjonalnych wiążące są: zasada ciągłości i zwartości wyznaczanego obszaru (trzeba wyznaczać obszary, które zamknięte są wspólną granicą) i dostępność danych wskaźnikowych umożliwiających wyznaczenie łącznego obszaru.

Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym określone są przez samorząd gminny. Ustawodawca nie doprecyzowuje jednak, w oparciu o jakie szczegółowe kryteria należy to robić. Pozostają tutaj powołane powyżej, ogólne regulacje.

Wyznaczenie obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym przez samorząd gminny nie jest obligatoryjne – samorząd może określić takie obszary, biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania czy potrzeby zagospodarowania występujące w gminie.

W obecnej edycji zmiany studium nie wskazuje się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

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 zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Łódzkiego:

- Budowa Kolei Dużych Prędkości (KDP) Warszawa - Łódź – Wrocław/Poznań,
- Prace na liniach kolejowych nr 14, 811 na odcinku Łódź Kaliska-Zduńska Wola-Ostrów Wlkp., etap II: Zduńska Wola-Ostrów Wielkopolski,
- Integracja różnych systemów transportu zbiorowego poprzez rozbudowę węzłów przesiadkowych w Woj. Łódzkim,
- Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego w ciągu dróg wojewódzkich,
- Prace modernizacyjne w Rejonach Dróg Wojewódzkich,
- Poprawa odwodnienia dróg wojewódzkich,
- Przebudowa linii napowietrznej 110 kV Sieradz-Jawor-Błaszki w celu przyłączenia źródeł energii odnawialnej na obszarze Powiatu Sieradzkiego,

- **Dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów dyrektywy Rady 91/271/EWG dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych w aglomeracjach - aglomeracja Sieradz,**
 - **Modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczenie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,**
 - **Budowa i usprawnienie lokalnych systemów ostrzegania przed powodzią. Wprowadzenie Elektronicznego Systemu Ostrzegania Powodziowego,**
 - **Dolina Warty X – przebudowa lewostronnego wału przeciwpowodziowego rz. Warty w km 4+250-10+010, przebudowa lewostronnego wału przeciwpowodziowego rz. Myi w km 0+000-0+175, przebudowa prawostronnego wału przeciwpowodziowego rz. Myi w km 0+000-4+250,**
 - **Dotacja na udział własny samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej realizujących zadania ze środków EFRR – Poprawa efektywności energetycznej Szpitala Wojewódzkiego im. Prymasa Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Sieradzu poprzez wykorzystanie energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych dla Centrum Psychiatrycznego w Warcie.**
2. Inwestycje dotyczące realizacji lokalnych celów publicznych:
- **Budowa ciepłowni geotermalnych,**
 - Realizacja kanalizacji sanitarnej,
 - Realizacja kanalizacji deszczowej dla lewobrzeżnej części miasta w oparciu o przyjęte koncepcje,
 - Realizacja oczyszczalni wód deszczowych dla lewobrzeżnej części miasta,
 - Realizacja suchego zbiornika wodnego pomiędzy ul. Warneńczyka i Wołodyjowskiego (rejon ul. Zagłoby),
 - Realizacja budynków komunalnych czy socjalnych,
 - Realizacja odwodnienia dzielnicy Woźniki,
 - Realizacja odwodnienia lewego zawału rzeki Żegliny,
 - **Odtworzenie ciągu rowów odwadniających w osiedlach Zapusta i Wola Dzierlińska,**
 - 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, 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 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” – plan miejscowy jest sporządzony,
 - dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² : dla rejonu ulicy Jana Pawła II (plan obowiązujący, ewentualna zmiana planu), **dla rejonu ulic: Sarańska, POW i Kolejowa (dla części terenu obowiązuje miejscowy plan**

zagospodarowania przestrzennego – w przypadku realizacji inwestycji zmiana obowiązującego planu lub nowy plan miejscowy).

2. Dla obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy:

- dla terenu w Zapusie,
- dla terenu w rejonie ulicy Krasawnej i 1 Maja,
- dla terenu przy ulicy Krasawnej,
- dla terenu położonego w rejonie ulic: Krasawna, 1 Maja i Oksińskiego (w ramach całego terenu możliwe jest sporządzenie kilku planów miejscowych dla mniejszych części terenu po wcześniejszym opracowaniu koncepcji układu komunikacyjnego dla całego obszaru),
- dla terenu miejskiej strefy gospodarczej w rejonie elewatora – obszar „Elewator II”,
- dla terenu położonego w rejonie ul. Uniejowskiej (teren po żwirowni),

W związku z wejściem w życie od 1 stycznia 2009r. ustawy zmieniającej ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych w obszarze miasta grunty rolne stanowiące użytki rolne nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wcześniej takie obszary stanowiły m.in. tereny w rejonie elewatora, w rejonie ulicy 1 Maja i Krasawnej.

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 ROZWOJU

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 rewitalizacji miasta. W ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Sieradza na lata 2018-2023 planuje się realizację kilkunastu projektów w obszarze rewitalizacji m.in.: Klub 60+, Lokalny Program Aktywny Sieradz, Centrum Aktywności Lokalnej, Zielone Miasto, Rozbudowa Sieradzkiego Centrum Kultury, Planeta Sieradz, Nowe oblicze osiedla Dziewiarz, Uporządkowanie przestrzeni w centrum Sieradza w celu poprawy jej funkcjonalności i atrakcyjności, Sieradz – miasto historii, Warcka 4 – nowa przestrzeń, Rewitalizacja osiedla Polna-Północ. W latach ubiegłych przeprowadzona była rewitalizacja Starego Miasta 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 niezmiennie ważnym elementem kształtowania zwartej struktury przestrzennej poprzez wzbogacenie formy zabudowy, właściwe rozmieszczenie funkcji i podniesienie jakości życia mieszkańców.
- Program ochrony i zagospodarowania terenów zieleni i rekreacji oraz publicznych ciągów rekreacji. Programem powinien uwzględniać dolinę Krasawy 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 - Podrzeczce - 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, Sarańskiej, 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, ale jego południowa część stanowi już ważne centrum logistyczne. 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. Dla części obszaru sporządzony jest plan miejscowy.

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 drogę ekspresową. Postulowana funkcja usługowo - mieszkaniowa, uzupełniona usługami publicznymi.

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.

Podstawowym działaniem Władz miasta powinno być powiększenie stanu posiadania gruntów komunalnych, 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

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 roku 2006, 2009 i 2012. Istotnym powodem aktualnej zmiany studium jest wymóg wprowadzenia do studium nowego udokumentowanego złoża kopalin.

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.

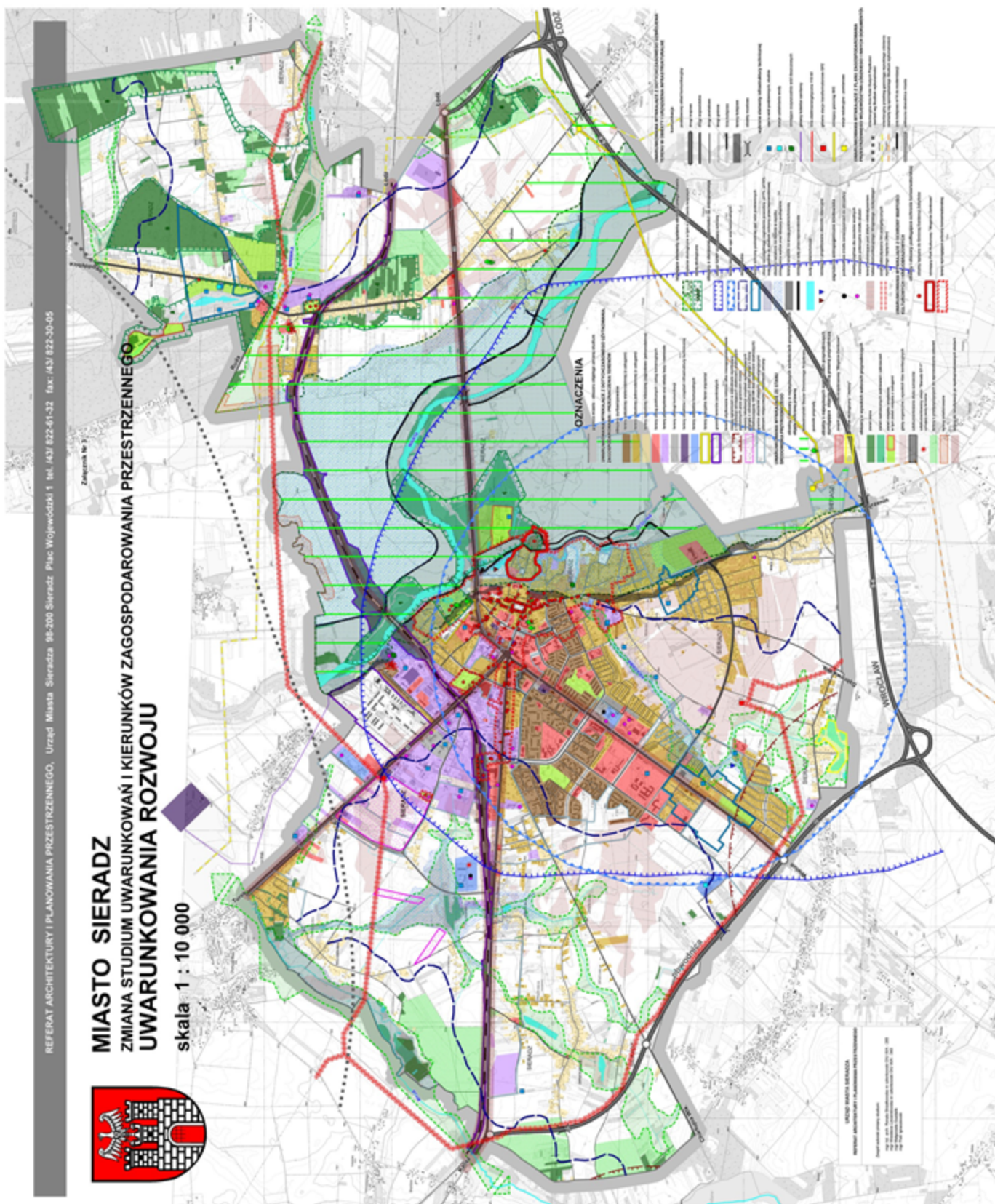
Studium określa generalną dyspozycję przestrzeni miasta polegającą na wyodrębnieniu obszarów przeznaczonych do dalszej urbanizacji, obszarów o umiarkowanych możliwościach rozwojowych oraz obszarów chronionych przed zainwestowaniem miejskim ze względu na walory przyrodnicze i kulturowe, w tym obszary 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,

- 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,
 - 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 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 „Jezioro”,
 - obszary o lokalnych wartościach środowiskowych chronione przez zmianą zagospodarowania na podstawie 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 istniejący 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 Księżej,
 - 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 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,
- dalszą 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 kanały tłoczne przerzucające ścieki do oczyszczalni pod rzeką Wartą,
- rozbudowę sieci kolektorów kanalizacji deszczowej w lewobrzeżnej części miasta oraz budowę oczyszczalni wód deszczowych, a także odwodnienie zawała rzeki Żegliny oraz zawała Sieradz-Woźniki,
- sukcesywne uzbrajanie terenów zurbanizowanych w sieć gazową w oparciu o istniejący gazociąg w 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,
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w mieście i regionie.

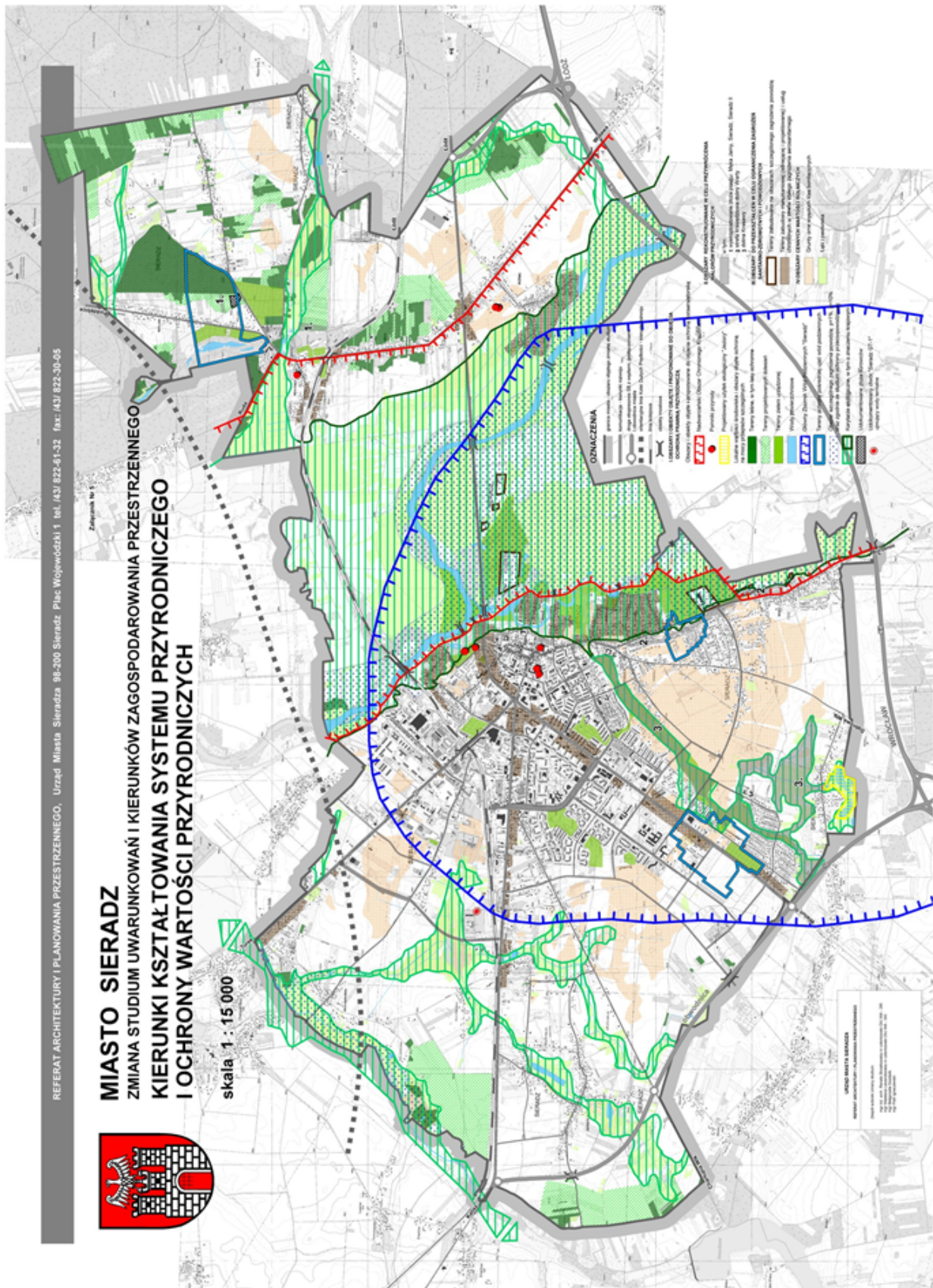
Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sieradzu
z dnia.....2019 r.



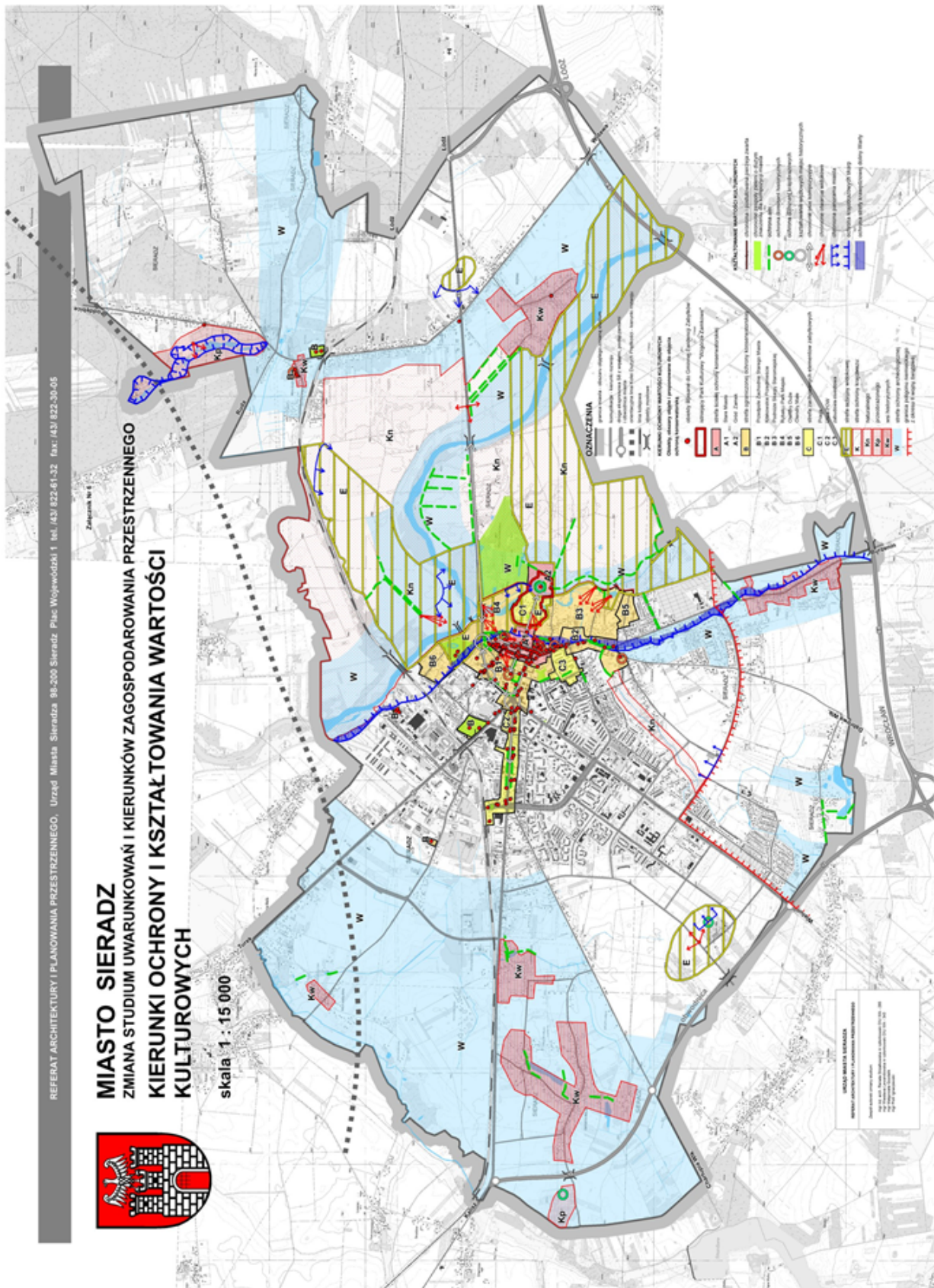
z dnia.....2019 r.



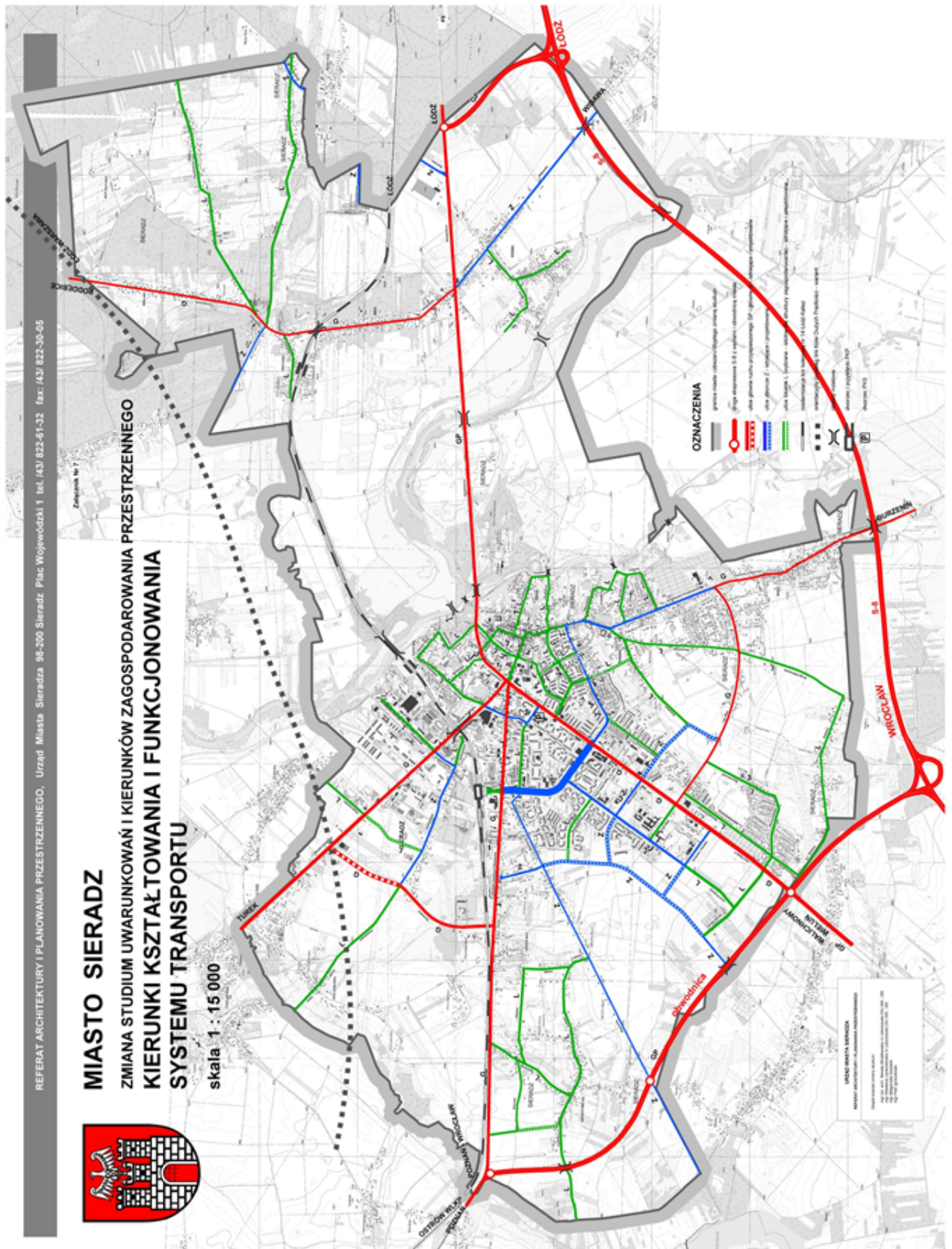
Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sieradzu
z dnia.....2019 r.



Załącznik Nr 6 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sieradzu
z dnia.....2019 r.



Załącznik Nr 7 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sieradzu
z dnia.....2019 r.



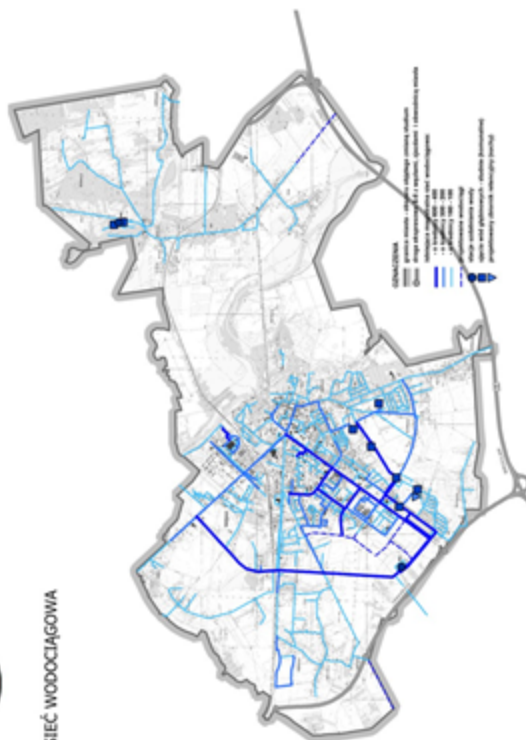


MIASTO SIERADZ

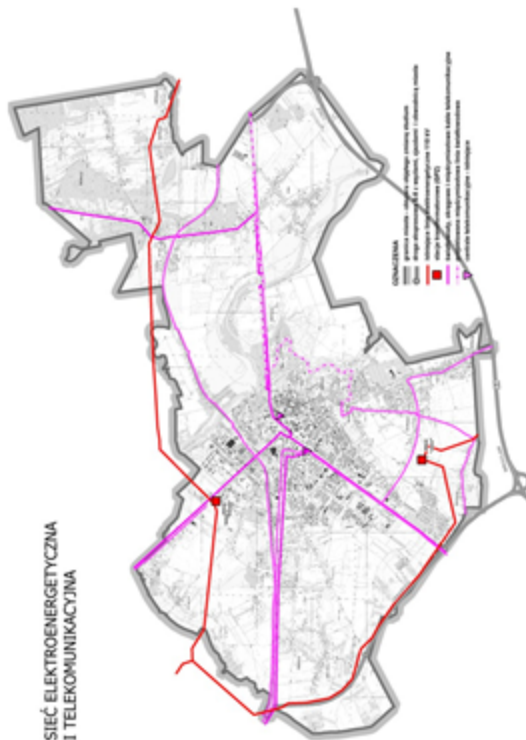
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA I FUNKCJONOWANIA SYSTEMU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Załącznik Nr 8

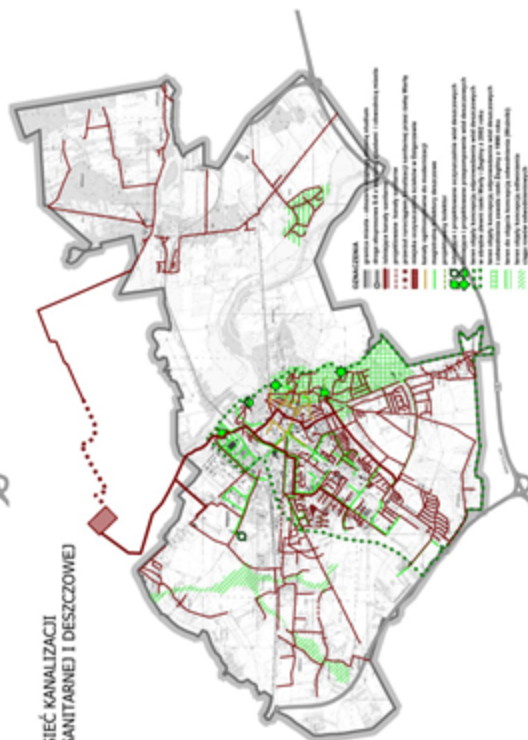
SIEĆ WODOCIĄGOWA



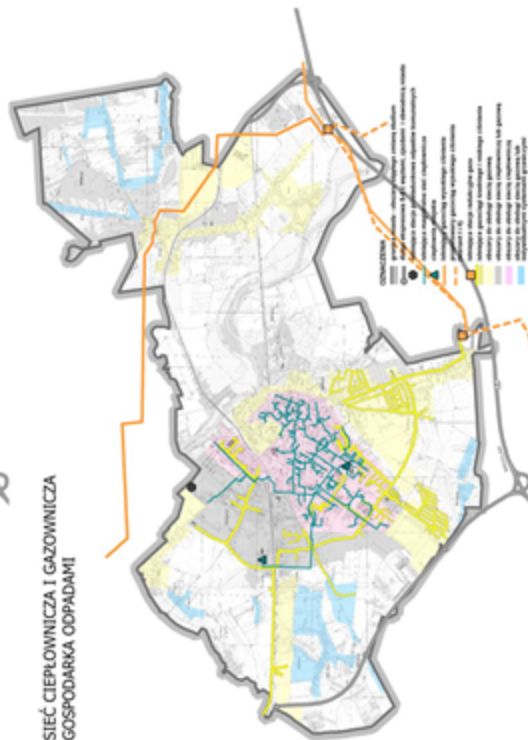
SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA
I TELEKOMUNIKACYJNA



SIEĆ KANALIZACJI
SANITARNEJ I DESZCZOWEJ

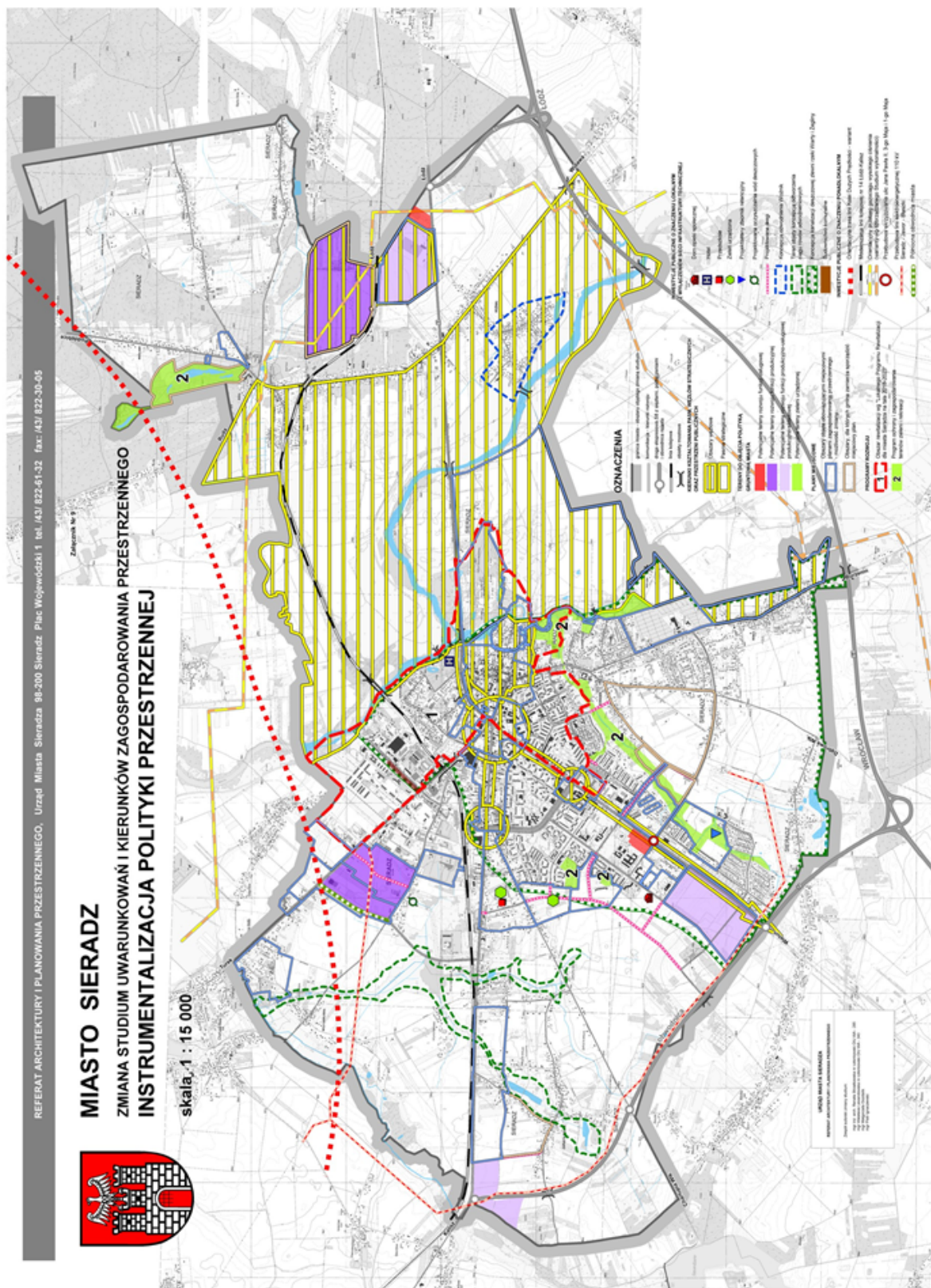


SIEĆ Ciepłownicza i Gazownicza
GOSPODARKA ODPADAMI



Załącznik Nr 8 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sieradzu
z dnia.....2019 r.

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sieradzu
z dnia.....2019 r.



Uzasadnienie

W dniu 9 czerwca 2015 r. Rada Miejska w Sieradzu podjęła Uchwałę Nr VIII/51/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza. Przedmiotowe studium zostało sporządzone w 1999 r. Zmiany tego dokumentu dokonane zostały w roku: 2006, 2009 oraz 2012. Obecna zmiana studium jest 4 edycją zmiany tego dokumentu.

Prezydent Miasta, realizując postanowienia ww. uchwały, przystąpił do sporządzenia zmiany Studium. Zmianę tego dokumentu opracowano w Referacie Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta.

W konsekwencji podjętych prac planistycznych został opracowany projekt zmiany studium, zawierający część tekstową i graficzną. Projekt ten był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi organami, a następnie w dniach od 26 listopada 2018 r. do 3 stycznia 2019 r. został wyłożony do publicznego wglądu. Do wyłożonego dokumentu, w terminie składania uwag tj. do 25 stycznia 2019 r., wniesiono 1 uwagę dotyczącą zmiany określonych zapisów w tekście. Uwaga została rozpatrzona negatywnie przez Prezydenta Miasta, a szczegółowe wyjaśnienie stanowiska zawarte zostało w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta.

W trakcie sporządzania projektu zmiany tego dokumentu przeprowadzona została również, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 i 1479), strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w ramach której opracowano m.in. prognozę oddziaływania na środowisko projektu zmiany studium. Prognoza ta została pozytywnie zaopiniowana przez właściwe organy. Do prognozy nie wniesiono uwag.

Przedstawiony do uchwalenia dokument pt. „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza” został sporządzony w oparciu o ustaloną przepisami art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60 i 235) procedurę planistyczną i zawiera problematykę określoną w art. 9 ust. 2 oraz art. 10 ww. ustawy. Zawiera również wymogi ustawowe wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dopełnieniem wymagań ustawowych, wyrażonych w art. 12 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest uchwalenie zmiany Studium przez Radę Miejską.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza jest podstawą prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze miasta oraz stanowi podstawę badania zgodności rozwiązań projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną Miasta określoną w Studium.