

**UCHWAŁA NR LXXIII/512/2022**  
**RADY MIEJSKIEJ W SIERADZU**

z dnia 24 listopada 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Sieradzu, uchwała się, co następuje:

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

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sieradza.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Sieradzu

**Urszula Rozmarynowska**

Załącznik do uchwały Nr LXXIII/512/2022  
Rady Miejskiej w Sieradzu  
z dnia 24 listopada 2022 r.

## **PREZYDENT MIASTA SIERADZA**



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

SIERADZ, PAŹDZIERNIK 2022r.

## **WPROWADZENIE**

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Prezydent Miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.

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

Wypełniając ustawowy obowiązek zawarty w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceniono postępy w opracowaniu planów miejscowych oraz przeprowadzono analizę wniosków w sprawie zmiany planów. Oceną objęto okres od 1 kwietnia 2018r. do 30 września 2022r. Dokonano również analizy zakresu ustaleń obowiązujących planów miejscowych i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w odniesieniu do wymogów obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Wzięto również pod uwagę decyzje o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wydane pozwolenia na budowę.

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

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

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

Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, może nastąpić w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje miały stanowić wyjątek i uzupełniać istniejące zagospodarowanie terenu.

Jednak decyzje stały się w ostatnich latach podstawą większości inwestycji. Efektem jest zabudowa terenów nieobjętych planami, rozpraszanie zabudowy, zabudowa pól uprawnych i rozlewanie się miasta (suburbanizacja).

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

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi zabudowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.);
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

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

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

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

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

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

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

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

## Ruch budowlany

W latach 2018-2021 Prezydent Miasta Sieradza wydał 728 pozytywnych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, w tym:

- w 2018 r. – 190 (142 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej),
- w 2019 r. – 203 (138 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej),
- w 2020 r. – 196 (145 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej),
- w 2021 r. – 139 (96 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej).

Wśród wszystkich tych decyzji przeważały te, które dotyczyły inwestycji związanych z nową zabudową mieszkaniową i towarzyszącym jej budynkom gospodarczym. Stanowiły one około 72 % wydanych decyzji.

W analizowanym okresie Prezydent Miasta Sieradza wydał też 134 pozytywnych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym:

- w 2018 r. – 30,
- w 2019 r. – 32,
- w 2020 r. – 44,
- w 2021 r. – 28.

W latach 2018-2021 Starostwo Powiatowe w Sieradzu wydało 851 pozytywnych decyzji o pozwoleniu na budowę dla terenu miasta Sieradza, w tym:

- w 2018 r. – 222 (74 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej, 110 dotyczyło infrastruktury),
- w 2019 r. – 224 (82 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej, 111 dotyczyło infrastruktury),
- w 2020 r. – 215 (103 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej, 80 dotyczyło infrastruktury),
- w 2021 r. – 190 (72 dotyczyło zabudowy mieszkaniowej, 86 dotyczyło infrastruktury).

Najwięcej wydano decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczących infrastruktury technicznej (budowa, rozbudowa sieci bądź przyłącza: wodociągowego, kanalizacyjnego, energetycznego, telefonicznego czy gazowego) – stanowiły one 45,5 % wszystkich decyzji, decyzje na budowę i rozbudowę budynków mieszkalnych stanowiły 38,9 % wydanych decyzji. Znacznie mniejsze udziały miały decyzje dotyczące zabudowy usługowej – 6,8 % oraz zabudowy produkcyjno-usługowej i magazynowej – 5,0 %.

Analiza ruchu budowlanego wykazała ponadto, że nie wszystkie tereny dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy uzyskały już pozwolenia na budowę, które świadczą o rzeczywistym zainwestowaniu terenu (np. dla nowej zabudowy mieszkaniowej uzyskane pozwolenia na budowę stanowią około 45 % wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla tych terenów).

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 zachodniej części miasta (ulice: Reymonta, Ludowa, Modrzewiowa, Wiejska, Wolska), przy ul. 3 Maja, ul. Warneńczyka, w rejonie ulic: 1 Maja, Krasawna i Oksińskiego oraz we wschodniej części miasta w Woźnikach (ulice: Widawska, Kamienna),

ul. Paszkiewicza i ul. Bagienna. Decyzje dotyczące zabudowy usługowej koncentrują się głównie w centrum miasta, wzdłuż ulic Jana Pawła II i POW, a także przy ulicach: Wojska Polskiego, Zakładników i Sienkiewicza (Woźniki). Decyzje dotyczące zabudowy przemysłowej (produkcyjno-usługowej, magazynowej) przeważają w dzielnicy przemysłowej między ulicami POW i Wojska Polskiego, przy ul. Dworskiej i ul. Górka Kłocka.  
*Omawiane zagadnienie przedstawia mapa „Ruch budowlany w latach 2018-2021”.*

## **Analiza wniosków w sprawie zmiany studium i planów**

### **Wnioski do studium**

W czasie obecnej kadencji Rady Miejskiej uchwalono ostatnią zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza – Uchwała Nr VI/41/2019 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28 lutego 2019 r. Od tego czasu nie pojawiły się istotne przesłanki, które skutkowałyby koniecznością przystąpienia do kolejnej zmiany studium. W czasie obecnej kadencji do Studium wpłynęły trzy wnioski:

1) Wniosek z dnia 29 marca 2021r.

Wniosek obejmuje działki nr ewid.: 4/3 (obręb 28), 101/4 (obręb 27), 142/1 (obręb 4), 40/1 i 40/2 (obręb 2), 74/15, 75/16 i 75/25 (obręb 1), 477/11 (obręb 24). We wniosku wystąpiono o wprowadzenie w Studium funkcji: mieszkaniowej dla części działek nr ewid. 4/3 (obręb 28) i 40/1 (obręb 2), usługowej dla części działek nr ewid. 4/3 (obręb 28) i 101/4 (obręb 27), rekreacyjnej dla części działki nr ewid. 142/1 (obręb 4), produkcyjno-usługowej dla działek nr ewid. 75/15 i 75/16 (obręb 1) oraz dla części działek nr ewid.: 40/2 (obręb 2), 75/25 (obręb 1) i 477/1 (obręb 24).

Dokładna analiza wniosku pozwala stwierdzić, że nie jest możliwe pozytywne rozpatrzenie tego wniosku w całości. Część wymienionych w piśmie działek stanowi aktualnie teren zamknięty. Niektóre działki, ze względu na uwarunkowania środowiskowe, w tym zagrożenie powodziowe, nie mogą być przeznaczone na proponowane funkcje.

2) Wniosek z dnia 29 lipca 2021r.

Wniosek obejmuje działkę nr ewid. 5344 (obręb 13) i dotyczy zmiany funkcji z mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zieleni działkowej.

Działka objęta wnioskiem zgodnie ze Studium przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 3MN (tereny rozwojowe). Powyższa funkcja tego terenu została utrzymana jako kontynuacja ustaleń Studium z 2012r. Utrzymanie tego kierunku rozwoju przestrzennego miasta było poprzedzone analizami uwzględniającymi potrzeby i możliwości rozwoju miasta.

3) Wniosek z dnia 8 listopada 2021r.

Wniosek obejmuje działki nr ewid. 152/7 i 152/8 (obręb 31). Wniosek dotyczy wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej niskiej i usługowej.

Działki objęte wnioskiem w Studium wskazane są jako tereny kolejowe. Powyższe przeznaczenie tego terenu było utrzymywane we wszystkich edycjach zmiany Studium. Określenie kierunków rozwoju przestrzennego miasta było poprzedzone analizami uwzględniającymi potrzeby i możliwości rozwoju miasta. Przedmiotowe działki na chwilę obecną nie mają zapewnionej obsługi komunikacyjnej, która w przypadku zmiany ich przeznaczenia na wnioskowane funkcje – mieszkaniowa niska i usługowa, musi być określona. Ponadto w Studium wyznaczone tereny z przeznaczaniem pod zabudowę mieszkaniową pokrywają maksymalne zapotrzebowanie w perspektywie 30 lat.

## **Wnioski do planów**

W czasie kadencji obecnej Rady Miejskiej wpłynęło 13 wniosków o zmianę planów i 1 wniosek o sporządzenie planu.

Wnioski te dotyczą 8 z pośród 40 obowiązujących planów miejscowych:

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

Wniosek z dnia 25 marca 2019r.

Wniosek dotyczy skomunikowania zabudowy przy ulicach Tulipanowej i Różanej poprzez zjazdy na ulicę Jana Pawła II.

Bezpośrednie połączenie ulic Tulipanowej i Różanej z ulicą Jana Pawła II należy rozważyć w kategorii skrzyżowania a nie urządzenia zjazdu. Ewentualna zmiana zasad obsługi komunikacyjnej terenu będzie możliwa po ich uzgodnieniu z zarządcą ulicy Jana Pawła II, to jest Zarządcą Dróg Wojewódzkich w Łodzi. Niemniej, mając na uwadze przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych, nie ma pewności, że przystąpienie do sporządzenia nowego planu zagwarantuje oczekiwane rozwiązania komunikacyjne.

2) Jeden wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru węzła strategicznego „Centrum” (plan nr 10).

Wniosek z dnia 16 lipca 2020r.

Wniosek obejmuje działki nr ewid. 23 i 25 (obręb 17).

W ww. planie miejscowym przedmiotowe działki położone są w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5U, dla którego podstawowe przeznaczenie to zabudowa usługowa. Wniosek dotyczy zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% do 40% oraz dopuszczenia usytuowania budynków w granicy.

W obowiązującym aktualnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza, działki objęte wnioskiem położone są w granicach obszaru oznaczonego symbolem 2U-M/s – tereny zabudowy śródmiejskiej o funkcji usługowo-mieszkaniowej (do przekształceń), dla którego przyjęto maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 70%. Proponowany we wniosku zakres zmian zawiera się zatem w polityce przestrzennej przyjętej w Studium. Analiza pozwoleń na budowę wykazała, że na przedmiotowe działki wydano pozwolenie na budowę budynku usługowego.

3) Sześć wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu osiedla „Reymonta” (plan nr 12).

Trzy wnioski: z dnia 27 listopada 2018r., 24 lutego 2020r. oraz z dnia 19 sierpnia 2021r.

Wnioski obejmują działkę nr ewid. 5105 (obręb 15).

Działka o nr ewid. 5105 (obr. 15) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego położona jest w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1PP – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. Wnioski dotyczą zmiany powyższego przeznaczenia działki (1MN i 1PP) na teren zabudowy zagrodowej RM. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. W obowiązującym aktualnie Studium, przedmiotowa działka położona jest w granicach obszaru oznaczonego symbolem 1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (do zachowania i uzupełnień). Proponowany



we wnioskach zakres zmian nie zawiera się w polityce przestrzennej przyjętej w Studium, nie jest więc możliwe wprowadzenie zabudowy zagrodowej w miejsce obecnego przeznaczenia ustalonego planem.

Trzy wnioski: z dnia 17 kwietnia 2018r., 20 czerwca 2018r. i 17 września 2018r.

Wnioski obejmowały działkę nr ewid. 58 (obręb 16) i dotyczyły zwiększenia procentu zabudowy i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Wnioski zostały uwzględnione przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Reymonta, Polskiej Organizacji Wojskowej, Kolejowej i Alei Grunwaldzkiej w Sieradzu, który został zatwierdzony Uchwałą Nr XLVI/308/2021 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 22.06.2021r.

4) Dwa wnioski do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic POW, Szlacheckiej, Wiejskiej i Dworskiej (plan nr 16).

Wniosek z dnia 29 października 2018r.

Wniosek obejmuje działkę nr ewid. 27 (obręb 21) i dotyczy możliwości realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków.

W ww. planie, ustalono odprowadzenie ścieków sanitarnych, w oparciu o projektowany kanał prowadzony wzdłuż głównych ulic lokalnych i dojazdowych oraz ciągu pieszo-jezdnego (dopuszcza się odprowadzanie ścieków, do czasu wybudowania tej sieci, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązanie tymczasowe). Zapisy obowiązującego planu miejscowego nie dopuszczają zatem realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. Ustalenia planu nie są przeszkodą w realizacji przedsięwzięć, ponieważ proponują rozwiązanie alternatywne jako tymczasowe rozwiązanie. W ulicy POW biegnie odpowiednia sieć kanalizacji sanitarnej, a na działce nr 27 została zrealizowana inwestycja, tym samym wniosek nie jest już aktualny. Mając powyższe na uwadze przystąpienie do sporządzenia zmiany przedmiotowego planu miejscowego jest bezprzedmiotowe.

Wniosek z 23 kwietnia 2019r.

Wniosek obejmuje działkę o nr ewid. 138 (obręb 23). We wniosku brak jest propozycji zmian w zagospodarowaniu działki, wniosek dotyczy jednak uchylecia ww. obowiązującego planu miejscowego ze względu na planowaną inwestycję, to jest zabudowę mieszkaniową szeregową. Zgodnie z ustaleniami planu na przedmiotowej działce można realizować zabudowę mieszkaniową, ponieważ położona jest ona w granicach obszaru 1MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z preferencją usług rzemiosła jako przeznaczenie podstawowe, w ramach którego na poszczególnych działkach budowlanych ustala się realizację przedsięwzięć inwestycyjnych obejmujących co najmniej jedną z ww. funkcji z możliwością realizacji budynków gospodarczych i garaży, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym). Przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wprowadzają definicję budynku jednorodzinnego. Zgodnie z treścią art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane – budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym jest budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Z powyższej definicji wynika, że budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej to rodzaj budynku mieszkalnego jednorodzinnego. W związku z tym ustalenia obowiązującego planu miejscowego odnośnie przeznaczenia terenu 1MN-U

pozwalają na realizację budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej na działce nr ewid. 138.

Mając powyższe na uwadze przystąpienie do sporządzenia zmiany przedmiotowego planu miejscowego, czy ewentualnego jego uchylecia nie jest zasadne.

5) Jeden wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar przy ulicy Sienkiewicza (plan nr 20).

Wniosek z dnia 28 kwietnia 2020r.

Wniosek dotyczył wprowadzenia dla wyznaczonego w ww. planie terenu 1P o funkcji produkcyjno-składowej i magazynowej zmiany zapisu na teren o funkcji produkcyjno-składowo-magazynowej i usługowej. Proponowany we wnioskach zakres zmian zawiera się w polityce przestrzennej przyjętej w Studium. Wniosek został uwzględniony przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu między ulicą Sienkiewicza, terenem kolejowym i granicą administracyjną miasta, który został zatwierdzony Uchwałą Nr XLIV/296/2021 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 25.05.2021r.

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

Wniosek z dnia 11 marca 2019r.

Wniosek obejmuje działkę nr ewid. 5762 (obręb 12) i dotyczy przeznaczenia jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Działka nr ewid. 5762 w ww. planie leży w granicach terenu 7ZN – tereny zieleni niskiej. Wyznaczając granice obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: 1Maja, Warneńczyka, Zagłoby i Wołodajowskiego, przed przystąpieniem do jego sporządzania, szczegółowej analizie poddano nie tylko aktualne zagospodarowanie terenów, ale także wcześniejsze i obecne przesądzenia i uwarunkowania planistyczne. Działka nr ewid. 5762 położona jest w obszarze tworzącym ciąg korytarza ekologicznego wzdłuż ciek Krasawa. Są to tereny o stosunkowo najmniej korzystnych warunkach topoklimatycznych oraz niekorzystne z punktu widzenia warunków ekofizjograficznych. Takie przeznaczenie tego terenu też jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Sieradza. Proponowany we wniosku zakres zmian nie zawiera się w polityce przestrzennej przyjętej w Studium, nie jest więc możliwe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w miejsce obecnego przeznaczenia ustalonego planem.

7) Jeden wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Podrzecze, Podwale, Wodna i Podzamcze (plan nr 34).

Wniosek z dnia 14 marca 2022r.

Wniosek obejmuje działkę nr ewid. 229/2 (obręb 6).

Działka ta w ww. planie miejscowym położona jest w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U – tereny zabudowy usługowej. Wniosek dotyczy dopuszczenia realizacji nowych obiektów o 2 kondygnacjach naziemnych oraz zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 40%. Plan miejscowy dla terenu 1U określa maksymalną wysokość zabudowy – 11,0 m. Brak jest natomiast ustaleń odnośnie liczby kondygnacji podziemnych czy nadziemnych. W związku z powyższym, ustalenia planu nie wykluczają możliwości realizacji

nowej zabudowy o dwóch kondygnacjach naziemnych, jednak nie wyższej niż 11,0 m, co jest zgodne ze studium. W Studium dla tego terenu przyjęto maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%, natomiast proponowany we wniosku maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40% jest sprzeczny z ustaleniami studium i w konsekwencji wniosek nie może zostać uwzględniony.

8) Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, w granicach którego przewidziana jest inwestycja polegająca na przebudowie linii elektroenergetycznej 110kV – inwestycja ponadlokalna.

Przebudowa linii elektroenergetycznej ma na celu stworzenie warunków do sprawnego przyłączenia źródeł energii odnawialnej na obszarze powiatu sieradzkiego oraz zwiększenie pewności zasilania odbiorców energii elektrycznej w rejonie centralnej Polski. Wniosek został zrealizowany poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu w zakresie trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV Sieradz – Jawor – Błaszki, który został zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/111/2019 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 22.10.2019r.

Spośród czternastu przedstawionych powyżej wniosków pięć zostało już zrealizowanych, a sześć zostało odrzuconych jako niezgodnych z polityką przestrzenną miasta.

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

Powyżej przedstawiono wnioski wniesione w trakcie obecnej kadencji Rady Miejskiej w okresie od 1 kwietnia 2018r. do 30 września 2022r. Przystępując do sporządzenia nowego planu lub zmiany istniejącego planu analizuje się jednak wszystkie wnioski jakie dotyczą danego terenu, również te z lat wcześniejszych.

## **2. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA W ŚWIETLE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW – UWARUNKOWANIA PRAWNE**

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

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

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

o zmianę jej przeznaczenia na cele budowlane poprzez wystąpienie o ustalenie, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

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

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

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

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

W 2019r. dokonano czwartej zmiany studium, która została zatwierdzona uchwałą Rady Miejskiej w Sieradzu Nr VI/41/2019 z dnia 28 lutego 2019r. Studium to jest aktualnie obowiązującym dokumentem.

Analizując zgodność obowiązującego studium w aspekcie polityki przestrzennej regionu i kraju, należy stwierdzić że obecne studium uwzględnia realizację ponadlokalnych celów publicznych oraz rekomendacje i postulaty do polityki przestrzennej samorządu lokalnego, określonych w obowiązującym „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).

### **3. REALIZACJA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

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

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

Obecnie na terenie miasta ważnych jest 40 planów miejscowych. Są to następujące plany:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Uniejowskiej w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr XXVII/177/96 Rady Miejskiej

- w Sieradzu z dnia 20.08.1996r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 41, poz. 144 z dnia 21.10.1996r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla "Wola Dzierlińska" w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr XL/265/97 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10.09.1997r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 19, poz. 67 z dnia 07.11.1997r.
  3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Jana Pawła II, 1-go Maja i Drogi Brzezińskiej zatwierdzony Uchwałą Nr XL/266/97 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10.09.1997r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 21, poz. 71 z dnia 03.12.1997r.
  4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: 3-go Maja, Jana Pawła II, Grzesika i Piwnika zatwierdzony Uchwałą Nr XL/267/97 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10.09.1997r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 20, poz. 69 z dnia 12.11.1997r.
  5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Zakładników zatwierdzony Uchwałą Nr 13/III/98 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19.11.1998r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 33, poz. 201 z dnia 22.12.1998r.
  6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Paszkiewicza w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr 26/V/98 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 22.12.1998r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 17, poz. 62 z dnia 05.03.1999r.
  7. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Jana Pawła II, 1-go Maja i Drogi Brzezińskiej w Sieradzu zatwierdzona Uchwałą Nr 233/XXVI/2000 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28.12.2000r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 37, poz. 379 z dnia 20.03.2001r.
  8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Jana Pawła II zatwierdzony Uchwałą Nr 402/XLIII/2002 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19.09.2002r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 275, poz. 3378 z dnia 08.11.2002r.
  9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Zakładników zatwierdzony Uchwałą Nr III/26/2002 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19.12.2002r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 25, poz. 277 z dnia 12.02.2003r.
  10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru węzła strategicznego "Centrum" w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr V/44/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19.02.2003r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 71, poz. 655 z dnia 28.03.2003r.
  11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pasma strategicznego "POW" w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr V/45/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19.02.2003r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 74, poz. 674 z dnia 31.03.2003r.
  12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu osiedla „Reymonta” położonego w rejonie ulic: Reymonta i POW w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr V/46/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19.02.2003r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 71, poz. 656 z dnia 28.03.2003r.

13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jana Pawła II, Alei Grunwaldzkiej, Broniewskiego i Spółdzielczej w Sieradzu – Węzeł strategiczny „Grunwaldzki” zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVII/285/2014 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 03.04.2014r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 13.05.2014r., poz. 2138 wraz ze zmianą zatwierdzoną Uchwałą Nr XXXIX/248/2017 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 03.07.2017r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 07.07.2017r., poz. 3116.
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru starorzeczka rzeki Żegliny położonego w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr XV/141/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 11.12.2003r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 44, poz. 413 z dnia 27.02.2004r.
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Dzigorzewskiej zatwierdzony Uchwałą Nr XV/142/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 11.12.2003r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 36, poz. 356 z dnia 17.02.2004r.
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: POW, Szlachecka, Wiejska i Dworska zatwierdzony Uchwałą Nr XXI/191/2008 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 05.06.2008r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 221, poz. 2026 z dnia 30.06.2008r.
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Starego Miasta” w Sieradzu, obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Sienkiewicza, Kościuszki, Piłsudskiego, Tysiąclecia, Polnej, Podrzecze, Podwale, Rybnej i Żabiej zatwierdzony Uchwałą Nr XXXII/284/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 21.05.2009r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 173, poz. 1590 z dnia 23.06.2009r.
18. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: 3-go Maja, Jana Pawła II, Grzesika i Piwnika w Sieradzu dla części terenu obejmującego rejon ulic: Sybiraków i Armii Krajowej zatwierdzona Uchwałą Nr XXXII/286/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 21.05.2009r. i opublikowana w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 173, poz. 1591 z dnia 23.06.2009r.
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu w rejonie ulic Wojska Polskiego i Sarańskiej zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIV/303/2009 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 09.07.2009r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 237, poz. 2153 z dnia 14.08.2009r.
20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Sienkiewicza i Sosnowa w Sieradzu – „Elewator I” zatwierdzony Uchwałą Nr XLI/357/2010 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 18.03.2010r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 119, poz. 940 z dnia 30.04.2010r.
21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Sieradza dla terenu położonego od rejonu skrzyżowania ul. Jana Pawła II z ul. Sikorskiego do ul. Krasawnej zatwierdzony Uchwałą Nr XLI/359/2010 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 18.03.2010r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 119, poz. 941 z dnia 30.04.2010r.
22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Wzgórza Zamkowego oraz ulic: Rynek Praski, Zamkowa i Podzamcze w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr IV/22/2011 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 10.02.2011r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 89, poz. 764 z dnia 02.04.2011r.

23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: 1 Maja, Warneńczyka, Zagłoby i Wołodyjowskiego w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr VII/47/2011 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 27.05.2011r. 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 27.06.2011r. 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 27.06.2011r. 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 27.06.2012r. 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 XL/VIII/323/2018 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 15.02.2018r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 8.03.2018r., 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 8.03.2018r., poz. 4699.
32. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Reymonta, 11 Listopada, Braterstwa Broni i Bohaterów Września w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr X/73/2019 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 30.05.2019r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 4.07.2019r., poz. 3811.
33. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu w zakresie trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV Sieradz – Jawor – Błaszki zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/111/2019 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 22.10.2018r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 27.11.2019r., poz. 6273.

34. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Podrzecze, Podwale, Wodna i Podzamcze w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr XXVI/168/2020 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 25.05.2020r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 16.06.2020r., poz. 3370.
35. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu między ulicą Sienkiewicza, terenem kolejowym i granicą administracyjną miasta zatwierdzony Uchwałą Nr XLIV/296/2021 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 25.05.2021r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 13.07.2021r., poz. 3137.
36. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Reymonta, Polskiej Organizacji Wojskowej, Kolejowej i Alei Grunwaldzkiej w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr XLVI/308/2021 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 22.06.2021r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 23.07.2021r., poz. 3438.
37. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Olendry Duże, Łąkowa, Witosa i Krakowskie Przedmieście w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr L/342/2021 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28.09.2021r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 27.10.2021r., poz. 4833.
38. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: 1 Maja i Krasawna w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr LXI/406/2022 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28.03.2022r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 21.04.2022r., poz. 2155.
39. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żeromskiego i Krasawna w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr LXVI/460/2022 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 30.06.2022r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 19 lipca 2022r. poz. 4102.
40. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Wierzbowa, Łąkowa, Olendry Duże i Krakowskie Przedmieście w Sieradzu zatwierdzony Uchwałą Nr LXX/489/2022 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 22.09.2022r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 19 października 2022r. poz. 5673.

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

W latach 2008-2022 uchwalono kolejnych 26 planów, które sporządzono w trybie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Łączna powierzchnia pokrycia terenu miasta obowiązującymi planami wynosi 942,5 ha, co stanowi 18,4 % powierzchni całego miasta. Najwięcej terenów w planach, bo aż 39,0% powierzchni wszystkich wyznaczonych terenów, zostało przeznaczonych pod zieleni, wody i użytkowanie rolnicze, co jest związane z opracowaniem miejscowych planów w obszarze zagrożenia powodziowego w dolinie Warty i Żegliny. W dalszej kolejności 28,9% terenów przeznaczono w planach pod zabudowę produkcyjną, produkcyjno-usługową oraz usługową, 18,2% terenów pod zabudowę mieszkaniową. Znaczny udział stanowią również tereny przeznaczone pod komunikację (11,9% powierzchni wszystkich terenów).

Pomimo systematycznego sporządzania kolejnych planów miejscowych, w dalszym ciągu proporcja pokrycia planami w stosunku do powierzchni miasta jest duża. Należy jednak podkreślić, że plany pokrywają najbardziej newralgiczne części miasta, jak tereny zagrożone powodzią, tereny stref gospodarczych przy trasach wylotowych z miasta, tereny cenne



kulturowo czy też tereny dla których plany sporządza się obowiązkowo. Plany nie tworzą rozrzuconych plam na mapie miasta, ale w zasadzie od lewobrzeżnego wału rzeki Warty do ulicy Podmiejskiej układają się w zwarty ciąg. Uwzględniając powierzchnię poszczególnych planów, aktem dominującym powierzchniowo jest plan miejscowy dla obszaru położonego w dolinie rzeki Warty i Żegliny.

Sporządzanie planów miejscowych odpowiada przyjętym ustaleniom Studium w zakresie opracowywania planów miejscowych na obszarze miasta. Studium, jako dokument określający politykę przestrzenną gminy, spełnia funkcję wytycznych do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących prawo miejscowe, które nie mogą naruszać ustaleń studium.

Obecnie sporządzane są dwa kolejne plany, to jest:

- 1) plan dla obszaru położonego w rejonie ulic: Podrzecze, Podzamcze, Wierzbowa i Krakowskie Przedmieście,
- 2) plan dla obszaru położonego w rejonie ulic: Targowa, Krakowskie Przedmieście, Oksińskiego, Krasawna i Żeromskiego.

*Omawiane zagadnienia przedstawione są na mapkach „Plany miejscowe”.*

#### **4. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI**

##### **Plan nr 1**

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Uniejowskiej.*

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

##### **Plan nr 2**

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedla „Wola Dzierlińska”.*

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

##### **Plan nr 3**

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 17,3 ha. Plan został sporządzony w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Teren położony w granicach planu jest zainwestowany w około 80%. Możliwość dalszej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu. Zrealizowano głównie zabudowę mieszkaniową, do realizacji pozostała zabudowa usługowa.

**Plan nr 4**

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 8,4 ha. Plan został sporządzony w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Przeprowadzono proces scalenia i ponownego podziału terenu na działki budowlane zgodnie z ustaleniami planu. Teren położony w granicach planu jest zainwestowany w około 60%. Możliwość dalszej zabudowy terenu zgodnie z ustaleniami planu.

**Plan nr 5**

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

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

**Plan nr 6**

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 4,8 ha. Plan został sporządzony w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obecnie teren ten jest w większości zainwestowany. Możliwość dalszej zabudowy terenu zgodnie z ustaleniami planu.

**Plan nr 7**

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 1,5 ha. Jest to zmiana części planu sporządzonego dla tego obszaru miasta w 1997r. (zmiana części planu nr 3). Zmiana planu została sporządzona w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej zamiast zabudowy szeregowej. Teren jest zainwestowany w około 70%. Możliwość dalszej zabudowy terenu zgodnie z ustaleniami planu.

**Plan nr 8**

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

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

**Plan nr 9**

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

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

#### **Plan nr 10**

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

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

#### **Plan nr 11**

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 24,5 ha. Plan został sporządzony w celu kształtowania pasma strategicznego „POW” wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad porządkowania i kształtowania przestrzeni śródmiejskiej o funkcji usługowo-mieszkaniowej. Teren ten jest w znacznym stopniu zainwestowany (około 95%). Możliwość realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

#### **Plan nr 12**

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

Aktualnie powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 28,6 ha. Plan został sporządzony w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Teren do objęcia planem został wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza z 1999r. Obecnie teren ten jest już w znacznym stopniu zainwestowany (około 60%). Na obszarze przeznaczonym do zorganizowanej działalności inwestycyjnej przeprowadzony został proces scalenia i ponownego podziału gruntów zgodnie z ustaleniami planu i według odrębnej procedury. Teren wyposażony jest w infrastrukturę techniczną. Możliwość sukcesywnej zabudowy terenu zgodnie z ustaleniami planu. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

#### **Plan nr 13**

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 13,0 ha. Plan został sporządzony w celu kształtowania węzła strategicznego „Grunwaldzki” wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza. W planie wprowadzono możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

Obecnie teren jest w znacznym stopniu zainwestowany (około 90%). Możliwość realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

#### **Plan nr 14**

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru starorzecza rzeki Żegliny.*

Aktualnie powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 5,7 ha. Plan został sporządzony w celu umożliwienia realizacji lokalnego celu publicznego – wyznaczenia terenów przeznaczonych pod budowę zbiorników wodnych oraz sieci infrastruktury technicznej stanowiących element systemu odwodnienia lewego zawala rzeki Żegliny. W ramach planu zrealizowany został zbiornik retencyjny przy ul. Wierzbowej oraz odtworzono zbiornik przy ul. Grodzkiej. Teren zagospodarowany w ramach rewitalizacji miasta.

#### **Plan nr 15**

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 16,0 ha. Plan został sporządzony w celu wyznaczenia terenów produkcyjno-usługowych i rzemiosła w ramach Miejskiej Strefy Gospodarczej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Teren jest zainwestowany tylko w około 20%. Dokonano częściowego wykupu gruntów pod drogi od ul. Dzigorzewskiej. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

#### **Plan nr 16**

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 53,4 ha. Plan został sporządzony głównie w celu wyznaczenia terenów produkcyjno-usługowych w ramach Miejskiej Strefy Gospodarczej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Teren jest zainwestowany w około 55%. Zlokalizowane w obszarze planu grunty miejskie przeznaczone pod inwestycje zajmują ok.12,8 ha i wchodzi w skład Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (Podstrefa Sieradz). Grunty te są wyposażone w główne media. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

#### **Plan nr 17**

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

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

#### **Plan nr 18**

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 1,6 ha. Obecnie teren jest zainwestowany w około 55%). Możliwość realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

#### **Plan nr 19**

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

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

#### **Plan nr 20**

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

Aktualnie powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 17,6 ha. Plan został sporządzony w celu wyznaczenia terenów produkcyjno-usługowych w ramach Miejskiej Strefy Gospodarczej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz umożliwienia realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. Obowiązek sporządzenia planu wynikał z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie na tym terenie funkcjonuje Centrum Dystrybucyjne Jeronimo Martins zaopatrujące sieć sklepów „Biedronka”, które zajmuje 100% terenów inwestycyjnych. Możliwość działalności inwestycyjnej zgodnie z ustaleniami planu w zakresie uzupełnienia głównej funkcji.

#### **Plan nr 21**

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 2,9 ha. Plan został sporządzony w celu zabezpieczenia terenu pod realizację drogi publicznej – projektowanej gminnej drogi zbiorczej. W części planu, dla której ustalono możliwość zabudowy została zrealizowana inwestycja mieszkaniowa.

#### **Plan nr 22**

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 14,1 ha. Plan został sporządzony dla obszaru istniejącego Parku Kulturowego „Wzgórze Zamkowe” i związany jest z rewitalizacją tej części miasta. Obecnie teren ten jest w większości zainwestowany.

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

Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

#### **Plan nr 23**

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

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

#### **Plan nr 24**

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

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

#### **Plan nr 25**

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

Aktualna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 12,4 ha. Są to tereny rozwojowe miasta – głównie zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa. Zainwestowane tereny stanowią około 20 %. Możliwość sukcesywnej realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

#### **Plan nr 26**

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 6,8 ha. Obszar planu obejmuje tereny byłego „Polmosu”. Teren przewidziany do przekształceń. Plan ustala możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. Możliwość realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu. Obecnie teren zainwestowany w około 70%. Trwa również realizacja kolejnej inwestycji o charakterze usługowym.

#### **Plan nr 27**

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

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

#### **Plan nr 28**

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

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 17,5 ha. Są to tereny rozwojowe miasta – głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i tereny usługowe. Zainwestowane tereny stanowią około 30% całego obszaru, w tym teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Zielone Osiedle”. Możliwość sukcesywnej

realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z ustaleniami planu. Również przez Sieradzką Spółdzielnię Mieszkaniową realizowana została zabudowa wielorodzinna.

#### **Plan nr 29**

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

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

#### **Plan nr 30**

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

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

#### **Plan nr 31**

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Witosa, Łąkowej, Prostej i Krakowskie Przedmieście*

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 31,2 ha. Plan obejmuje tereny zainwestowane, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowy sakralnej oraz tereny rodzinnych ogródków działkowych. W planie wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę a także wskazano obszary wyłączone z zabudowy uwzględniając uwarunkowania wynikające z położenia terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Tereny przeznaczone pod zabudowę zainwestowane są w około 95%.

#### **Plan nr 32**

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Reymonta, 11 Listopada, Braterstwa Broni i Bohaterów Września*

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 4,8 ha. Zgodnie z ustaleniami planu, w jego granicach, zostało zrealizowane osiedle zabudowy wielorodzinnej. Zmiany zagospodarowania terenu w tym obszarze mogą się dokonywać na podstawie ustaleń planu.

#### **Plan nr 33**

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu w zakresie trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV Sieradz – Jawor – Błaszki.*

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 7,0 ha. Nadrzędnym celem miejscowego uchwalenia planu było usprawnienie procesu inwestycyjnego dotyczącego przebudowy linii elektroenergetycznej 110 kV. W planie wprowadzono strefy ochronne stacji elektroenergetycznej oraz pas funkcjonalny linii elektroenergetycznej 110 kV. Zmiany zagospodarowania terenu w tym obszarze mogą się dokonywać na podstawie ustaleń planu.

**Plan nr 34**

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Podrzecze, Podwale, Wodna i Podzamcze.*

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 4,8 ha. W planie wyznaczono teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną uwzględniając dotychczasowe wykorzystanie oraz teren pod usługi. Przyjęte w planie rozwiązania umożliwią kształtowanie zabudowy racjonalnie wykorzystującej przestrzeń, o uporządkowanym układzie urbanistycznym w nawiązaniu do sąsiadującej historycznej zabudowy.

**Plan nr 35**

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu między ulicą Sienkiewicza, terenem kolejowym i granicą administracyjną miasta.*

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 23,7 ha. W planie wyznaczono teren przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową. Ze względu na położenie w sąsiedztwie węzła S-8 są to tereny atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów.

**Plan nr 36**

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Reymonta, Polskiej Organizacji Wojskowej, Kolejowej i Alei Grunwaldzkiej.*

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 12,8 ha. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej. Teren zainwestowany w około 80%. Możliwość dalszej zabudowy terenu zgodnie z ustaleniami planu.

**Plan nr 37**

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Olendry Duże, Łąkowa, Witosa i Krakowskie Przedmieście.*

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 11,8 ha. Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren zainwestowany. Zmiany w zagospodarowaniu terenu w tym obszarze mogą się dokonywać na podstawie ustaleń planu.

**Plan nr 38**

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: I Maja i Krasawna.*

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 10,3 ha. W planie wyznaczono tereny zieleni wzdłuż cieku Krasawa oraz tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową. Teren jest w niewielkim stopniu zainwestowany. Możliwość realizacji zabudowy na podstawie planu.

**Plan nr 39**

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Krasawna i Żeromskiego.*

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 14,7 ha. W planie wyznaczono tereny zieleni wzdłuż cieku Krasawa oraz tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową. Tereny zabudowy mieszkaniowej w przeważającej części są już zainwestowane. Możliwość realizacji zabudowy na podstawie planu.



## **Plan nr 40**

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Wierzbowa, Łąkowa, Olendry Duże i Krakowskie Przedmieście.*

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 14,4 ha. Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej. Teren zainwestowany. Zmiany w zagospodarowaniu terenu w tym obszarze mogą się dokonywać na podstawie ustaleń planu.

## **5. PLANY MIEJSCOWE W ŚWIETLE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW**

Prawie połowa obowiązujących planów miejscowych została sporządzona w trybie i zgodnie z przepisami poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (plany nr 1 - 12 i 14 - 15). Pozostałe plany miejscowe (nr 13 i 16 – 40) opracowano w trybie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

- wszystkie plany miejscowe sporządzone są na wymaganych mapach oraz w skalach wskazanych w ustawie, przy czym większość planów sporządzona jest na mapach w wymaganej skali 1:1000, a kilka sporządzono w skalach, które ustawa dopuszcza w szczególnych przypadkach, to jest 1:500 i 1:2000,
- zakres ustaleń planów miejscowych zawiera się w wymaganiach zapisów ustawy określonych w art. 15.

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

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

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

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

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

Analizę aktualności planów przeprowadzono także wobec obowiązujących przepisów odrębnych.

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

Plany uznano za aktualne pod względem zgodności z przepisami odrębnymi.

## 6. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

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

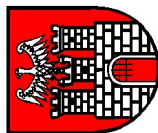
1. Obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Sieradza jest zmiana Studium przyjęta Uchwałą Nr VI/41/2019 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28 lutego 2019 r., która zachowuje swoją aktualność.
2. Analiza obowiązujących planów miejscowych wykazała, że na terenie miasta Sieradza nie ma planów nieaktualnych oraz wymagających natychmiastowej zmiany wynikającej z obowiązujących przepisów prawa. Wszystkie plany miejscowe obowiązujące na terenie miasta należy uznać za aktualne.

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

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

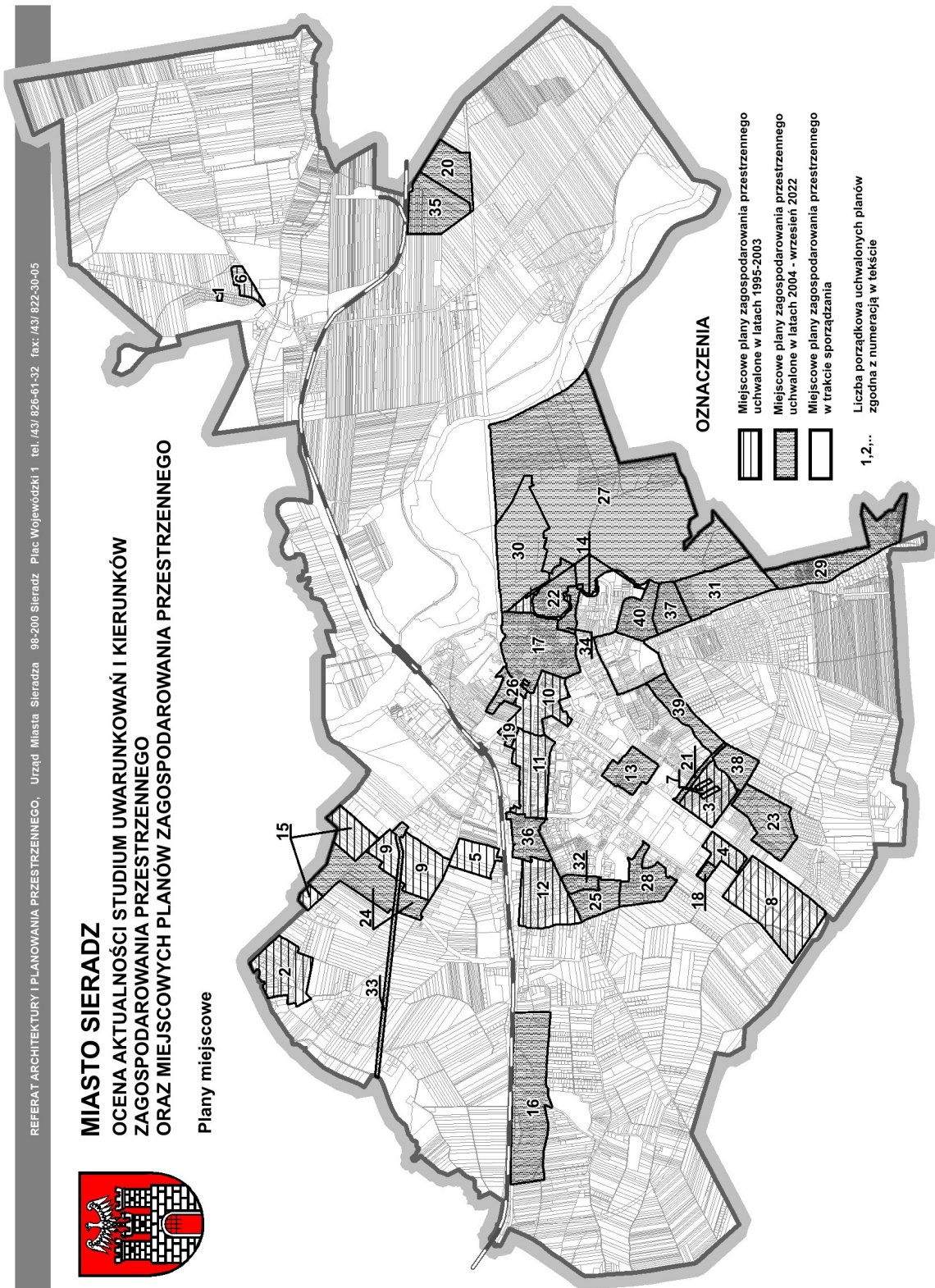
Przy podejmowaniu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowych planów miejscowych należy zwrócić uwagę na możliwości finansowe Miasta w zakresie realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, które mogą pojawić się po uchwaleniu planu.

Uchwała w sprawie aktualności studium i planów miejscowych jest uchwałą o charakterze aktu kierownictwa wewnętrznego. Taka uchwała nie wiąże zatem w stosunkach zewnętrznych. Nie ma więc wpływu na prawa i obowiązki obywateli oraz innych podmiotów. Uchwała rady gminy, podejmowana w sprawie stwierdzenia aktualności studium i planów miejscowych, jedynie stanowi o ewentualnej potrzebie działań planistycznych gminy na określonych obszarach. Ma to na celu utrzymanie aktualności aktów planistycznych obowiązujących w danej gminie.

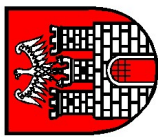


## MIASTO SIERADZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Plany miejscowe

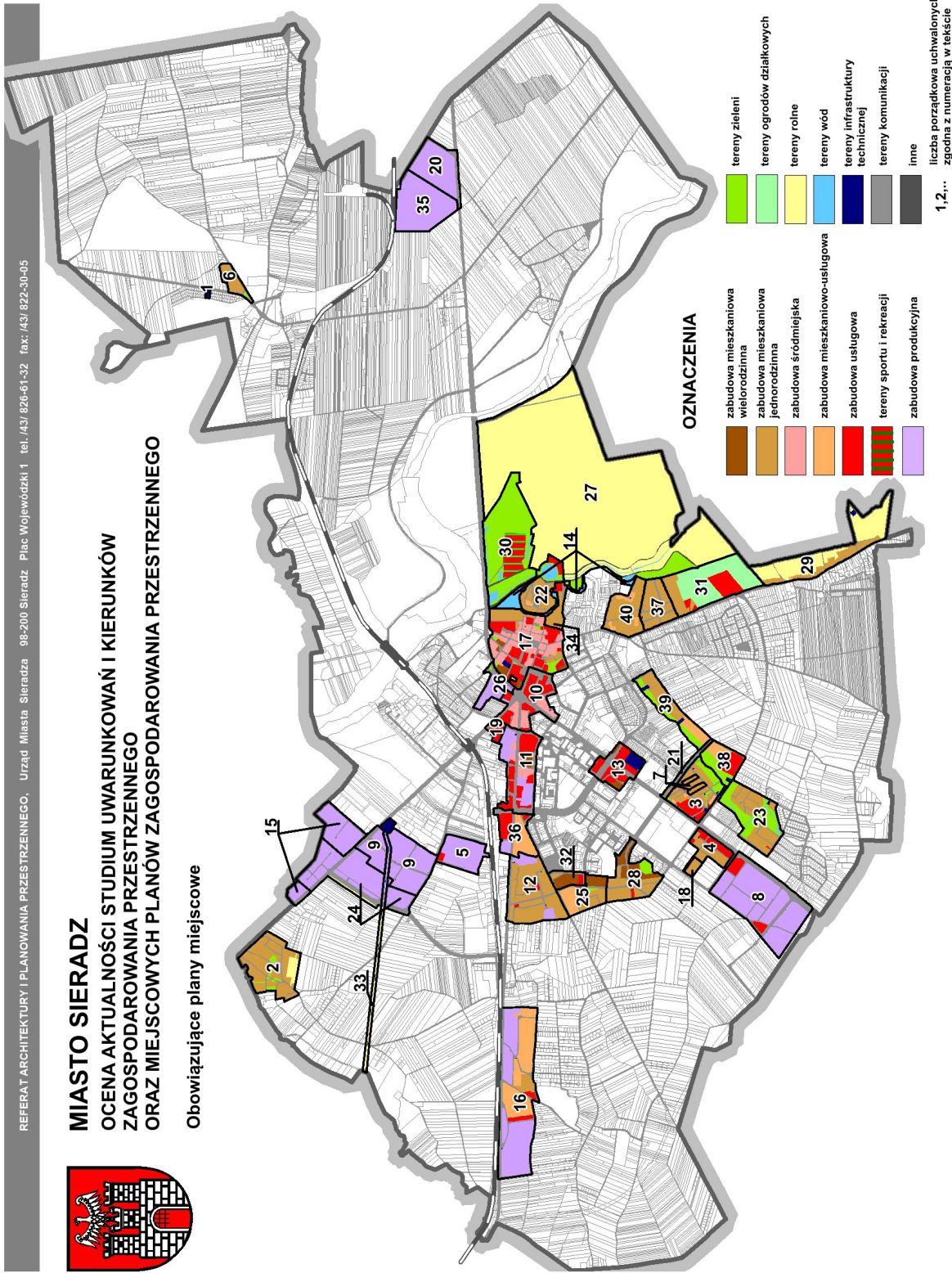




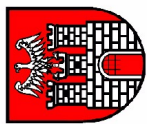


**MIASTO SIERADZ**  
**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obowiązujące plany miejscowe







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

Ruch budowlany w latach 2018-2021

