



Urząd Miasta Zgierza

Zgierz, dnia 10 lutego 2025 r.

**Komisja Przedsiębiorczości
i Ochrony Środowiska**

W nawiązaniu do terminarza posiedzeń Komisji Rady Miasta Zgierza w miesiącu lutym 2025 r. przekazuję informacje na temat:

- I. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – stan aktualny, plany w przygotowaniu oraz
- II. stanu przygotowań do wprowadzenia na terenie Miasta Zgierza planu ogólnego.


Zast. Prezydenta Miasta Zgierza
Bohdan Bączek
Zastępca Prezydenta Miasta Zgierza

WYDZIAŁ ORGANIZACYJNY
Biuro Rady Miasta Zgierza

Wpłynęło dnia 10.02.2025r. 

I. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – stan aktualny, plany w przygotowaniu

1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obecnie na terenie miasta Zgierza obowiązuje 20 **miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** zajmujących łącznie ok. 960,4 ha, co stanowi 22,7% powierzchni miasta. Szczegółowy wykaz przedstawia poniższa tabela nr 1.

Tab. 1 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa planu miejscowego	Numer i data uchwały Rady Miasta Zgierza	Powierzchnia [ha]
1.	dla rejonu ulic Dubois, Mielczarskiego, Rembowskiego i 1 Maja, Szczawińskiej, Fijałkowskiego oraz torami PKP	IV/33/98 z 29 grudnia 1998 r.	0,75
2.	dla rejonu ulic 1 Maja, Łąkowej, Łódzkiej	XL/420/2002 z 20 marca 2002 r. zmieniona XLII/445/2002 z 23 maja 2002 r.	5,1
3.	dla rejonu ulicy Aleksandrowskiej	XLII/444/2002 z 23 maja 2002 r.	34,2
4.	dla rejonu ulicy Łódzkiej	XLV/469/2002 z 29 sierpnia 2002 r.	0,7
5.	dla fragmentu terenu "M1 ZL" - zwanego Malinką	XLV/470/2002 z 29 sierpnia 2002 r.	12,6
6.	dla terenu zabudowy mieszkaniowej rejon Łagiewnicka-Wschód	XLI/379/09 z 29 października 2009 r.	118,4
7.	dla terenu ograniczonego ulicami: H. Dąbrowskiego, G. Narutowicza, 3 Maja, Ks. J. Popiełuszki	LII/471/10 z 26 sierpnia 2010 r.	9,2
8.	w rejonie ulic: J. Kasprowicza, Przygranicznej, S. Fijałkowskiego, terenu PKP oraz S. Wyszyńskiego	LII/472/10 z 26 sierpnia 2010 r.	20,3
9.	dla terenu ograniczonego ulicami: Ks. Szczepana Rembowskiego, Gabriela Narutowicza, 1-go Maja, Długą	XXVII/317/16 z 27 października 2016 r.	3,3
10.	dla rejonu ulic Szczawińska i Przedwiośnie	XXXVI/472/17 z 29 czerwca 2017 r.	16,5
11.	w rejonie ulic 1 Maja, Dubois i Rembowskiego składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 118/6, 118/8, 119, 120, 121, 122/1, 118/9 w obrębie 128	XLVI/604/18 z 27 marca 2018 r.	1,55
12.	dla terenu ograniczonego ulicami: H. Dąbrowskiego, G. Narutowicza, 3 Maja, Ks. J. Popiełuszki dla inwestycji „Droga do Wolności”	L/644/18 z dnia 29 maja 2018 r.	0,2
13.	dla rejonu ulic Piątkowska, Boczna, Ciosnowska i tereny PKP	XLIII/565/17 z dnia 28 grudnia 2017 r.	12,9
14.	dla rejonu ulicy Grotnickiej	LII/674/18 z 7 sierpnia 2018 r.	182,3
15.	dla rejonu ulicy Aleksandrowska-Północ	LII/675/18 z 7 sierpnia 2018 r.	234,2
16.	dla fragmentu drogi dojazdowej do terenów ŁSSE w dzielnicy Rudunki	XXV/313/2020 z 24 września 2020 r.	4,7
17.	dla terenów przemysłowych położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej-Zachód	XLIV/583/2022 z dnia 9 lutego 2022 r.	168,8
18.	dla zwartych obszarów rolnych w rejonie ul. Nadrzecznej	XLVII/642/2022 z dnia 28 kwietnia 2022 r.	18,9
19.	dla zwartych obszarów rolnych w rejonie ul. Przedwiośnie	XLIX/686/2022 z dnia 30 czerwca 2022 r.	57,3
20.	dla terenu ograniczonego: ul. Piątkowską, ul. Boczna, ul. Ciosnowską i granicą miasta	LV/759/2022 z dnia 24 listopada 2022 r.	58,5
Razem			960,4 ha
Powierzchnia miasta pokryta planami miejscowymi			22,7 %



Szczegółowy wykaz obowiązujących dokumentów udostępniony jest na stronie BIP Urzędu Miasta Zgierza: <https://bip.zgierz.pl/?c=343> a także w portalu mapowym miasta Zgierza: <https://mapa.inspire-hub.pl/#/zgierz>.

2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania

Aktualnie w opracowaniu jest 11 planów miejscowych dla obszaru o łącznej powierzchni 408,5 ha, co stanowi 9,6% powierzchni miasta. Szczegółowy wykaz przedstawia poniższa tabela nr 2. Obecnie, spośród niżej wymienionych projektów planów miejscowych 4 opracowywane są w ramach pracy Wydziału Urbanistyki, Gospodarki Przestrzennej i Geodezji (poz. 5-7 i 9), natomiast 5 zostało zleconych do opracowania firmom zewnętrznym (poz. 1-3, 8 i 10).

Tab. 2 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania

Lp.	Nazwa planu miejscowego lub zmiany planu	Numer i data uchwały Rady Miasta Zgierza o przystąpieniu do sporządzenia planu	Powierzchnia [ha]
1.	dla terenu Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”	Nr XXX/368/17 z 31.01.2017 r.	6,4
2.	dla terenu w rejonie ul. Łódzkiej	Nr VII/69/2019 z 28.03.2019 r. zmieniona uchwałą Nr XLVII/641/2022 z 28.04.2022 r.	7,8
3.	dla terenu pomiędzy ul. Długą, ul. R. Mielczarskiego, ul. 1 Maja i ul. 3 Maja	Nr XVII/231/2020 z 27.02.2020 r.	5,2
4.	dla terenu pomiędzy ul. Ks. Sz. Rembowskiego, ul. R. Mielczarskiego, ul. Długą i Placem J. Kilińskiego	Nr XVII/232/2020 z 27.02.2020 r.	4,9
5.	dla terenu położonego pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Piłsudskiego, ul. Barlickiego, ul. Dąbrowskiego i ul. Długą	Nr XXI/281/2020 z 28.05.2020 r.	22,8
6.	dla terenu położonego w rejonie ul. Sosnowej, Iglastej i Rudnickiej	Nr LIII/724/2022 z 29.09.2022 r.	30,4
7.	dla terenu położonego w rejonie ul. Szczawińskiej i Przedwiośnie	Nr LI/697/2022 z 29.08.2022 r.	17,9
8.	dla terenu położonego w rejonie ul. Aleksandrowskiej - południe	Nr LV/758/2022 z 24.11. 2022 r.	113,4
9.	dla terenu położonego w rejonie ul. Łąkowej i Łódzkiej	Nr LIII/723/2022 z 29.09.2022 r.	7
10.	zmiana mpzp dla terenów przemysłowych położonych w rejonie ul. Konstantynowskiej-Zachód	Nr LXVI/919/2023 z 31.08.2023 r.	168,8
11.	dla części obszaru miasta Zgierza ograniczonego ulicami Owocową, Letnią, Chełmską, Łagiewnicką	Nr III/51/2024 z 27.06.2024 r.	23,9

Po sporządzeniu ww. planów miejscowych łączna powierzchnia miasta objęta planami miejscowymi będzie wynosić 1368,9 ha, co stanowić będzie 32,3% powierzchni miasta.



3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Miasto Zgierz posiada obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte uchwałą Nr XI/120/15 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 sierpnia 2015 r. Studium jest dokumentem strategicznym, określającym politykę przestrzenną i kierunki zagospodarowania dla całego miasta. Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi bezpośredniej podstawy np. do wydawania decyzji o warunkach zabudowy, jest za to punktem wyjścia dla sporządzania planów miejscowych. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapisy planów miejscowych nie mogą naruszać ustaleń Studium.

Nowelizacja ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 września 2023 r., przewiduje zastąpienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy planem ogólnym, który będzie stanowił akt prawa miejscowego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza będzie obowiązywało do 31 grudnia 2025 r.

II. Stan przygotowań do wprowadzenia na terenie Miasta Zgierza planu ogólnego

Rada Miasta Zgierza uchwałą Nr LXXIII/1092/2024 z dnia 21 marca 2024 r. przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego miasta Zgierza. W wyniku przetargu w trybie zamówień publicznych wyłoniono wykonawcę, którego zadaniem jest kompleksowe opracowanie planu ogólnego.

Pierwsza faza prac, która została zakończona, oprócz zbierania wniosków od mieszkańców, organów i instytucji obejmowała sporządzenie opracowania ekofizjograficznego oraz przygotowanie wstępnej koncepcji projektu ww. planu do konsultacji z zamawiającym.

Obecnie, po przekazaniu uwag Wykonawcy, kontynuowane są prace projektowe. Następnie projekt planu ogólnego zostanie poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z instytucjami zewnętrznymi a w stosownym czasie zaprezentowany mieszkańcom i poddany konsultacjom społecznym. Zbieranie uwag do projektu będzie dotyczyło konkretnych rozwiązań przyjętych w projekcie planu ogólnego. W ramach konsultacji społecznych przewidziane są różne formy udziału społeczeństwa, takie jak spotkania, ankiety, punkty konsultacyjne oraz dyżury projektantów, zgodnie z art. 8i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto, chciałbym zwrócić uwagę na fakt, że termin opracowania i uchwalenia planu ogólnego jest bardzo krótki i ustawodawca ograniczył go do końca 2025 roku. Biorąc pod uwagę zakres i skalę problematyki do opracowania, jest to wyśrubowany i trudny do osiągnięcia termin. Dodatkowo, kluczowe akty wykonawcze były uzupełniane przez ustawodawcę jeszcze w 2024 roku (dla przykładu Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy), co opóźniło m.in. możliwość rzetelnego opracowania odpowiednich wymagań przetargowych względem wykonawcy. Opóźnienia te wpłynęły na cały harmonogram i mogą dodatkowo komplikować realizację zamierzonego celu



w wyznaczonym czasie. Pomimo tych wyzwań, dokładamy wszelkich starań, aby akt planowania przestrzennego został opracowany i uchwalony w przewidzianym terminie, zapewniając jednocześnie najwyższą jakość merytoryczną i zgodność z obowiązującymi przepisami.

W kontekście opracowania planu ogólnego, kluczowym elementem jest m.in. określenie zapotrzebowania na nową zabudowę w tym mieszkaniową, wyliczenie chłonności terenów oraz wyznaczenie obszarów uzupełnień zabudowy, co opiera się na sztywno określonych wzorach zawartych w rozporządzeniu wykonawczym. Zasady te, oparte na ustawowych wytycznych, narzucają sposób wyznaczania niektórych stref planistycznych, co w pewnym stopniu ogranicza swobodę władztwa planistycznego i wymaga ścisłego przestrzegania określonych regulacji. To oznacza, że niektóre decyzje planistyczne dotyczące przeznaczenia terenów będą wynikać ze tych sztywnych wymogów, co może ograniczać elastyczność przy uwzględnianiu pewnych wniosków czy postulatów mieszkańców.

Pomimo tych trudności, proces jest realizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz harmonogramem prac określonym w umowie z Wykonawcą.

Wszelkie informacje o postępach prac nad ww. dokumentem dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej.