



Urząd Miasta Zgierza

Zgierz, dnia 22 października 2025 r.

Komisja Przedsiębiorczości i Ochrony Środowiska

W nawiązaniu do terminarza posiedzeń Komisji Rady Miasta Zgierza w miesiącu październiku 2025 r. przekazuję informacje na temat wydanych przez Prezydenta Miasta Zgierza decyzji o warunkach zabudowy we wrześniu 2025 r. oraz informację na temat postępów prac nad planem ogólnym miasta Zgierza.

Zgodnie z art. 4 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na podstawie art. 67 ww. ustawy Prezydent Miasta Zgierza prowadzi rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy. W poniższej tabeli znajduje się zestawienie wydanych przez Prezydenta Miasta Zgierza decyzji o warunkach zabudowy w maju 2025 r. z podziałem na funkcje zabudowy.

Czas wydania	Decyzje o warunkach zabudowy						Decyzje odmowne
	ogółem	w tym dotyczące zabudowy					
		mieszkaniowej jednorodzinnej	mieszkaniowej wielorodzinnej	usługowej i produkcyjnej	gospodarczej i garażowej	innej	
wrzesień 2025 r.	27	18	0	2	1	6	0

Ponadto informuję, iż w portalu mapowym Gminy Miasto Zgierz (<https://mapa.inspire-hub.pl/#/zgierz>) dostępny jest rejestr urbanistyczny, zawierający m.in. informacje o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy wraz z oznaczonym terenem, którego te decyzje dotyczą. W miarę identyfikowania nowych potrzeb i oczekiwań rejestr będzie sukcesywnie udoskonalany oraz dostosowywany do właściwych aktów wykonawczych.

Informacje o stanie prac nad planem ogólnym miasta Zgierza

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 osób zainteresowanych, organów i instytucji, obejmowała sporządzenie opracowania



tel. 42 71 95 100
fax 42 71 43 114

www.bip.zgierz.pl
www.miesto.zgierz.pl

e-urząd@umz.zgierz.pl
Plac Jana Pawła II 16, 95-100 Zgierz



ekofizjograficznego oraz przygotowanie wstępnej koncepcji projektu planu ogólnego do konsultacji z zamawiającym.

Obecnie, po przekazaniu uwag Wykonawcy, kontynuowane są prace projektowe. Podstawowymi elementami, składającymi się na projekt planu ogólnego są strefy planistyczne określające możliwy sposób zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym m.in.:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową.

Jedynie w tych strefach możliwa będzie lokalizacji budynków mieszkalnych. Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową określa art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Aktualne brzmienie art. 13d, wprowadzone ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527), umożliwia wyznaczenie stref z funkcją mieszkaniową na większym obszarze gminy, również tam, gdzie zabudowa ta już występuje. Daje to również możliwość bardziej elastycznego wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy na działkach niezabudowanych. Wprowadzone zmiany są korzystne dla właścicieli nieruchomości, ponieważ pozwoli objąć strefami z funkcją mieszkaniową większe obszary miasta Zgierza.

Miasto Zgierz charakteryzuje się różnym sposobem zagospodarowania, począwszy od zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w centrum miasta, przez typową zabudowę wielorodzinną i jednorodzinną, po obszary związane z rolnictwem czy gospodarką odpadami. Często sposób zagospodarowania fragmentów miasta jest mocno wymieszany np. enklawy zabudowy jednorodzinnej występują na obszarach typowej zabudowy wielorodzinnej lub obszarach zdominowanych przez obiekty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Pomimo, że sporządzany projekt ma charakter ogólny, jednak konieczna jest analiza praktycznie każdej działki lub nieruchomości, co w znaczący sposób wpływa na tempo prac. Część graficzna projektu planu ogólnego, jest aktualizowana o sporządzane projekty planów, które w najbliższym czasie mają być uchwalane.

Dodatkowo w dniu 1 lipca 2025 r. wszedł w życie Audyt Krajobrazowy Województwa Łódzkiego, który wskazał w granicach miasta Zgierza krajobrazy priorytetowe wymagające zachowania, co wymagało ponownego przeanalizowania sporządzanego projektu pod kątem nowego opracowania. Należy również wskazać, że zgodnie z przepisami określającymi zasady sporządzania planu ogólnego, podstawowe obszary uzupełnienia zabudowy, które są podstawą do wyznaczania stref z funkcją mieszkalną, można rozszerzyć o 141,1130 ha. W trakcie wykonywanych prac, w projekcie planu ogólnego rozszerzono podstawowe obszary uzupełnienia zabudowy o 127,7666 ha, przez co do wykorzystania jest jeszcze ponad 13 ha, które można przeznaczyć pod strefy z funkcją mieszkalną.

W związku z powyższym dopiero po ostatecznej analizie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy oraz wyznaczonych w projekcie planu ogólnego stref wielofunkcyjnych, w tym z zabudową mieszkaniową i zabudową zagrodową możliwe będzie przekazanie projektu do opinii i uzgodnień i tym samym zaprezentowanie projektu przed Komisją.

Nie bez znaczenia jest fakt, że zgodnie z ww. zmianą ustawy, termin na sporządzenie przez gminę planu ogólnego został wydłużony do 30 czerwca 2026 r. W ramach aneksowanej umowy z Wykonawcą zmiany uległy także terminy realizacji poszczególnych etapów opracowania projektu planu ogólnego. W ramach etapu II,

do końca grudnia 2025 r., Wykonawca zobowiązany jest do m.in. przekazania projektu planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgodnień, dokonania analizy uzgodnień i ewentualnych poprawek w projekcie planu ogólnego oraz ponowienia w niezbędnym zakresie czynności związanych z opiniowaniem i uzgodnieniami. Przewidywany czas realizacji planu ogólnego miasta Zgierza – do końca czerwca 2026 r.


Zup. Prezydenta Miasta Zgierza
Bondan Baczak
Zastępca Prezydenta Miasta Zgierza



tel. 42 71 95 100
fax 42 71 43 114

www.bip.zgierz.pl
www.miesto.zgierz.pl

e-urzed@umz.zgierz.pl
Plac Jana Pawła II 16, 95-100 Zgierz



Rejestr decyzji WZ - wrzesień 2025 r.

Numer decyzji	Data wydania decyzji	Znak Sprawy	Obręb - nr działki	Rodzaj inwestycji (wg rozporządzenia)	Rodzaj robót	Streszczenie	Uwagi
167/2025	2025-09-01	UG.6730.112.2025.DK	133 - 25/17, 25/7, 25/19	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; obiekty infrastruktury technicznej	budowa	Budowa dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	-
168/2025	2025-09-01	UG.6730.235.2025.BS	140 - 894	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	rozbudowa	Rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	-
169/2025	2025-09-01	UG.6730.197.2025.BS	114 - 68/2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	-
170/2025	2025-09-01	UG.6730.198.2025.BS	120 - 34, 33	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; obiekty infrastruktury technicznej	budowa	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	-
171/2025	2025-09-03	UG.6730.218.2025.MB	123 - 539	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; obiekty infrastruktury technicznej	budowa	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z infrastrukturą techniczną	-
172/2025	2025-09-03	UG.6730.188.2025.AP	125 - 204	inne; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczo-garażowego	-
173/2025	2025-09-12	UG.6730.227.2025.MB	128 - 79/17, 79/9, 79/15, 79/16	zabudowa produkcyjna; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zabudowa usługowa; inne	zmiana sposobu użytkowania	Zmiana sposobu użytkowania budynku produkcyjno – magazynowego na mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową	-
174/2025	2025-09-16	UG.6730.186.2025.KW	126 - 361/1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	nadbudowa, rozbudowa	Nadbudowa i rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	-
175/2025	2025-09-16	UG.6730.224.2025.KW	134 - 79/35	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	-
176/2025	2025-09-16	UG.6730.225.2025.KW	134 - 79/38	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	-
177/2025	2025-09-16	UG.6730.226.2025.KW	134 - 79/40	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	-
178/2025	2025-09-16	UG.6730.140.2025.DK	121 - 164/2, 167/2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa usługowa; inne; obiekty infrastruktury technicznej	zmiana sposobu użytkowania	Zmiana sposobu użytkowania części poddasza (cele mieszkalne) budynku usługowo-mieszkalnego na cele socjalne wraz z termomodernizacją i niezbędną infrastrukturą techniczną	-
179/2025	2025-09-16	UG.6730.211.2025.DK	128 - 122/3, 123	inne	budowa	Budowa drogi wewnętrznej i miejsc postojowych wraz z murem oporowym i infrastrukturą techniczną	-
180/2025	2025-09-16	UG.6730.217.2025.DK	138 - 71/6, 71/10, 71/8	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa (rozbudowa, nadbudowa)	Budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	-
181/2025	2025-09-17	UG.6730.240.2025.KW	123 - 610	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; inne	zmiana sposobu użytkowania	Zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny	-
182/2025	2025-09-18	UG.6730.157.2025.SK	133 - 9/2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; obiekty infrastruktury technicznej	budowa	Budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	-
183/2025	2025-09-18	UG.6730.158.2025.SK	133 - 9/2	zabudowa usługowa; obiekty infrastruktury technicznej	budowa	Budowa budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	-
184/2025	2025-09-19	UG.6730.172.2025.RG	135 - 33/4	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa (rozbudowa, nadbudowa)	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą	-
185/2025	2025-09-19	UG.6730.175.2025.RG	135 - 33/3; 115 - 341/3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa (rozbudowa, nadbudowa)	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą	-
186/2025	2025-09-23	UG.6730.167.2025.RG	114 - 326	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa (rozbudowa, nadbudowa)	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą	Decyzją objęta część dz. nr ewid. 326 w obr. 114
187/2025	2025-09-23	UG.6730.262.2025.AP	127 - 289/14 ,288/11	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa (rozbudowa, nadbudowa)	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	-
188/2025	2025-09-24	UG.6730.185.2025.KW	139 - 46/13	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa (rozbudowa, nadbudowa)	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	-
189/2025	2025-09-24	UG.6730.223.2025.BS	124 - 782/1, 782/2	inne	budowa	Budowa budynku gospodarczego	-
190/2025	2025-09-26	UG.6730.162.2025.DK	116 - 541/1, 541/2, 541/3, 541/4, 541/5, 541/6, 541/7	zabudowa usługowa	budowa (rozbudowa, nadbudowa)	Budowa budynku handlowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą instalacyjną i komunikacyjną oraz urządzeniami budowlanymi, w tym pylonem reklamowym, wiatą śmietnikową i parkingiem	-
191/2025	2025-09-26	UG.6730.265.2025.KW	138 - 26/6	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa (rozbudowa, nadbudowa)	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m2	-
192/2025	2025-09-29	UG.6730.137.2025.MB	138 - 56	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa (rozbudowa, nadbudowa)	Budowa szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną	-
193/2025	2025-09-30	UG.6730.199.2025.BS	123 - 742	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa (nadbudowa), zmiana sposobu użytkowania	Nadbudowa istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz zmiana sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na poddasze użytkowe	-

