



Przemysław Staniszewski
Prezydent Miasta Zgierza

Zgierz, dnia 9 sierpnia 2024 r.

Komisja Inicjatyw Gospodarczych

W nawiązaniu do terminarza posiedzeń Komisji Rady Miasta Zgierza w miesiącu sierpniu 2024 r. przekazuję informacje dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – plan aktualny, plany w przygotowaniu.


PREZIDENT
MIASTA ZGIERZA
Przemysław Staniszewski



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, Długa	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. Boczną, 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>.

W latach 2019-2023 uchwalonych zostało 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (poz. 16-20 w tabeli nr 1):

- 1) dla fragmentu drogi dojazdowej do terenów ŁSSE w dzielnicy Rudunki (2020 r.);
- 2) dla terenów przemysłowych położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej-Zachód (2022 r.);
- 3) dla zwartych obszarów rolnych w rejonie ul. Nadrzecznej (2022 r.);
- 4) dla zwartych obszarów rolnych w rejonie ul. Przedwiośnie (2022 r.);
- 5) dla terenu ograniczonego: ul. Piątkowską, ul. Boczna, ul. Ciosnowską i granicą miasta (2022 r.).

Pokrycie planami miejscowymi w latach 2010-2014 wynosiło 5,6% powierzchni miasta, wzrosło do 15% w latach 2014-2018, a od 2019 do 2023 roku osiągnęło poziom 22,7%. Warto zaznaczyć, że procedury tworzenia planów miejscowych nie mają ściśle określonych ram czasowych, co może prowadzić do ich wydłużenia nawet na kilka kadencji. Spośród ww. planów miejscowych 3 zostały opracowane na miejscu w ramach pracy własnej Wydziału Urbanistyki, Gospodarki Przestrzennej i Geodezji (poz. 18-20 w tabeli nr 1), co jest nową praktyką w porównaniu do lat poprzednich.

Żaden z obowiązujących na terenie miasta planów miejscowych nie posiada rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Łódzkiego.

Wszystkie skargi złożone na uchwały zatwierdzające miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2014-2023, rozpatrywane do dnia 31.12.2023 r., zostały oddalone przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi.

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 Zgierz 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. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta będzie obowiązywało do 31 grudnia 2025 r.

4. Plan ogólny

Rada Miasta Zgierza uchwałą Nr LXXIII/1092/2024 z dnia 21 marca 2024 r. przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego miasta Zgierza. Obecnie zakończyła się procedura przetargowa, która wyłoniła wykonawcę dokumentu. W najbliższym czasie będzie podpisana umowa z wykonawcą.

5. Wyniki analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Zgierza

Rada Miasta Zgierza uchwałą Nr LXXIII/1108/2024 z dnia 21 marca 2024 r. dokonała oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Zgierza.

Podstawą do oceny aktualności dokumentów planistycznych była „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miasto Zgierz w latach 2019-2023” sporządzona przez Prezydenta Miasta Zgierza, stanowiąca załącznik do ww. uchwały.

Wyniki ww. analizy przedstawiają się następująco:

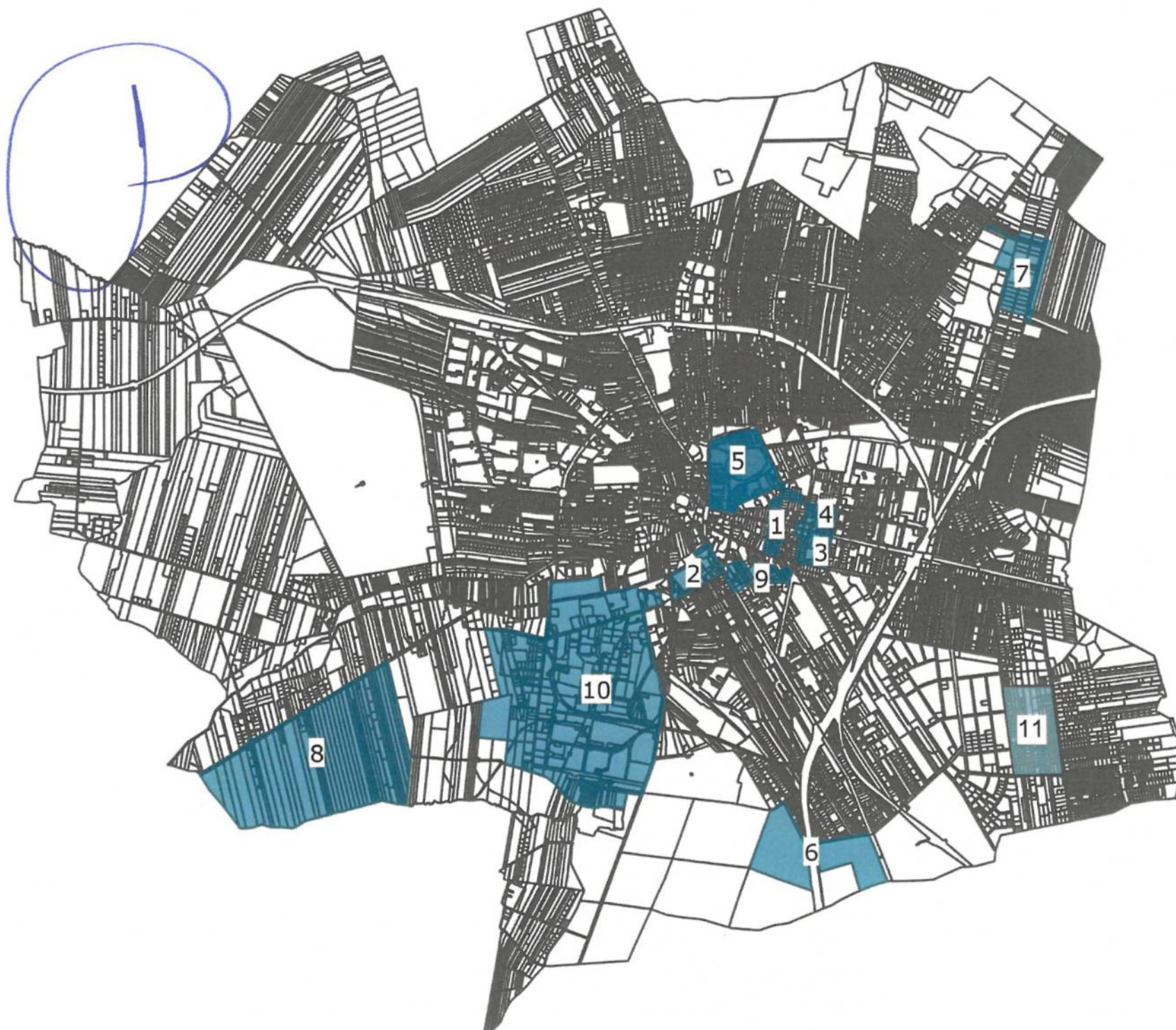
1. Na terenie miasta Zgierza obowiązuje 20 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zajmujących łącznie ok. 960,2 ha, co stanowi 22,7% powierzchni miasta. W trakcie sporządzenia pozostaje 10 planów miejscowych dla obszaru o łącznej powierzchni 384,4 ha (9,1% powierzchni miasta). Po sporządzeniu ww. planów miejscowych łączna powierzchnia miasta objęta planami miejscowymi będzie wynosić 31,8% powierzchni miasta.
2. Obowiązujące na terenie miasta plany miejscowe są aktualne pod względem planowanego przeznaczenia terenów i dają możliwość prawidłowego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ewentualne mniejsze zmiany np. w zakresie zasad realizacji infrastruktury technicznej są realizowane w formie zmian obowiązujących uchwał.
3. Do wszystkich obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego zostały utworzone dane przestrzenne, które umożliwiają tworzenie, prowadzenie, aktualizacje i udostępnianie zbiorów danych przestrzennych.
4. Rada Miasta może podjąć uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Sporządzenie bądź zmiana planu miejscowego wynika m.in. z bieżącej polityki miasta, potrzeb mieszkańców oraz inwestorów a także ze zmian przepisów prawa, na co władze miasta nie mają wpływu.
5. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza zostało uchwalone w roku 2015 uchwałą nr XI/120/15 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 sierpnia 2015 r. Zmiany w ustawie opizp, obowiązujące od 24 września 2023 r., przewidują zastąpienie studium planem ogólnym, który stanie się aktem prawa miejscowego. Istniejące Studium będzie ważne do końca 2025 roku.
6. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza jest aktualne pod względem uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz pod względem kierunków zagospodarowania przestrzennego.
7. Obowiązujące Studium pozwala na kontynuowanie rozpoczętych prac planistycznych w celu sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
8. Na terenach nieobjętych ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, zmiany zagospodarowania wymagają indywidualnych decyzji dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. W analizowanym okresie, tj. od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2023 r., wydano łącznie 947 decyzji o warunkach zabudowy oraz 278 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzje o warunkach zabudowy głównie dotyczyły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (57%), natomiast decyzje o lokalizacji inwestycji publicznych koncentrowały się przede wszystkim na inwestycjach liniowych, takich jak rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej.
9. W analizowanym okresie złożone zostały 42 wnioski o zmianę studium, sporządzenie lub zmianę planu miejscowego. Większość z nich dotyczyła zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych. 17 wniosków zostało rozpatrzonych pozytywnie – przystąpiono do sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.
10. Zasadne jest kontynuowanie prac nad sporządzeniem i uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w trakcie opracowania.
11. Zasadne jest przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego, który zastąpi dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza.

MIASTO ZGIERZA

Przemysław Stanisławski



Rysunek 1.
Obowiązujące miejscowe
plany zagospodarowania
przestrzennego.



Rysunek 2. Miejsce plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania

