



Urząd Miasta Zgierza

Zgierz, dnia 13 czerwca 2025 r.

WYDZIAŁ ORGANIZACYJNY
Biuro Rady Miasta Zgierza

Wpłynęło dnia

16.06.2025 r. *[signature]*

Komisja Przedsiębiorczości i Ochrony Środowiska

W nawiązaniu do terminarza posiedzeń Komisji Rady Miasta Zgierza w miesiącu maju 2025 r. przekazuję informacje na temat wydanych przez Prezydenta Miasta Zgierza decyzji o warunkach zabudowy w maju 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	
maj 2025 r.	17	10	1	3	3	0	0

Ponadto informuję, iż od lutego 2025 r. 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 ekofizjograficznego oraz przygotowanie wstępnej koncepcji projektu planu ogólnego do konsultacji z zamawiającym.



tel. 42 71 95 100
fax 42 71 43 114

www.bip.zgierz.pl
www.miasto.zgierz.pl

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



[signature]

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. Dotychczasowe brzmienie art. 13d bardzo mocno ograniczało możliwość wyznaczania stref mieszkaniowych, w tym również tam, gdzie istniejąca zabudowa występuje. Zaistniała sytuacja i problemy z wyznaczeniem stref funkcjonalnych szczególnie na terenach z istniejącą rozproszoną zabudową mieszkalną powtarzające się w całej Polsce zmusiły ustawodawcę do podjęcia kroków legislacyjnych, które zmieniły brzmienie art. 13d na bardziej korzystny dla właścicieli nieruchomości, w tym w szczególności dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

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.

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 związku z powyższym Wykonawca w ramach prac projektowych dokona ponownej analizy wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy oraz wyznaczonych w projekcie planu ogólnego stref wielofunkcyjnych, w tym z zabudową mieszkaniową i zabudową zagrodową. W ramach aneksowanej umowy z Wykonawcą zmianie uległy także terminy realizacji poszczególnych etapów opracowania projektu planu ogólnego. W ramach etapu II, do końca września 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 marca 2026 r.

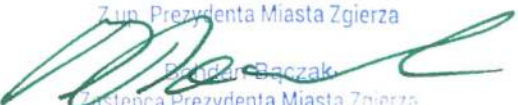
Z up. Prezydenta Miasta Zgierza

Bohdan Baczak
Zastępca Prezydenta Miasta Zgierza



Rejestr decyzji WZ - maj 2025 r.

Numer decyzji	Data wydania decyzji	Obręb - numer działki	Rodzaj inwestycji (wg rozporządzenia)	Rodzaj robót	Status	Streszczenie	Uwagi
76/2025	2025-05-07	135 - 101/4	inne	budowa	Decyzja	Budowa budynku gospodarczego oraz budowa dwóch wiat	-
77/2025	2025-05-07	113 - 141	inne	budowa	Decyzja	Budowa budynku garażowego	-
78/2025	2025-05-07	121 - 89/4, 89/2, 87/16, 87/15, 87/14, 87/13, 87/12, 87/9, 87/8, 87/7, 87/3, 89/12, 89/6	zabudowa usługowa; inne; obiekty infrastruktury technicznej	budowa (rozbudowa, nadbudowa)	Decyzja pozytywna	Budowa zespołu budynków handlowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, z urządzeniami, komunikacją wewnętrzną, z parkingiem oraz wiatą na wózki zakupowe, wiatką śmietnikową i pylonem reklamowym	-
79/2025	2025-05-07	121 - 93/1, 87/5, 87/11, 87/18, 89/9, 89/10, 91/1, 91/3, 92/3, 92/5	zabudowa usługowa; inne; obiekty infrastruktury technicznej	budowa	Decyzja pozytywna	Budowa zespołu budynków handlowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z urządzeniami, komunikacją wewnętrzną, parkingiem oraz wiatą na wózki zakupowe, wiatką śmietnikową i pylonem reklamowym	-
81/2025	2025-05-14	113 - 126/6	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa	Decyzja pozytywna	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z niezbędną infrastrukturą	-
82/2025	2025-05-20	136 - 77/2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa	Decyzja pozytywna	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną	-
83/2025	2025-05-20	126 - 384/5, 383/6	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zabudowa usługowa; obiekty infrastruktury technicznej; inne	budowa	Decyzja pozytywna	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlowo-usługową, wiaty śmietnikowej, parkingu wewnętrznego z układem komunikacji wewnętrznej pieszej i kołowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	-
84/2025	2025-05-20	126 - 383/6, 384/5	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; obiekty infrastruktury technicznej; inne	budowa	Decyzja pozytywna	Budowa zespołu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogą	-
85/2025	2025-05-21	113 - 590/1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa	Decyzja pozytywna	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z niezbędną infrastrukturą techniczną	-
86/2025	2025-05-21	129 - 424, 425	zabudowa usługowa; obiekty infrastruktury technicznej	budowa	Decyzja pozytywna	Budowa budynku usługowego warsztatowo-magazynowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	-
87/2025	2025-05-21	123 - 398	inne	budowa	Decyzja pozytywna	Budowa budynku gospodarczo-garażowego oraz budowa przydomowego ganku	-
88/2025	2025-05-21	129 - 355/4, 355/5	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zabudowa usługowa	budowa	Decyzja pozytywna	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową	-
89/2025	2025-05-22	136 - 77/7	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; obiekty infrastruktury technicznej	budowa	Decyzja pozytywna	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną	-
90/2025	2025-05-26	134 - 79/39	obiekty infrastruktury technicznej; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa	Decyzja pozytywna	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	-
91/2025	2025-05-29	116 - 329/3	obiekty infrastruktury technicznej; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budowa	Decyzja pozytywna	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	-
92/2025	2025-05-29	124 - 1/9	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; obiekty infrastruktury technicznej	budowa	Decyzja pozytywna	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	-
93/2025	2025-05-30	113 - 78/10, 78/9, 78/7, 589/6	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; obiekty infrastruktury technicznej	budowa	Decyzja pozytywna	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną	-

Zm. Prezydenta Miasta Zgierza

 Paweł Bączak
 Zastępca Prezydenta Miasta Zgierza

