



Urząd Miasta Zgierza

Zgierz, dnia 20 lutego 2026 r.

**Komisja Przedsiębiorczości
i Ochrony Środowiska**

Samorząd Gminy Zgierz

W nawiązaniu do terminarza posiedzeń Komisji Rady Miasta Zgierza w miesiącu luty 2026 r., przekazuję informacje dotyczące następujących tematów:

- I. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - stan aktualny, plany w przygotowaniu.
- II. Omówienie stanu przygotowań do wprowadzenia na terenie Miasta Zgierza planu ogólnego.

Przemysław Stanisławski

FREZYDENT
MIASTA ZGIERZA

Przemysław Stanisławski

BIURO RADY MIASTA ZGIERZA	
Wpl. dnia	23-02-2026
L. dz.	Nr
Ilość załączników	



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

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obecnie na terenie miasta Zgierza obowiązuje 21 **miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** zajmujących łącznie ok. 967,4 ha, co stanowi 22,8% 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 zwartych obszarów rolnych w rejonie ul. Nadrzecnej	XLVII/642/2022 z dnia 28 kwietnia 2022 r.	18,9

18.	dla zwartych obszarów rolnych w rejonie ul. Przedwiośnie	XLIX/686/2022 z dnia 30 czerwca 2022 r.	57,3
19.	dla terenu ograniczonego: ul. Piątkowską, ul. Boczna, ul. Ciosnowską i granicą miasta	LV/759/2022 z dnia 24 listopada 2022 r.	58,5
20.	w rejonie ulicy Łąkowej i Łódzkiej	XIV/279/2025 z dnia 27 marca 2025 r.	7,0
21.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej - Zachód	XX/395/2025 z dnia 25 września 2025 r.	168,8
Razem			967,4 ha
Powierzchnia miasta pokryta planami miejscowymi			22,8 %

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>.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania

Aktualnie w opracowaniu jest 12 planów miejscowych dla obszaru o łącznej powierzchni 269,7 ha, co stanowi 6,4% powierzchni miasta. Szczegółowy wykaz przedstawia poniższa tabela nr 2. Obecnie, spośród niżej wymienionych projektów planów miejscowych 3 opracowywane są w ramach pracy Wydziału Urbanistyki, Gospodarki Przestrzennej i Geodezji (poz. 5-7), natomiast 7 zostało zleconych do opracowania firmom zewnętrznym (poz. 1-3, 8, 9, 11, 12).

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]	Uwagi
1.	dla terenu Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”	Nr XXX/368/17 z 31.01.2017 r.	6,4	ponowne opiniowanie i uzgodnienia z instytucjami zewnętrznymi
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	ponowne opiniowanie i uzgodnienia z instytucjami zewnętrznymi
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	opracowanie projektu planu
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	uchwała intencyjna

5.	dla terenu położonego pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Piłsudskiego, ul. Barlickiego, ul. Dąbrowskiego i ul. Długa	Nr XXI/281/2020 z 28.05.2020 r.	22,8	opracowanie projektu planu
6.	dla terenu położonego w rejonie ul. Sosnowej, Iglastej i Rudnickiej	Nr LIII/724/2022 z 29.09.2022 r.	30,4	ponowne opiniowanie i uzgodnienia z instytucjami zewnętrznymi; wniosek o zgodę na odlesienie
7.	dla terenu położonego w rejonie ul. Szczawińskiej i Przedwiośnie	Nr LI/697/2022 z 29.08.2022 r.	17,9	przedłożony do uchwalenia Radzie Miasta
8.	dla terenu położonego w rejonie ul. Aleksandrowskiej - południe	Nr LV/758/2022 z 24.11. 2022 r.	113,4	ponowne opiniowanie i uzgodnienia z instytucjami zewnętrznymi
9.	dla części obszaru miasta Zgierza ograniczonego ulicami Owocową, Letnią, Chełmską, Łagiewnicką	Nr III/51/2024 z 27.06.2024 r.	23,9	opracowanie projektu planu
10.	dla części obszaru miasta Zgierza ograniczonego linią kolejową nr 16, granicą obrębu geodezyjnego 128 i 123, ul. 1 Maja, ul. Stanisława Dubois	Nr XIV/277/2025 z 27.03.2025 r.	34,2	uchwała intencyjna, poszukiwanie wykonawcy zewnętrznego; zabezpieczenie środków w WPF
11.	dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ul. Murarskiej	NR XIX/384/2025 z 28.008.2025 r.	2,4	opracowanie projektu planu
12.	w rejonie ul. Dubois, składającego się z działek o nr ewid. 123, 118/7, 118/3, 118/4, 118/5 obręb 128	Nr XXI/419/2025 z 30.10.2025 r.	0,4	opracowanie projektu planu

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. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r.

II. Omówienie stanu przygotowań do wprowadzenia na terenie Miasta Zgierza planu ogólnego.

Etapy prac zrealizowane

Rada Miasta Zgierza uchwałą Nr LXXIII/1092/2024 z dnia 21 marca 2024 r. przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego miasta. W wyniku postępowania w trybie zamówień publicznych wyłoniono Wykonawcę odpowiedzialnego za kompleksowe opracowanie dokumentu, obejmujące część graficzną, uzasadnienie oraz prognozę oddziaływania na środowisko.

Zakończona została pierwsza faza opracowania, która miała charakter analityczno-koncepcyjny i obejmowała:

- zbieranie wniosków od mieszkańców, instytucji oraz organów administracji publicznej,
- sporządzenie opracowania ekofizjograficznego,
- wykonanie analiz przestrzennych i funkcjonalnych dla obszaru całego miasta,
- przygotowanie wstępnej koncepcji projektu planu ogólnego,
- wyznaczenie wstępnych granic stref planistycznych.

Na tym etapie dokonano szczegółowej analizy sposobu zagospodarowania miasta, które cechuje się dużym zróżnicowaniem funkcjonalnym. W strukturze przestrzennej występuje zarówno zwarta zabudowa mieszkaniowo-usługowa w centrum, typowa zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna, jak również tereny rolnicze, przemysłowe oraz obszary o funkcji przyrodniczej. Często sposób zagospodarowania jest silnie zróżnicowany – enklawy zabudowy jednorodzinnej występują wśród zabudowy wielorodzinnej lub na terenach zdominowanych przez działalność gospodarczą.

W konsekwencji opracowanie wymagało analizy praktycznie każdej działki ewidencyjnej, co w istotny sposób wpływa na czasochłonność prac.

W toku analiz rozszerzono podstawowe obszary uzupełnienia zabudowy o 127,7666 ha (z możliwych 141,1130 ha), pozostawiając jeszcze ponad 13 ha rezerwy możliwej do przeznaczenia pod strefy z funkcją mieszkaniową. Rozszerzenie to wymagało szczegółowych analiz bilansowych oraz weryfikacji zgodności z przepisami ustawy.

Charakter i złożoność opracowania

Plan ogólny jest dokumentem o charakterze strategiczno-regulacyjnym, obejmującym cały obszar miasta. Jego podstawowym elementem są strefy planistyczne określające możliwy sposób zagospodarowania terenów, w tym m.in.:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (symbol SW),
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (symbol SJ),
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (symbol SZ).

Jedynie w tych strefach możliwa będzie lokalizacja budynków mieszkalnych, co nadaje dokumentowi kluczowe znaczenie dla właścicieli nieruchomości oraz dalszego rozwoju miasta.

Projekt planu ogólnego składa się z:

- a) **części graficznej** – obejmującej precyzyjne wyznaczenie granic stref planistycznych,
- b) **obszernego uzasadnienia** – zawierającego m.in. przyczyny wyznaczenia poszczególnych stref, obszarów uzupełnienia zabudowy, obszarów zabudowy śródmiejskiej, a także sposób ustalenia gminnych standardów urbanistycznych,
- c) **prognozy oddziaływania na środowisko.**

Zmienne wpływające na zakres i tempo prac

Na przebieg opracowania wpływa szereg czynników zewnętrznych, w szczególności zmiany przepisów prawa.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2025 r. zmieniła zasady wyznaczania stref z funkcją mieszkaniową (art. 13d), umożliwiając ich wyznaczanie na większym obszarze gminy, również tam, gdzie zabudowa już występuje. Wymagało to ponownej analizy przyjętych rozwiązań oraz dostosowania koncepcji projektu planu ogólnego.

Kolejna zmiana ustawy, która weszła w życie 9 grudnia 2025 r., wprowadziła nową definicję udziału powierzchni zabudowy oraz zmodyfikowała zasady opiniowania i uzgadniania projektu planu ogólnego. Spowodowało to konieczność ponownej analizy parametrów urbanistycznych dla poszczególnych stref planistycznych oraz dostosowania dokumentacji do nowego trybu proceduralnego.

Dodatkowym czynnikiem była konieczność uwzględnienia Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego, który wszedł w życie 1 lipca 2025 r. i wskazał w granicach miasta krajobrazy priorytetowe wymagające zachowania. Wymusiło to ponowną weryfikację części ustaleń projektu pod kątem ochrony krajobrazu.

Istotne znaczenie miała również aktualizacja danych przestrzennych. W połowie listopada 2025 r. pozyskano ze Starostwa Powiatowego nowe podkłady mapowe oraz aktualne dane z ewidencji gruntów i budynków (EGiB). Konieczne było ich szczegółowe zweryfikowanie oraz dostosowanie wyznaczonych stref funkcjonalnych do zmienionych granic działek, oznaczeń użytków oraz danych ewidencyjnych, w szczególności w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Najnowszy projekt zmian przygotowywany przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii zakłada, że termin uchwalenia przez samorządy planów ogólnych gmin zostanie przesunięty na koniec sierpnia 2026 r.

Aktualny stan prac

Obecnie prowadzone są dalsze prace projektowe obejmujące:

- ostateczną weryfikację stref planistycznych (część graficzna projektu planu ogólnego, przekazana przez Wykonawcę, aktualnie podlega weryfikacji),
- analizę wykorzystania pozostałego limitu obszarów uzupełnienia zabudowy,
- dostosowanie projektu do obowiązujących przepisów oraz aktualnych danych przestrzennych,
- przygotowanie kompletnej dokumentacji do etapu opiniowania i uzgodnień.

Ze względu na skalę opracowania obejmującą całe miasto, konieczność analizy każdej nieruchomości, liczne zmiany przepisów w trakcie sporządzania dokumentu oraz aktualizację danych przestrzennych, proces przygotowania planu ogólnego jest przedsięwzięciem wieloetapowym i złożonym.

Przewidywany termin zakończenia prac nad planem ogólnym miasta Zgierza – do końca czerwca 2026 r.

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.

Z-ca Naczelnika Wydziału
Urbanistyki, Gospodarki Przestrzennej
i Geodezji

Sylwia Kotecka