

MPU.ZP4.46.295.2022.DM.DS

Łódź, dn. 4 lutego 2026 r.

**PROTOKÓŁ**

**z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ksawerowskiej, Zarzeczej i Konnej.**

Protokół został sporządzony w dniu 27 stycznia 2025 r. w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przez Panią Dorotę Staręgę – Starszego Projektanta w Zespole Projektowym Nr 4 w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824) w dniu 19 stycznia 2025 r. w godzinach od 15.30 do 17.00 przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ksawerowskiej, Zarzeczej i Konnej.

Dyskusję rozpoczęła mgr inż. Greta Świt – moderator dyskusji. Na wstępie powitała wszystkich uczestników, przedstawiła osoby biorące udział w spotkaniu ze strony Miejskiej pracowni Urbanistycznej w Łodzi oraz omówiła przewidywany porządek spotkania. Następnie poinformowała o możliwości zabrania głosu i zadawania pytań przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, po zgłoszeniu chęci użycia kamery lub mikrofonu, a także w formie zapisu tekstowego na czacie. Uczestnicy zostali powiadomieni, że spotkanie jest nagrywane na potrzeby sporządzenia protokołu, a regulamin dyskusji publicznej oraz informacje o przetwarzaniu danych osobowych zamieszczone są na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. Następnie głos został przekazany Pani Projektant – Dorocie Starzędze.

Pani Dorota Staręga przedstawiła prezentację, w której omówiła najważniejsze uwarunkowania obszaru wynikające ze stanu istniejącego oraz główne założenia i cele projektu planu. Po zaprezentowaniu projektu planu Pani Greta Świt rozpoczęła dyskusję i zachęciła do zadawania pytań.

**I. Głos w dyskusji zabrali:**

Pan [REDAKTOWANE] poruszył kwestię miejsc parkingowych. Powiedział, że projekt planu przewiduje jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny lub jedno miejsce na 200 m<sup>2</sup> lokalu usługowego. Powiedział, że w jego ocenie i w ocenie osób, z którymi rozmawiał, jest to mała liczba i powinna zostać zwiększona do dwóch miejsc na lokal. Zwrócił uwagę na to, że na tym osiedlu chodniki są bardzo wąskie albo nie ma ich w ogóle. Poinformował również, że jeździ przez osiedle autobus miejski, chodzą również konduktory żałobne z kościoła przy ul. Farnej. Powiedział, że miejsc parkingowych jest bardzo mało, mając na uwadze cmentarz. Zwrócił również uwagę na to, że w sąsiednim projekcie planu ustalono 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> lokalu a warunki zabudowy wydawane na obszarze tego planu ustalają minimum 2 miejsca na lokal mieszkalny. Zapytał, dlaczego tylko jedno miejsce postojowe zostało ustalone oraz czy można w uwagach wnosić by była to większa liczba.

Pani Dagmara Meksa poinformowała, że w omawianym projekcie planu ustalono 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej oraz 2 miejsca na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni dla obiektów usługowych. Powiedziała, że jest to parametr, o którym można dyskutować i jego wielkość nie wynika sztywno z przepisów. Dodała, że można tę kwestię przemyśleć ponownie, jeśli są takie obserwacje mieszkańców, że miejsc postojowych zapewnionych przez właścicieli posesji jest za mało. Poinformowała, że można w uwadze zawrzeć takie informacje i wówczas zostanie to przeanalizowane. Poprosiła o doprecyzowanie czy Pan [REDAKTOWANO] ma na myśli miejsca postojowe tylko dla usług czy też dla lokali mieszkalnych.

Pan [REDAKTOWANO] wyjaśnił, że bardziej chodzi o miejsca postojowe dla lokali mieszkalnych. Dodał, że ustalenie 2 miejsc postojowych na lokal mieszkalny wiąże się z tym, że intensywność zabudowy, na której utrzymaniu zależy mieszkańcom osiedla, jest jednym z niewielu narzędzi, by tej intensyfikacji zabudowy nie było. Powiedział, że plan miejscowy pozwala na dzielenie działek na takie o powierzchni 400 m<sup>2</sup>. Biorąc pod uwagę tendencje deweloperów, gdzie pod pojęciem domu bliźniaczego jest stawiany czworak, a normą jest, że w każdej rodzinie jest posiadanie dwóch aut – może to doprowadzić do całkowitego zastawienia ulic. Zwrócił uwagę na problemy z przejazdem samochodem oraz z chodzeniem chodnikiem. Podkreślił, że jest to palący problem, a z tego co wie, to Rada Osiedla wysyłała pismo w odpowiedzi na projekt, który został wcześniej był do niej przesłany.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że zgadza się z obserwacjami. Dalej wyjaśniła, że zwyczajowo przyjmuje się dla zabudowy jedno miejsce na lokal mieszkalny z uwagi na różną liczbę samochodów w posiadaniu mieszkańców. Dodała, że rzeczywiście tak jest, że im dalej od centrum miasta to liczba samochodów w rodzinach wzrasta. Powiedziała, że w planie miejscowym przyjęto minimalny wymóg, który by zapewnił jakieś miejsce przy założeniu, że mieszkańcy mogą parkować u siebie na posesji. Podkreśliła, że jeśli taki problem się pojawia, a mieszkańcy parkują przed posesjami na chodnikach, to zostanie ten parametr zrewidowany.

Pani Dorota Staręga zwróciła uwagę na to, że największy problem stanowią realizacje deweloperskie, bo przy inwestycjach indywidualnych miejsca postojowe są raczej dopasowane do potrzeb inwestorów. Dodała, że najlepiej zgłosić to w uwadze do projektu planu.

Pan [REDAKTOWANO] podał przykład zabudowy na rogu ulicy Wyścigowej i ulicy Konnej, w terenie 2MN-U, gdzie postawiona jest zabudowa szeregowa, w której nie ma żadnego miejsca postojowego. Powiedział, że deweloperzy jedynie formalnie spełniają te wymogi a same wyznaczone miejsca są za małe. Dodał, że na osiedlu jest obecnie problem z dużą intensywnością deweloperskich realizacji i obawia się, że wymóg miejsc postojowych nie zostanie spełniony. Następnie zapytał o kwestię działek minimalnych. Zwrócił uwagę, że projekt planu umożliwia podziały do 400 m<sup>2</sup>. Poprosił o wytłumaczenie skąd to wynika. Wyjaśnił, że nie chciałby zgłaszać uwag, które są niezasadne. Dodał, że jemu jak i innym mieszkańcom na pewno zależy na tym, by ten plan miejscowy wszedł w życie jak najszybciej, bo jest to ochrona przed warunkami zabudowy, które są tu wydawane. Wrócił do zadanego pytania, informując, że w sąsiednim projekcie planu minimalna powierzchnia działki to 1500 m<sup>2</sup>.

Pani Dorota Staręga wyjaśniła, że powierzchnie minimalne działek zostały ustalone dla konkretnych terenów. Zwróciła uwagę, że minimalna powierzchnia działki w wysokości 400 m<sup>2</sup> dotyczy wyłącznie terenu 22MNW-MNB-U, w którym odzwierciedla stan istniejący. Ponadto wyjaśniła, że ustalenia minimalnej powierzchni działki obejmują oddzielne ustalenia dla zabudowy bliźniaczej i wolnostojącej. Powiedziała, że dla zabudowy bliźniaczej przewidziane są mniejsze działki, ale dotyczy to tylko przypadku sytuacji zabudowy już istniejącej. Wyjaśniła również, że powierzchnie działek zostały dokładnie przeliczone i zaproponowano takie wielkości jakie występują w tym terenie.

Pani Dagmara Meksa dodała, że dla zabudowy wolnostojącej minimalna powierzchnia działki to 900 m<sup>2</sup> i jest to kontynuacja trendu występującego na tym terenie, z wyłączeniem zabudowy szeregowej o dużej intensywności.

Pan [REDACTED] zapytał czy Miejska Pracownia Urbanistyczna ma wpływ na wstrzymywanie wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Pani Dagmara Meksa poinformowała, że jest to wpływ na zasadach „dobrej współpracy”. Wyjaśniła, że zwyczajowo, gdy ktoś składa wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na terenie, na którym przystąpiono do sporządzenia planu, Wydział Urbanistyki i Architektury występuje do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej z zapytaniem na jakim etapie jest projekt planu i jakie są przewidywane rozwiązania, po to by ocenić, czy wniosek jest z tymi ustaleniami sprzeczny.

Pan [REDACTED] wyraził obawę co do terenu 1MNW, przeznaczonego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, który został wystawiony na sprzedaż przez miasto. Powiedział, że ma nieprzyjemne doświadczenie z ulicy Konnej, gdzie mimo tego, że 2 miesiące wcześniej Miejska Pracownia Urbanistyczna wydała opinię, by wstrzymać wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, bo planowana zabudowa jest sprzeczna z ustaleniami planu, pismo zostało zignorowane i zostały wydane warunki zabudowy na zabudowę szeregową. Ponownie wyraził obawę, że masowo ruszą procedury wydawania warunków zabudowy na tym terenie.

Pani Dagmara Meksa powiedziała, że po przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego w całym mieście nastąpiło masowe składanie wniosków o wydanie warunków zabudowy. Przyznała, że zaskoczyła ją informacja o tej decyzji. Powiedziała, że Miejska Pracownia Urbanistyczna innego wpływu nie ma oprócz wydawania takich opinii i zwykle wydawanie takich decyzji o warunkach zabudowy było wstrzymywane.

Pan [REDACTED] stwierdził, że w takim razie to się już skończyło, bo takie decyzje zatwierdza również Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

Pani Dorota Staręga wspomniała, że często osoby, którym wstrzymano wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, skarżą decyzje o zawieszeniu wydania decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Pani Dagmara Meksa potwierdziła, że takie sytuacje występują i powiedziała, że wtedy nie można nic już z tym zrobić. Podziękowała za informacje. Powiedziała, że jest to wskazówka, że to najwyższy czas, żeby ten projekt planu został wyłożony, skonsultowany i żeby wszedł w życie.

Pan [REDACTED] zapytał jaki jest najbliższy możliwy termin, aby ten projekt planu wszedł w życie.

Pani Dorota Staręga odpowiedziała, że zależy to od tego czy będą uwzględniane uwagi i czy będzie przez to ponawiana procedura. Poinformowała, że jeśli nie wpłyną żadne uwagi lub jeśli wszystkie zostaną odrzucone to wówczas najwcześniej skierowanie do Rady Miejskiej byłoby możliwe w kwietniu lub w maju, a więc realnie w czerwcu plan mógłby zacząć obowiązywać, a być może nawet w maju.

Pani Dagmara Meksa dodała, że jeśli wpłyną uwagi, a ustalenia planu będą zmieniane, to zależnie od zakresu wprowadzanych zmian, może być potrzebne ponowienie uzgodnień i wyłożenia. Wtedy procedura przedłuży się o minimum pół roku. Wyjaśniła, że nie każda korekta planu wymaga ponowienia procedury. Kontynuowała mówiąc, że ponowienia wymagają korekty, które będą miały wpływ na interesy osób trzecich lub będą wpływały na interesy instytucji uzgadniających i w tym momencie ciężko stwierdzić, czy taki przypadek wystąpi. Powtórzyła, że najwcześniejszy możliwy

termin uchwalenia planu to marzec lub kwiecień, a jeśli nastąpi ponowienie procedury, to należy liczyć minimum pół roku dodatkowo. Podkreśliła na koniec, że nie chce tym zniechęcać do składania uwag.

Pan [REDACTED] zapytał czy kwestia sprzedaży działek jest konsultowana z Miejską Pracownią Urbanistyczną.

Pani Dorota Staręga odpowiedziała, że to zależy i wygląda to podobnie jak kwestia opinii o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Powiedziała, że nie jest w stanie stwierdzić czy zawsze takie wystąpienie o opinię ma miejsce, ale potwierdziła, że takie opinie na temat sprzedaży nieruchomości są wydawane.

Pan [REDACTED] powiedział, że w sąsiednim planie jest jednoznacznie wpisany zakaz zabudowy szeregowej a w tym projekcie planu w przeznaczeniu jest określone zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza. Zapytał czy na pewno żadnych „szeregówek” po uchwaleniu planu nikt nie będzie stawiał.

Pani Dorota Staręga odpowiedziała, że to wynika ze zmiany rozporządzenia i zmiany formy ustaleń planu. Wyjaśniła, że obecnie rozróżniane są klasy zabudowy jednorodzinnej, dlatego jest zastosowane rozwiązanie odwrotne niż w przywołanym planie. Dodała, że w terenach, w których jest ustalone przeznaczenie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, mogą powstać wyłącznie budynki wolnostojące i bliźniacze.

Pani Dagmara Meksa dopowiedziała, że nie ma możliwości budowania zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej i jest to automatyczne wykluczenie tej formy zabudowy. Powiedziała, że na całym terenie planu nie ma dopuszczonej takiej zabudowy.

Pani Dorota Staręga doprecyzowała, że tylko w trzech terenach MN-U z istniejącą już zabudową szeregową jest ona dopuszczona.

Pan [REDACTED] zapytał, jak wyglądają prace nad sporządzeniem projektu planu miejscowego po sąsiedzku – numer przystąpienia 349. Powiedział, że jest radnym osiedlowym i mieszkańcy pytali go również o tę kwestię.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, korzystając z tego, że nie ma innych chętnych do dyskusji nad tym projektem planu i poinformowała, że do tego projektu planu przystąpiono w podobnym czasie jak do projektu, który jest obecnie wykładany. Powiedziała, że tempo prac się różni i ten drugi projekt pozostał na wczesnym etapie ze względu na moce przerobowe Pracowni. W międzyczasie procedowane były inne pilne przystąpienia dotyczące terenów otwartych w okolicach dolin rzek, gdzie był duży napór na urbanizację. Powiedziała, że dlatego właśnie prace nad innymi projektami spowolniły. Wyjaśniła, że obecnie wykładany plan dostał wyższą rangę ze względu na naciski na intensyfikację zabudowy w tym rejonie, a drugi plan jest na początkowym etapie projektowania. Dodała, że nie ma teraz przy sobie harmonogramu prac, ale przyznała, że w tym roku na pewno ten projekt powstanie. Poprosiła o kontakt telefoniczny w innym czasie, by mogła sprawdzić te informacje.

Pan [REDACTED] zapytał czy złożona uwaga powinna odnosić się do sposobu w jakim zostały zapisane ustalenia w projekcie planu, czyli w odniesieniu do metrów kwadratowych lokalu użytkowego i ilości lokali mieszkalnych. Zwrócił uwagę, że w tym obowiązującym planie zostały rozróżnione rodzaje działalności.

Pani Dagmara Meksa odpowiedziała, że jeśli chodzi o technikalnia, to nie oczekuje się, że mieszkańcy będą wiedzieli jak zapisywać różne parametry w akcie prawnym i nie ma wymogu, by w uwadze zapisywać do zgodnie z zasadami. Wyjaśniła, że można opisać coś wrażeniowo, że coś trzeba zwiększyć,

zmniejszyć lub zaproponować własne widzenie czy opis jakie powinno być przełożenie tych miejsc parkingowych w stosunku do czegoś, a projektanci przetłumaczą to na język planu miejscowego. Powiedziała, że faktem jest, że w projektach planów odchodzi się od szczegółowego doprecyzowania liczby miejsc parkingowych co do działalności, bo w praktyce ta działalność może się zmieniać, obiekt usługowy może zmieniać swoją funkcję i nie da się nad tym zapanować, żeby właścicielowi kazać zmieniać liczbę miejsc parkingowych.

Pani Dorota Staręga dodała, że w obowiązującym planie było chyba odniesienie do powierzchni użytkowej a obecnie miejsca postojowe odnoszą się do powierzchni budynku, bo wynikało to ze zmian w przepisach i jest inaczej formułowane.

Pan [REDAKTOWANO] zacytował przykładowe ustalenia sąsiedniego obowiązującego planu. Zapytał o to czy w przypadku składania uwag można złożyć jedną uwagę z załącznikiem listy poparcia dla tej sprawy czy każdy musi składać oddzielny formularz.

Wywiązała się krótka dyskusja na temat konieczności składania uwagi na formularzu, po czym pani Dorota Staręga wyjaśniła ostatecznie, że do tego projektu planu uwagi nie muszą być składane na formularzu. Odnosząc się do formy złożenia uwag odpowiedziała, że jest ona również dowolne.

Pani Dagmara Meksa powiedziała, że forma uwagi z listą poparcia i pojedyncze uwagi o tej samej treści, są sobie równoważne. Kontynuowała mówiąc, że jeśli będą to uwagi o podobnej treści to docelowo zostaną zakwalifikowane jako jedna uwaga złożona przez ileś osób.

Pan [REDAKTOWANO] dopytał czy w takim razie nie ma to znaczenia ile razy zostaną złożone uwagi.

Pani Dagmara Meksa powiedziała, że ma znaczenie czy uwaga wpłynie od jednej osoby czy od na przykład sześćdziesięciu, ale nie ma znaczenia czy wpłynie sześćdziesiąt uwag czy przy jednej się te sześćdziesiąt osób podpisze - będzie to miało ten sam efekt.

Pani Dorota Staręga przypomniała o terminach wyłożenia oraz składania uwag.

Pani Greta Świt zakończyła dyskusję informując ponownie o najważniejszych terminach związanych z możliwością składania uwag do projektu planu.

## II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

W trakcie dyskusji nie zostały zgłoszone uwagi.

## III. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8i ust. 6 ustawy w przypadku przeprowadzenia dyskusji za pomocą środków porozumiewania się na odległość:

Dyskusja publiczna umożliwiająca interesariuszom wypowiedzianie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość, co jest zgodne z art. 8i ust. 6 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzono ją w aplikacji Microsoft Teams, zapewniającej jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, umożliwiającej zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego. Dyskusja publiczna została przeprowadzona z udziałem pracowników MPU.

## IV. Listę obecności stanowi załącznik do protokołu.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

1. dla Prezydenta Miasta;

2. do dokumentacji planistycznej;
3. do publicznego wglądu.

Protokół zawiera trzy strony oraz listę obecności.

Łódź, dnia 27 stycznia 2026 r.

**Z upoważnienie Prezydenta Miasta  
Dyrektor  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi**

**Magdalena Talar-Wiśniewska**

**Załącznik do protokołu**

Lista obecności na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ksawerowskiej, Zarzecznej i Konnej.

1. Pani Dagmara Meksa – MPU;
2. Pani Dorota Staręga – MPU;
3. Pani Greta Świt – MPU;
4. Pan [REDACTED]
5. Pani [REDACTED]



**Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:**

|                         |                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identyfikator dokumentu | 19276.258486.327716                                                                                                                                                                 |
| Nazwa dokumentu         | 348 protokół z dyskusji publicznej.pdf                                                                                                                                              |
| Tytuł dokumentu         | 348 protokół z dyskusji publicznej                                                                                                                                                  |
| Sygnatura dokumentu     | MPU.ZP4.46.2.2023                                                                                                                                                                   |
| Data dokumentu          | 04.02.2026 07:35:56                                                                                                                                                                 |
| Skrót dokumentu         | ED790DFB066CEB2A586E879208ABD82DB1<br>2B7C1D                                                                                                                                        |
| Wersja dokumentu        | 1.52                                                                                                                                                                                |
| Data podpisu            | 04.02.2026                                                                                                                                                                          |
| Sygnatariusz            | Magdalena Talar-Wiśniewska; Dyrektor MPU<br>Łódź                                                                                                                                    |
| Stanowisko              | DYREKTOR                                                                                                                                                                            |
| Rodzaj certyfikatu      | Certyfikat kwalifikowany podpisu<br>elektronicznego                                                                                                                                 |
| Akceptacja              | Meksa Dagmara, 02.02.2026 13:10:30, wersja<br>1.50 (KIEROWNIK, Zespół Projektowy Nr 4<br>(MPU.ZP4), Zespół Projektowy Nr 4<br>(MPU.ZP4)) Miejska Pracownia Urbanistyczna<br>w Łodzi |
|                         | EZD 3.128.103.103.                                                                                                                                                                  |
| Data wydruku:           | 04.02.2026 08:30:13                                                                                                                                                                 |
| Autor wydruku:          | Staręga Dorota                                                                                                                                                                      |