



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 31 grudnia 2025 r.

Poz. 11991

UCHWAŁA NR XXV/706/25 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 17 grudnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wierzbowej 44 i Wierzbowej bez numeru w Łodzi.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 oraz z 2025 r. poz. 527 i 1077), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy Wierzbowa 44 Sp. z o. o. z siedzibą w Łodzi lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze z garażem podziemnym oraz przebudową, rozbudową i nadbudową wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną wielorodzinną z powierzchnią usługową istniejącej Fabryki Trykotów i Szewiotu Stephana i Wernera wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych: 343/26, 343/32, 343/36, 343/38, 343/39, 343/47, 343/50, 343/68, 343/69, 343/71 i 343/73 oraz na części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 343/40 w obrębie S-2, przy ulicy Wierzbowej 44 i Wierzbowej bez numeru w Łodzi.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową przedstawioną na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 oznaczone linią przerywaną koloru niebieskiego – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 10 600 m² i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 13 000 m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 220 i maksymalną liczbę mieszkań – 250.

§ 5. W ramach inwestycji mieszkaniowej przewiduje się od 1 100 m² do 1 800 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową i usługową, która jest większa niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 6. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu polegające na:

- 1) rozbiórce budynków o funkcji handlowo-usługowej, biurowej i pozostałych budynków niemieszkalnych oraz likwidacji istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektrycznej kolidujących z projektowaną zabudową;
- 2) w etapie 1 - budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego C z garażem podziemnym i niezbędnym uzbrojeniem terenu;

- 3) w etapie 2 - budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze i częścią garażową na kondygnacjach podziemnych, powiązaną funkcjonalnie z garażem z etapu 1 wraz z niezbędnym uzbrojeniem terenu (budynki A, B);
- 4) w etapie 3 - przebudowie, rozbudowie i nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną wielorodzinną z powierzchnią usługową istniejącego budynku dawnej Fabryki Trykotów i Szewiotu Stephana i Wenera na działce nr 343/68 w obrębie S-2 wraz z budową niezbędnego uzbrojenia terenu (budynek F);
- 5) budowie dojazdów, chodników, terenów zielonych i rekreacyjnych;
- 6) zapewnieniu obsługi komunikacyjnej poprzez dwa istniejące zjazdy z pasa drogowego ulicy Wierzbowej oraz przez planowany zjazd z projektowanej drogi, oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Wierzbowej 44, 44a i 46, przyjętym uchwałą Nr XXXIII/1086/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r. poz. 646) symbolem 1KDD, którą Inwestor wybuduje na podstawie porozumienia zawartego pomiędzy inwestorem a Miastem Łódź.

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu:

- 1) woda z wodociągu miejskiego zlokalizowanego w ulicy Wierzbowej z istniejących i z projektowanych przyłączy, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 2) ścieki sanitarne do kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicy Wierzbowej i przebiegającej przez działkę 343/73 z istniejących i projektowanych przyłączy, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 3) wody opadowe odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicy Wierzbowej i przebiegającej przez działkę nr 343/73 z istniejących i projektowanych przyłączy, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 4) ciepło z miejskiej sieci ciepła systemowego z ulicy Wierzbowej, z sieci istniejącej i projektowanej, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 5) energia elektryczna z miejskiej sieci elektroenergetycznej z ulicy Wierzbowej, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci.

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) określa się zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędną liczbę miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowywania odpadów:
 - a) woda z wodociągu miejskiego do celów bytowo-gospodarczych – do 5,5 dm³/s,
 - b) ścieki bytowo-gospodarcze do kanalizacji miejskiej – w ilości pobranej wody,
 - c) wody opadowe w maksymalnej ilości do 46,0 dm³/s odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej, a pozostała ilość wód opadowych należy zretencjonować na terenie posesji i odprowadzić do kanalizacji miejskiej w dłuższym czasie lub zagospodarować na terenie nieruchomości,
 - d) energia elektryczna z sieci miejskiej zapotrzebowanie podstawowe dla całej inwestycji – maksymalnie 1 800 kW,
 - e) ciepło z sieci miejskiej – maksymalnie 869 kW dla budynków A, B i C, i maksymalnie 106,1 kW dla budynku F,
 - f) minimalna łączna liczba miejsc postojowych, powinna być zgodna z:
 - w zakresie obsługi mieszkań z wnioskiem inwestora, czyli wynosić co najmniej 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny,

- w zakresie obsługi handlu i usług powinna być zgodna z § 3 ust. 1 pkt 1 lit. b uchwały Nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5644), zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr III/59/18 z dnia 27 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 348), Nr XXXIII/1093/20 z dnia 2 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 7200), Nr LX/1810/22 z dnia 1 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3675), Nr LXXIII/2191/23 z dnia 15 marca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4066) i Nr LXXXVI/2608/24 z dnia 17 stycznia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1102),
 - g) odpady komunalne będą segregowane i wywożone zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi;
- 2) określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:
- a) sposób zagospodarowania terenu:
- inwestycja obejmuje budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i handlowymi oraz z wielostanowiskowym garażem na kondygnacjach podziemnych, zlokalizowanych przy ulicy Wierzbowej 44 (budynek A, B i C),
 - inwestycji podlega przebudowa, rozbudowa i nadbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną wielorodzinną z powierzchnią usługową istniejącego budynku dawnej Fabryki Trykotów i Szewiotu Stephana i Wernera na działce nr 343/68 w obrębie S-2 wraz z budową niezbędnego uzbrojenia terenu (budynek F),
 - zagospodarowanie terenu obejmuje m.in.: ciągi piesze, drogę dojazdową ze zjazdem do garażu podziemnego, elementy zieleni i uzbrojenie terenu,
 - dostęp do drogi publicznej poprzez dwa istniejące zjazdy z pasa drogowego ulicy Wierzbowej oraz przez planowany zjazd z projektowanej drogi, oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej w rejonie ulic: Wierzbowej 44, 44a, i 46, przyjętym uchwałą Nr LXXXIII/1086/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r. poz. 646) symbolem 1KDD, którą Inwestor wybuduje na podstawie porozumienia zawartego pomiędzy inwestorem a Miastem Łódź,
 - planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały,
- b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z lokalami usługowymi i handlowymi oraz z garażem wielostanowiskowym na kondygnacjach podziemnych;
- 3) określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko, w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940):
- a) charakterystyczne parametry techniczne:
- powierzchnia zabudowy (nadziemnej) – maksymalnie od 2 390 m² do 3 590 m²,
 - wysokość zabudowy – dla budynków A i B od 20 m do 21 m, do 6 kondygnacji naziemnych; dla budynku C od 34 m do 35 m – do 11 kondygnacji naziemnych; dla budynku F od 22,5 m do 25 m do 6 kondygnacji naziemnych,
 - ilość kondygnacji podziemnych - maksymalnie 2,
 - kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych dla budynku mieszkalnego – dach płaski o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 15°,
 - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 1 380 m², w tym na stropie parkingu podziemnego,

b) zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071 oraz z 2023 r. poz. 1724) projektowana inwestycja nie jest zaliczona do inwestycji mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; planowana powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z powierzchnią terenu infrastruktury towarzyszącej nie przekroczy 2 ha, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia, jak również powierzchnia użytkowa projektowanego garażu nie przekroczy 1 ha, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia.

§ 9. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na następujących nieruchomościach lub ich częściach, wskazanych według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

- 1) na działkach nr: 343/26 i 343/36 w obrębie S-2 - KW LD1M/00371273/9;
- 2) na działkach nr: 343/32, 343/38, 343/39, 343/47, 343/69, 343/71 i 343/73 oraz na części działki nr 343/40 w obrębie S-2 – KW LD1M/00113053/5;
- 3) na działce nr 343/50 w obrębie S-2 – KW LD1M/00367761/6;
- 4) na działce nr 343/68 w obrębie S-2 – KW LD1M/00085251/7.

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. Nie wskazuje się nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 12. Określa się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) realizacja planowanej inwestycji powinna być zgodna z wymogami ochrony środowiska zwartymi w obowiązujących przepisach i normach, w tym w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 i 1080);
- 2) teren inwestycji jest zlokalizowany poza formami ochrony przyrody i ich otulinami, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 884);
- 3) zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907 oraz z 2025 r. poz. 537 i 1168) teren planowanej inwestycji jest objęty indywidualną ochroną konserwatorską, poprzez ujęcie w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi; omawiany teren został także objęty ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., jako obszar w strefie „K” - ochrony i kształtowania krajobrazu, a także postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej w rejonie ulic: Wierzbowej 44, 44a, i 46, przyjętego uchwałą Nr LXXXIII/1086/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r. poz. 646), który wprowadza na przedmiotowym terenie strefę „K” - ochronę krajobrazu kulturowego.

§ 13. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

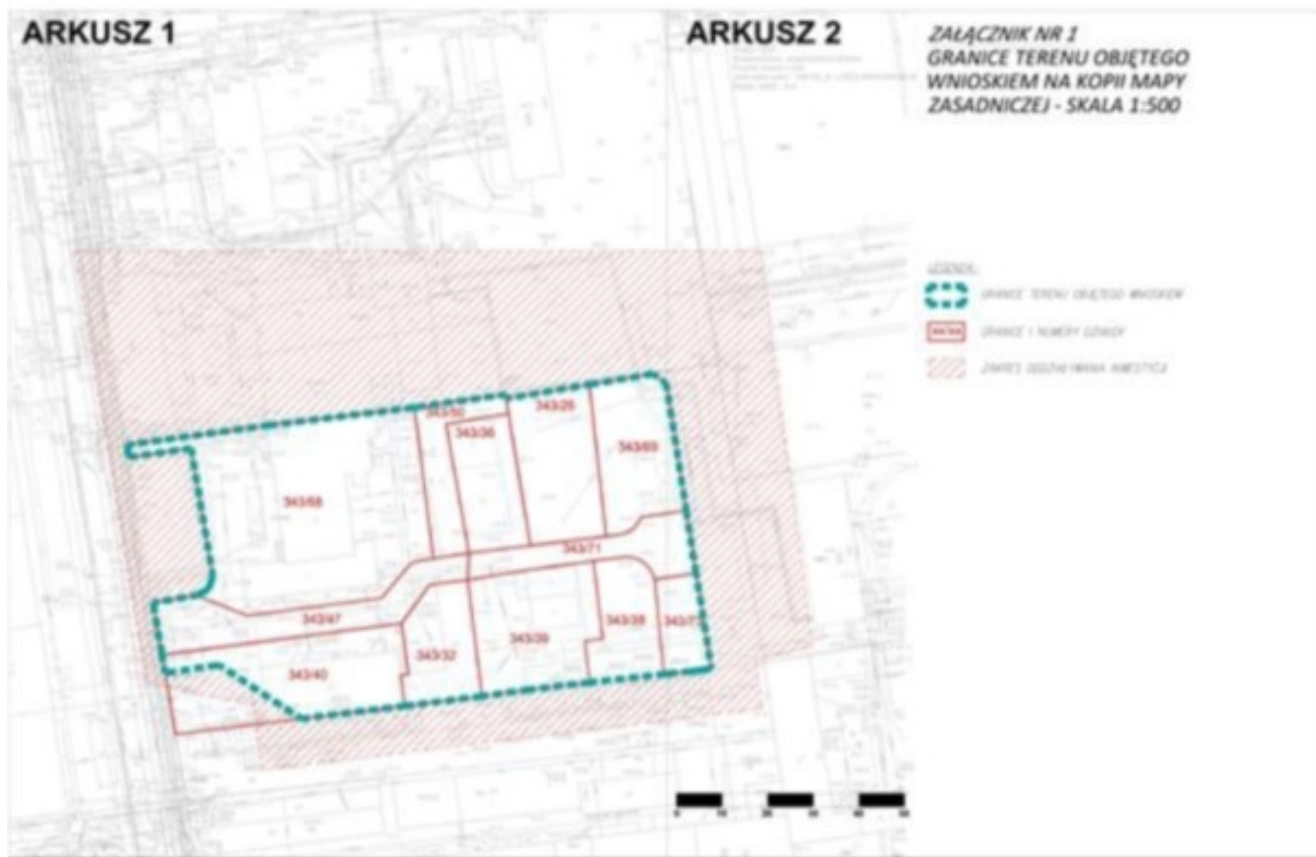
§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Łodzi**

Bartosz Domaszewicz

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/706/25
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 17 grudnia 2025 r.

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi.







Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/706/25
 Rady Miejskiej w Łodzi
 z dnia 17 grudnia 2025 r.

Planowany sposób zagospodarowania terenu.

