



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 31 grudnia 2025 r.

Poz. 11992

### UCHWAŁA NR XXV/707/25 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 17 grudnia 2025 r.

#### **w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ulicy Kilińskiego 3a 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 Miravet sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz przebudową i zmianą sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną budynków dawnej wozowni i stajni Zespołu Fabryki Biedermanna na działkach nr 187 oraz 160/8 w obrębie B-48 i lokalizację inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie sieci i instalacji podziemnych oraz budowie projektowanych przyłączy na działce nr 159/2 i częściach działek nr 157/5 i 159/3 w obrębie B-48, częściach działek nr: 178, 179 i 180/1 w obrębie S-1 oraz na części działki nr 420/30 w obrębie B-47, przy ulicy Kilińskiego 3a w Łodzi.

**§ 2.** Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000 oznaczone linią przerywaną koloru czerwonego opisane literami kolejno od A do T – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

**§ 3.** Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 16 000 m<sup>2</sup> i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 18 800 m<sup>2</sup>.

**§ 4.** Określa się minimalną liczbę mieszkań – 183 i maksymalną liczbę mieszkań – 345.

**§ 5.** W ramach inwestycji mieszkaniowej przewiduje się od 940 m<sup>2</sup> do 3 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową i usługową, z zastrzeżeniem że powierzchnia ta będzie większa od 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

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

- 1) budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami o maksymalnie dziewięciu kondygnacjach nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej pełniącej rolę parkingu;
- 2) zagospodarowaniu terenu inwestycji poprzez budowę układu komunikacji kołowej oraz pieszej i połączeniu jej z istniejącymi zjazdami z ul. Północnej oraz ul. Kilińskiego wraz z wprowadzeniem powierzchni biologicznie czynnej w postaci dwóch podwórz z nowymi utwardzeniami, terenami zielonymi z elementami małej architektury oraz przestrzeniami rekreacyjnymi;

- 3) przebudowie sieci i instalacji podziemnych;
- 4) budowie projektowanych przyłączy.

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu – inwestycja zostanie powiązana z następującym uzbrojeniem terenu:

- 1) siecią wodociągową zlokalizowaną w ulicy Kilińskiego, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 2) siecią kanalizacji sanitarnej zlokalizowaną w ulicy Kilińskiego, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 3) siecią kanalizacji deszczowej zlokalizowaną w ulicy Kilińskiego, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 4) siecią elektroenergetyczną zlokalizowaną przy skrzyżowaniu ulic Kilińskiego i Północnej, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 5) siecią ciepłowniczą zlokalizowaną przy ulicach Pomorskiej i Solnej, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci.

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej:

- 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 na cele gospodarczo-bytowe – do 5,0 dm<sup>3</sup>/s,
  - b) woda z wodociągu miejskiego do celów wewnętrznej ochrony przeciwpożarowej – do 10,0 dm<sup>3</sup>/s,
  - c) ścieki bytowe do kanalizacji miejskiej – do 5,0 dm<sup>3</sup>/s,
  - d) ciepło z sieci miejskiej – do 1 707,5 kW,
  - e) energia elektryczna z sieci miejskiej – do 1 200,0 kW,
  - f) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji miejskiej – do 10,0 dm<sup>3</sup>/s, pozostałą ilość wód opadowych należy zretencjonować na terenie posesji (w zależności od rodzaju gruntu na terenie inwestycji należy zastosować retencję powierzchniową wraz z infiltracją lub w przypadku braku technicznej możliwości zastosowania ww. formy retencji należy przewidzieć budowę urządzeń opóźniających odpływ i zapewniających możliwie największy stopień infiltracji wód opadowych do gruntu),
  - g) gospodarka odpadami komunalnymi – odpady komunalne będą segregowane i wywożone zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi,
  - h) minimalna łączna liczba miejsc postojowych, powinna być zgodna:
    - w zakresie obsługi mieszkań z wnioskiem inwestora, czyli wynosić co najmniej 1,0 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny,
    - w zakresie obsługi handlu i usług z § 3 ust. 1 pkt 3 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), czyli wynosić co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczonej na działalność handlową lub usługową;

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:

- budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami o maksymalnie dziewięciu kondygnacjach nadziemnych oraz kondygnacji podziemnej pełniącej rolę parkingu, z uwzględnieniem buforu dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi, budynek o licznych uskokach i różnicach wysokości, z podcieniami w parterze, na fasadzie budynku użycie powtarzalnych elementów wertykalnych, materiałów wykończeniowych stanowiących prefabrykowane elementy barwione w masie oraz blachę w kolorze miedzianym, wzbogacenie formy w detale elementów pionowych, rzeźbione gzymsy i zaokrąglone narożniki, balustrady wykonane z elementów ażurowych,
- zagospodarowanie terenu inwestycji poprzez wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej w postaci dwóch podwórz z nowymi utwardzeniami, terenami zielonymi z elementami małej architektury oraz przestrzeniami rekreacyjnymi dla mieszkańców, przejście przez dziedziniec dostępne publicznie,
- dostęp do drogi publicznej poprzez budowę układu komunikacji kołowej oraz połączenie z istniejącymi zjazdami z ul. Kilińskiego oraz ul. Północnej, obsługa parkingu podziemnego ze zjazdu od strony ul. Północnej, obsługa dziedzińca do celów przeciwpożarowych oraz gospodarczych ze zjazdu od strony ul. Kilińskiego,
- przebudowa sieci i instalacji podziemnych,
- budowa projektowanych przyłączy,
- planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały,

b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z usługami w parterze oraz parkingiem podziemnym;

3) określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej oraz dane charakteryzujące ich 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 oraz z 2025 r. poz. 1535):

a) charakterystyczne parametry techniczne:

- powierzchnia terenu inwestycji – 12 986 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej – 9 253 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia działki lub części działek, na których realizowana będzie inwestycja towarzysząca – 3 733 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia zabudowy – do 6 477 m<sup>2</sup> (co stanowi do 70% powierzchni objętej inwestycją mieszkaniową),
- powierzchnie utwardzone na działkach, na których zlokalizowana będzie inwestycja mieszkaniowa – do 3 701 m<sup>2</sup> (co stanowi do 40% powierzchni objętej inwestycją mieszkaniową),
- powierzchnia biologicznie czynna – od 1 157 m<sup>2</sup> (co stanowi min. 12,5% powierzchni objętej inwestycją mieszkaniową),
- wysokość zabudowy – do 29 m,
- liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem) – maks. 9 kondygnacji nadziemnych oraz maks. 1 kondygnacja podziemna,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – płaski,
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych) – od 940 m<sup>2</sup> do 3 000 m<sup>2</sup>,

- liczba miejsc parkingowych – min. 198,

- 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 jest mniejsza niż 2 ha, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia, jak również powierzchnia użytkowa projektowanego garażu jest mniejsza niż 1 ha, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia.

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

- 1) działka nr 187, obręb B-48, KW LD1M/00139236/0;
- 2) działka nr 160/8, obręb B-48, KW LD1M/00121400/2.

**§ 10.** Nie wskazuje się nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej 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.** Wskazuje się nieruchomość oraz części 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:

- 1) działka nr 159/2, obręb B-48, brak KW;
- 2) część działki nr 157/5, obręb B-48, KW LD1M/00316716/4;
- 3) część działki nr 159/3, obręb B-48, brak KW;
- 4) część działki nr 178, obręb S-1, KW LD1M/00087787/7;
- 5) część działki nr 179, obręb S-1, KW LD1M/00002457/6;
- 6) część działki nr 180/1, obręb S-1, KW LD1M/00062948/3;
- 7) część działki nr 420/30, obręb B-47, KW LD1M/00318079/0.

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

- 1) realizacja planowanej inwestycji powinna być zgodna z wymogami ochrony środowiska zawartymi w obowiązujących przepisach i normach, w tym 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. 1168) teren planowanej inwestycji jest objęty formami ochrony konserwatorskiej – znajduje się na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego „Ogrody Sukiennicze Nowego Miasta 1843”, objętego ochroną konserwatorską poprzez ujęcie w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi; omawiany teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

**§ 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.

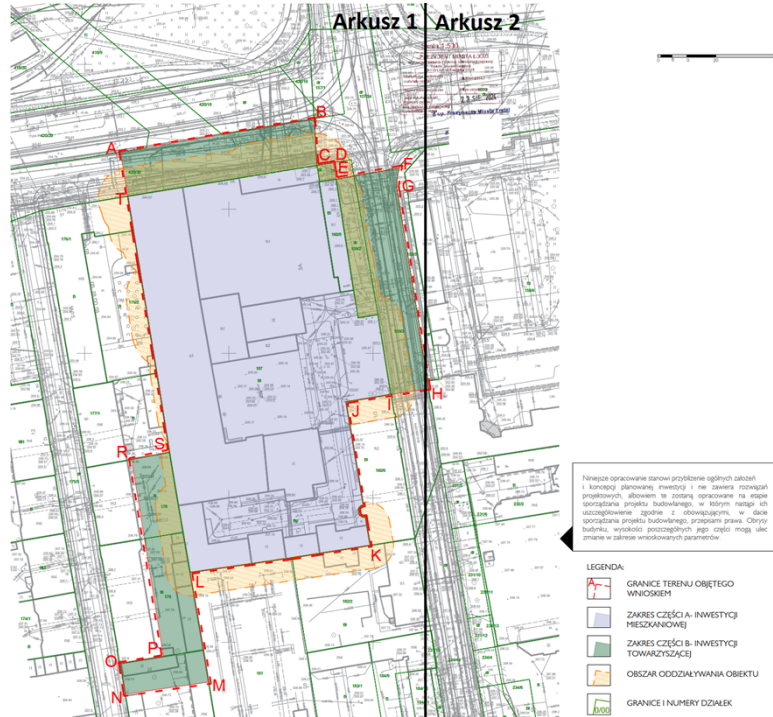
§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

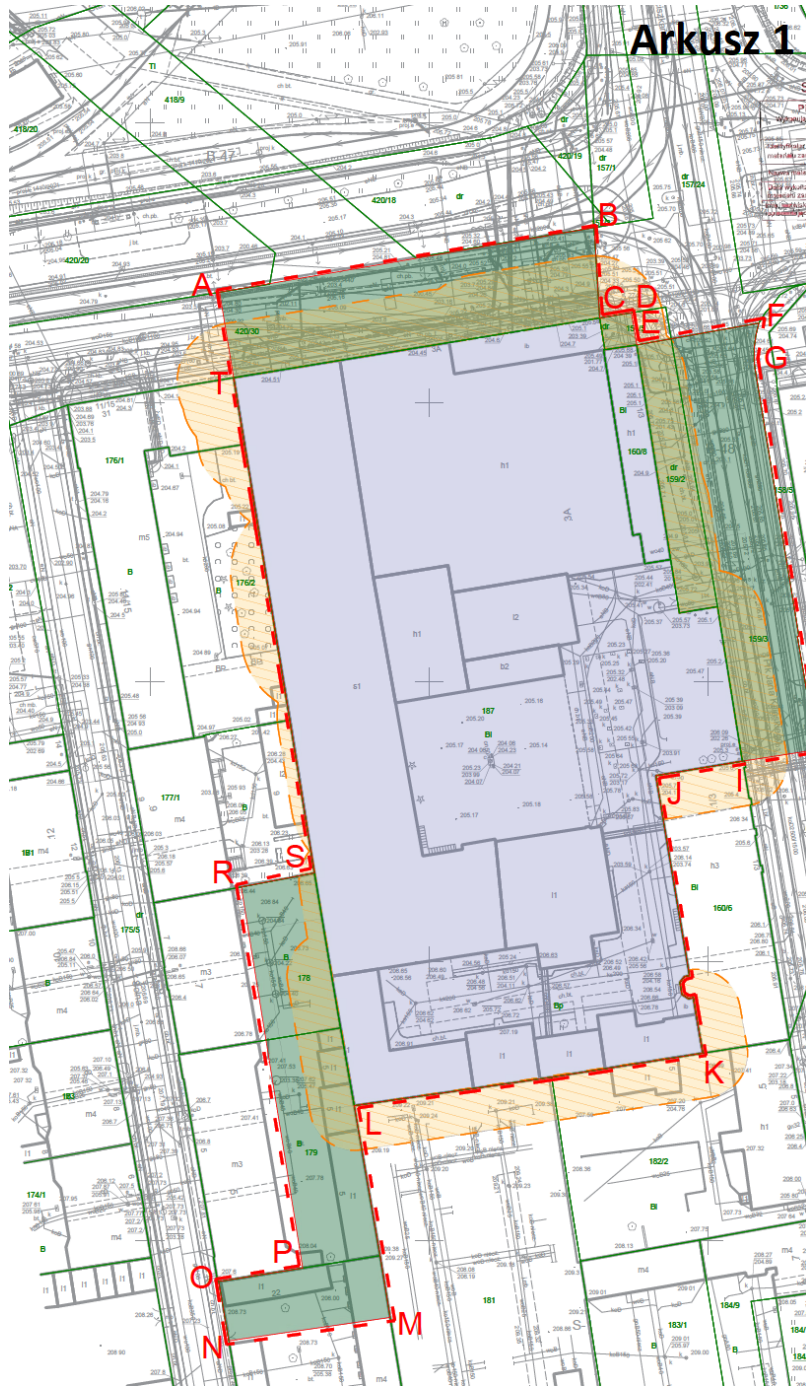
**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

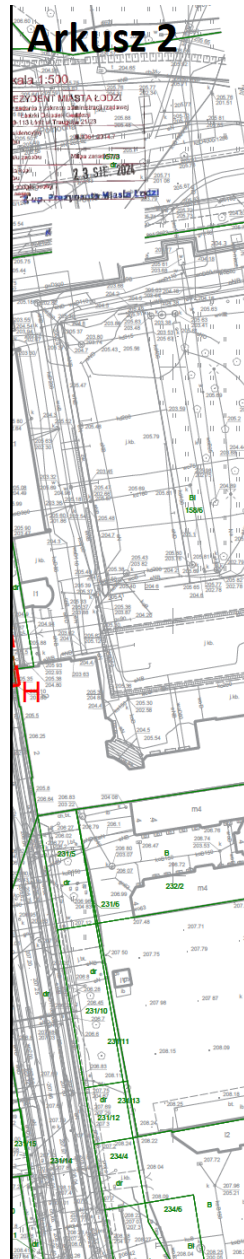
**Bartosz DOMASZEWICZ**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/707/25  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 17 grudnia 2025 r.

**Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą.**







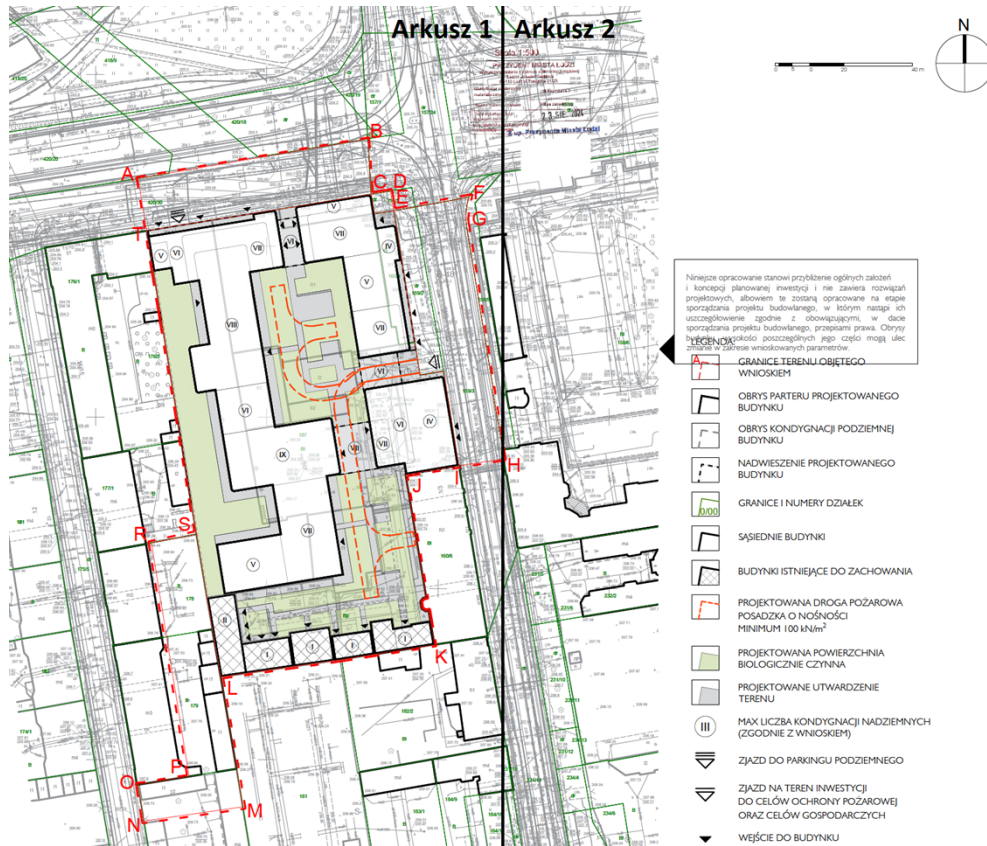
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Obrysy budynku, wysokości poszczególnych jego części mogą ulec zmianie w zakresie wnioskowanych parametrów.

LEGENDA:

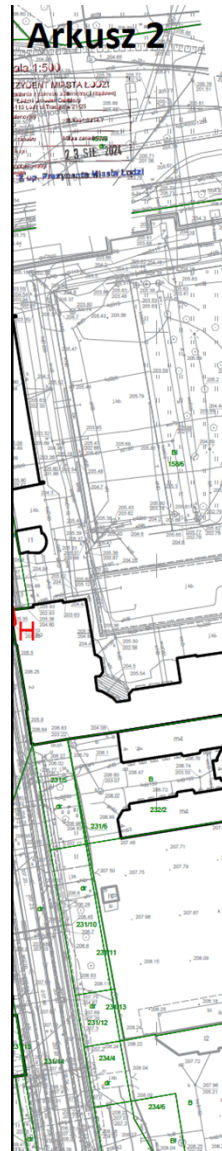
-  GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
-  ZAKRES CZĘŚCI A- INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
-  ZAKRES CZĘŚCI B- INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
-  OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU
-  GRANICE I NUMERY DZIAŁEK

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/707/25  
 Rady Miejskiej w Łodzi  
 z dnia 17 grudnia 2025 r.

**Planowany sposób zagospodarowania terenu.**







- Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Obrysy budynków i ich lokalizacji poszczególnych jego części mogą ulec zmianie w zakresie wnioskowanych parametrów.
- LEGENDA**
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
  - OBRYSY PARTERU PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
  - OBRYSY KONDYGNACJI PODZIEMNEJ BUDYNKU
  - NADWIESZENIE PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
  - GRANICE I NUMERY DZIAŁEK
  - SĄSIEDNIE BUDYNKI
  - BUDYNKI ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA
  - PROJEKTOWANA DROGA POŻAROWA POSADZKA O NOŚNOŚCI MINIMUM 100 kN/m<sup>2</sup>
  - PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA
  - PROJEKTOWANE UTWARDZENIE TERENU
  - MAX LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH (ZGODNIE Z WNIOSEM)
  - ZJAZD DO PARKINGU PODZIEMNEGO
  - ZJAZD NA TEREN INWESTYCJI DO CELÓW OCHRONY POŻAROWEJ ORAZ CELÓW GOSPODARCZYCH
  - WEJŚCIE DO BUDYNKU