



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 28 stycznia 2026 r.

Poz. 871

UCHWAŁA NR XXVI/739/26 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 14 stycznia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ulicach: Piotrkowskiej bez numeru, Wólczańskiej bez numeru, Księdza Piotra Skargi bez numeru i Pabianickiej 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 2025 r. poz. 1754), Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy Centro Show Sp. z o. o. z siedzibą w Łodzi lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi i handlowymi oraz garażami wielostanowiskowymi wraz z obiektami budowlanymi z nimi związanymi, pod roboczą nazwą „Piotrkowska- Wólczańska, Apartamenty nad Dąbrówką” na działkach nr: 177/12, 177/14, 267 i 270 oraz na częściach działek nr: 22/17, 268 i 269 w obrębie G-3, przy ulicach: Piotrkowskiej bez numeru, Wólczańskiej bez numeru i Księdza Piotra Skargi bez numeru w Łodzi i inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie: drogi dojazdowej, oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2598), zwanym dalej mpzp, symbolem 12KDD1/2, placu i ciągu pieszego, oznaczonego w mpzp symbolem 2KP i terenu zieleni z miejscem rekreacji i placem zabaw na części terenu oznaczonego w mpzp symbolem 4ZP na działkach nr: 177/11, 177/13, 193/18, 193/19, 269 i 276 oraz częściach działek nr: 193/17, 268, 271, 272, 277, 278, 1/22 i 1/34 w obrębie G-3 przy ulicach: Piotrkowskiej bez numeru, Wólczańskiej bez numeru i Pabianickiej bez numeru w Łodzi.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową przedstawioną na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 oznaczone linią ciągłą koloru czerwonego opisaną numerami od 1 do 35 – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 22 500 m² i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 25 500 m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 290 i maksymalną liczbę mieszkań – 400.

§ 5. W ramach inwestycji mieszkaniowej przewiduje się od 1 650 m² do 3 000 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 w ramach czteroetapowej realizacji (kolejność etapów A-D zostanie uzgodniona, na etapie realizacji projektu budowlanego) polegającej na:

- 1) budowie budynku oznaczonego nr 1, mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i handlowymi oraz z garażem wielostanowiskowym wraz z obiektami budowlanymi z nimi związanymi – etap A;
- 2) budowie budynku oznaczonego nr 2, mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i handlowymi oraz z garażem wielostanowiskowym wraz z obiektami budowlanymi z nimi związanymi – etap B;
- 3) realizacji terenów zielonych z miejscem rekreacji i placem zabaw, na terenie oznaczonym w mpzp symbolem 4ZP – etap C;
- 4) budowie drogi dojazdowej, oznaczonej w mpzp symbolem 12KDD1/2, placu i ciągu pieszego, oznaczonego w mpzp symbolem 2KP- etap D;
- 5) zapewnieniu obsługi komunikacyjnej poprzez projektowane zjazdy z ulicy Wólczańskiej i ulicy Księdza Piotra Skargi na projektowaną drogę 12KDD1/2 oraz zjazd bezpośrednio do garażu podziemnego przewiduje się do realizacji wg odrębnego opracowania projektowego i procedury lokalizacyjnej; ulica Księdza Piotra Skargi zostanie przebudowana na podstawie porozumienia zawartego pomiędzy Inwestorem a Miastem Łódź.

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

- 1) woda z wodociągu miejskiego zlokalizowanego w ulicy Piotrkowskiej i ulicy Wólczańskiej z projektowanych przyłączy zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 2) ścieki sanitarne do kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicy Piotrkowskiej, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 3) wody opadowe odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicy Piotrkowskiej, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 4) ciepło z miejskiej sieci ciepła systemowego z sieci istniejącej i projektowanej na terenie objętym wnioskiem zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 5) energia elektryczna z miejskiej sieci elektroenergetycznej z ulicy Księdza Piotra Skargi i z ulicy Wólczańskiej, 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 do celów bytowo-gospodarczych w maksymalnej ilości dla budynku nr 1 do 5,5 dm³/s i dla budynku nr 2 do 5,5 dm³/s,
 - b) woda z wodociągu miejskiego do celów przeciwpożarowych w maksymalnej ilości dla budynku nr 1 do 3,0 dm³/s, dla budynku nr 2 do 2,0 dm³/s,
 - c) ścieki bytowo-gospodarcze do kanalizacji miejskiej – w ilości pobranej wody,
 - d) wody opadowe w maksymalnej ilości dla budynku nr 1 do 2,0 dm³/s i dla budynku nr 2 do 3,0 dm³/s odprowadzane do sieci kanalizacji ogólnospławnej, a pozostałą ilość wód opadowych należy zretencjonować na terenie posesji i odprowadzić do kanalizacji miejskiej w dłuższym czasie lub zagospodarować na terenie nieruchomości; w zależności od rodzaju gruntu na terenie inwestycji należy zastosować retencję powierzchniową wraz z infiltracją wód do gruntu; 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,

- e) energia elektryczna z sieci miejskiej zapotrzebowanie podstawowe dla całej inwestycji – maksymalnie 2 500 kW, w tym do 1 500 kW dla budynku nr 1 i 1 000 kW dla budynku nr 2,
- f) ciepło z sieci miejskiej dla całej inwestycji maksymalnie 1 801,6 kW w tym dla budynku nr 1 do 1 017,3 kW i dla budynku nr 2 do 784,3 kW,
- g) minimalna łączna liczba miejsc postojowych, powinna być zgodna z:
- w zakresie obsługi mieszkań powinna być zgodna z § 3 ust. 1 pkt 3 lit. a 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 powinna wynosić co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny,
 - w zakresie obsługi handlu i usług powinna być zgodna 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 powinna wynosić co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową,
- h) 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i handlowymi oraz z wielostanowiskowym garażem na parterze i kondygnacjach podziemnych (oznaczonych nr 1 i nr 2), zlokalizowanych w kwartale ograniczonym ulicami: Piotrkowską, Pabianicką, Wólczańską oraz Księdza Piotra Skargi,
 - inwestycji podlega budowa, przebudowa, rozbudowa obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych do obsługi budynków mieszkaniowych wielorodzinnych nr 1 i nr 2,
 - zagospodarowanie terenu obejmuje realizację m.in.: placu, ciągów pieszych, terenów zielonych z miejscem rekreacji, placem zabaw, małą architekturą, drogę dojazdową łączącą ulicę Wólczańską z ulicą Księdza Piotra Skargi i uzbrojenie terenu,
 - dostęp do drogi publicznej poprzez projektowane zjazdy z pasa drogowego ulicy Wólczańskiej i ulicy Księdza Piotra Skargi oraz zjazd z ulicy Wólczańskiej prowadzący bezpośrednio do garażu podziemnego budynku nr 2 (przewiduje się do realizacji wg odrębnego opracowania projektowego i procedury lokalizacyjnej); ulica Księdza Piotra Skargi zostanie przebudowana 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 wielorodzinna z lokalami usługowymi i handlowymi oraz z garażami wielostanowiskowymi na parterze i 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 oraz z 2025 r. poz. 1535):

a) charakterystyczne parametry techniczne:

- powierzchnia zabudowy (nadziemnej) – dla całego założenia maksymalnie do 8 280 m², w tym dla budynku nr 1 maksymalnie do 4 739 m² i dla budynku nr 2 maksymalnie do 3 541 m²,
- wysokość zabudowy – do 25 m i do 7 kondygnacji nadziemnych dla każdego z projektowanych budynków,
- ilość kondygnacji podziemnych - maksymalnie 3,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych dla budynku mieszkalnego – dach płaski o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 5%,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 4 101 m² w granicach terenu objętego wnioskiem, w tym na dachach i tarasach inwestycji mieszkaniowej, co stanowi wskaźnik minimum 21,5% powierzchni terenu w granicach wniosku,
- powierzchnia utwardzona – maksymalnie do 9 583 m²,

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 177/12 i nr 177/14 w obrębie G-3 - KW LD1M/00383503/8;
- 2) na działkach nr 267 i nr 276 oraz na części działki nr 268 w obrębie G-3 - KW LD1M/00034300/4;
- 3) na działkach nr: 269, 270 i 272 oraz na części działki nr 271 w obrębie G-3 - KW LD1M/00034303/5;
- 4) na części działki nr 278 w obrębie G-3 - KW LD1M/00022575/5;
- 5) na działkach nr: 177/11, 177/13, 193/18 i 193/19 oraz część działki nr 193/17 w obrębie G-3 - KW LD1M/00114989/2;
- 6) na części działki nr 277 w obrębie G-3 - KW LD1M/00323761/6;
- 7) na części działki nr 22/17 w obrębie G-3 - KW LD1M/00006421/3;
- 8) na części działki nr 1/34 w obrębie G-3 - brak księgi wieczystej;
- 9) na części działki nr 1/22 w obrębie G-3 - brak księgi wieczystej.

§ 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 zawartymi 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 formami ochrony konserwatorskiej, ponieważ znajduje się na obszarze historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków miasta Łodzi jako „Historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej na odcinku od alei marszałka Józefa Piłsudskiego/alei Adama Mickiewicza do ulicy Pabianickiej”; 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 C - ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz zabytków; omawiany teren został także objęty postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta, przyjętego uchwałą Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2598).

§ 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.

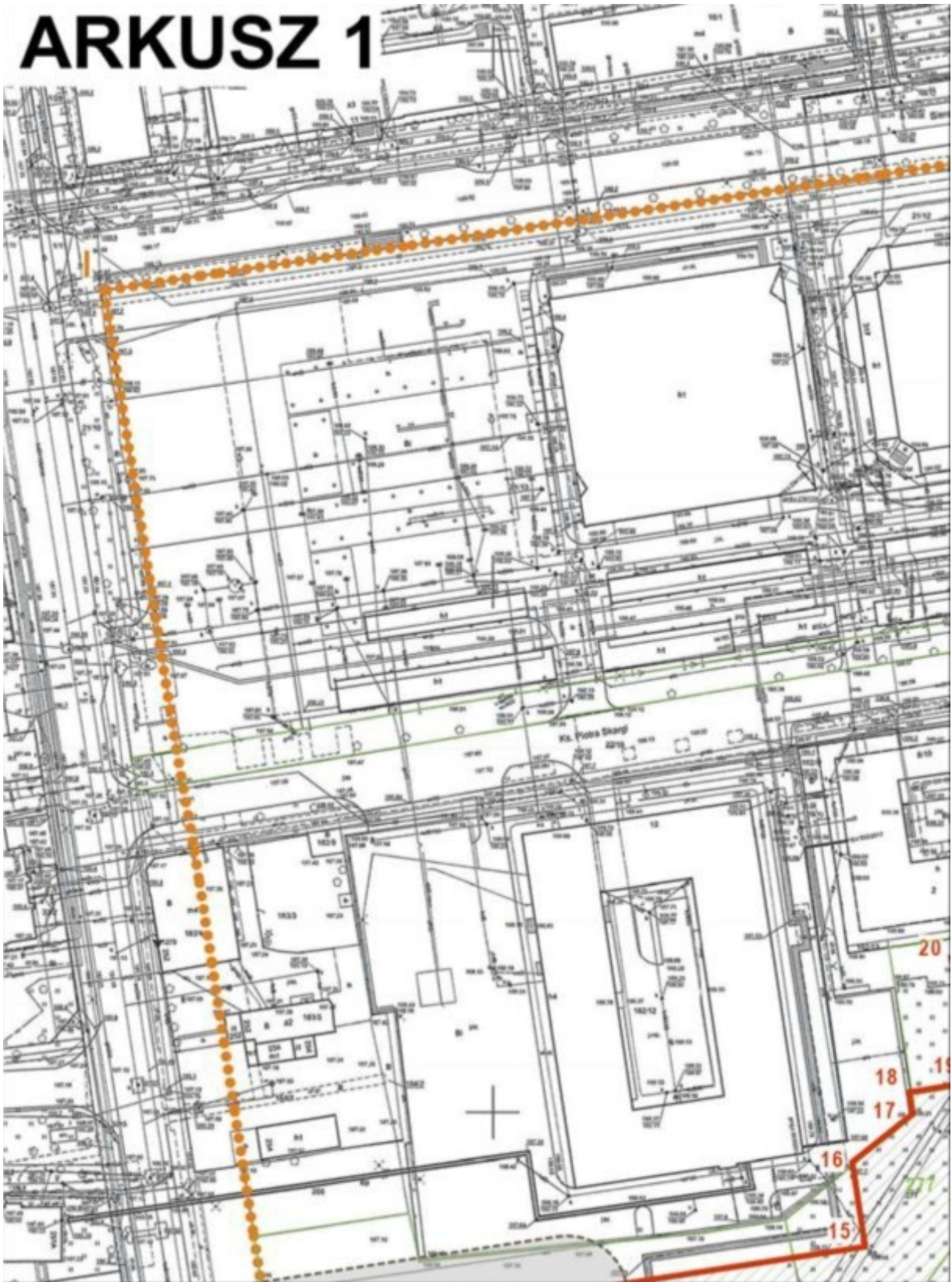
**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

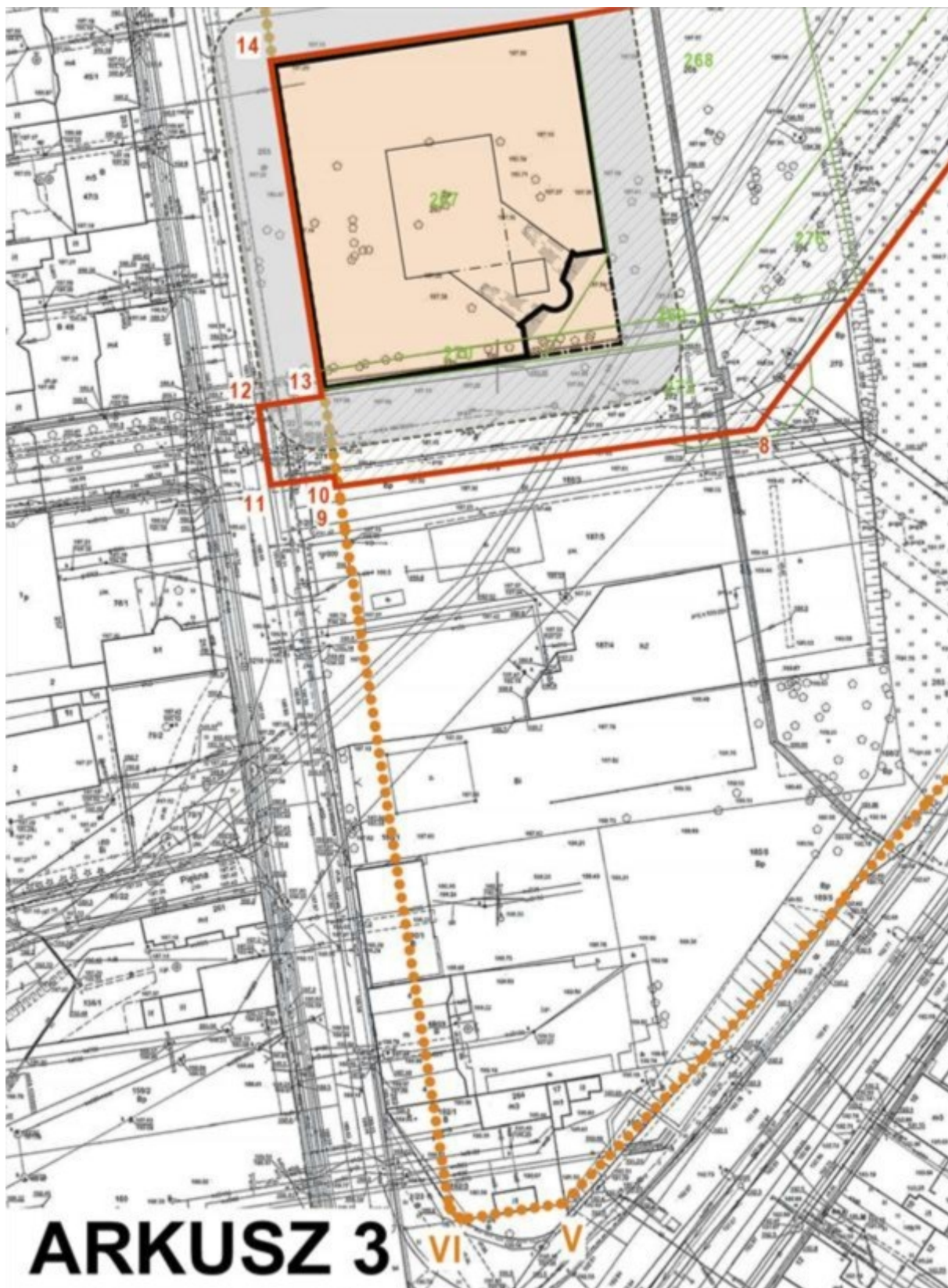
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXVI/739/26
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 14 stycznia 2026 r.

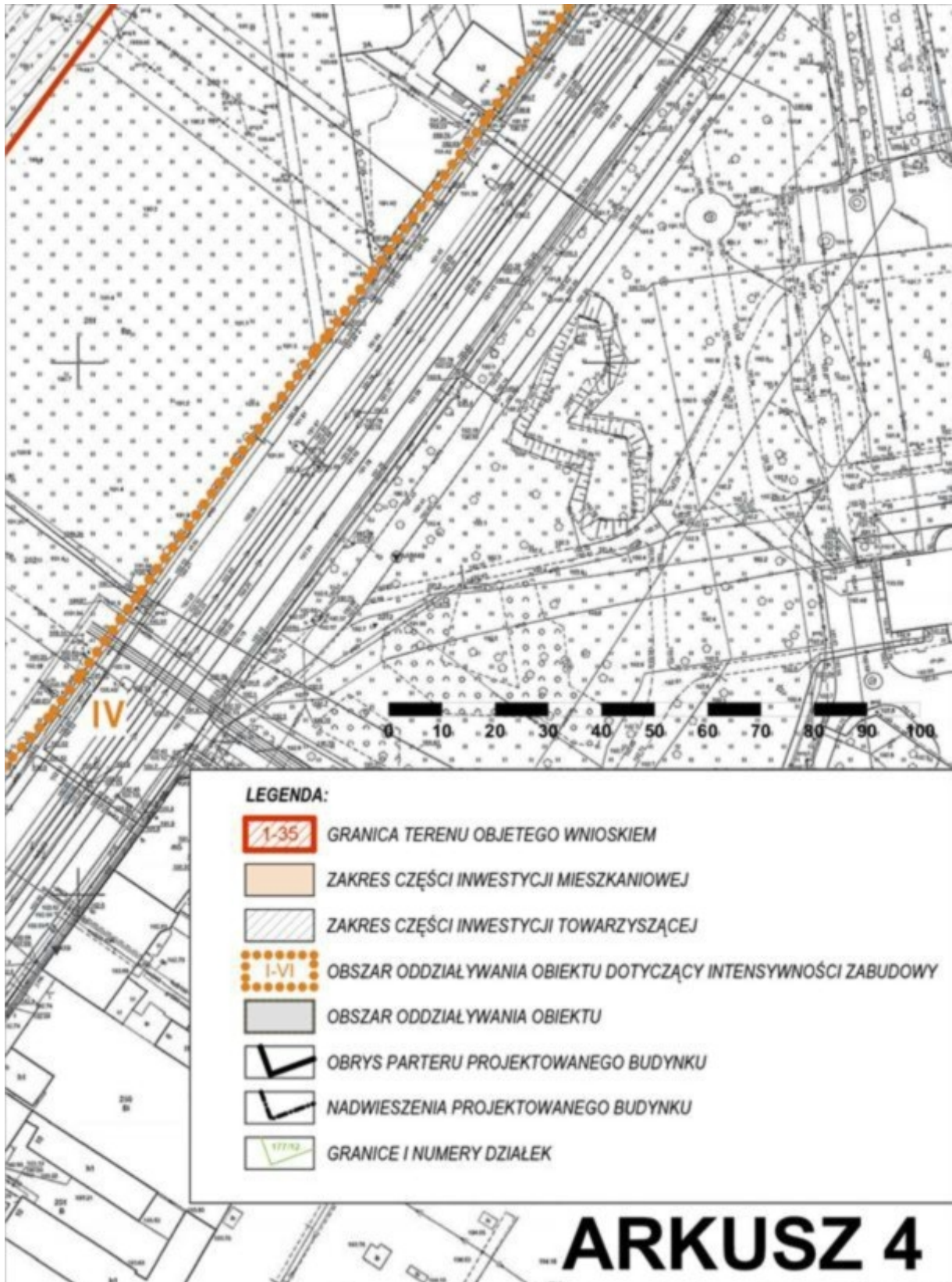
Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi











Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXVI/739/26
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 14 stycznia 2026 r.

Planowany sposób zagospodarowania terenu





LEGENDA:

- PROJEKTOWANE BUDYNKI
- 1.** BUDYNEK 1. - PRZY UL. PIOTRKOWSKIEJ 319
- 2.** BUDYNEK 2. - PRZY UL. WÓLCZAŃSKIEJ 256
- 1-35** GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- GRANICE DZIAŁEK
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- TERENY BIOLOGICZNIE CZYNNE
- PROJEKTOWANIE CHODNIKI / POWIERZCHNIE UTWARDZONE
- JEZDNIĄ
- NAWIERZCHNIE MINERALNE
- SZTUCZNY CIĘK WODNY / FONTANNY
- NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY - WG. MPZP
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY - WG. MPZP
- PROJEKTOWANE WEJŚCIA DO BUDYNKU
- PROJEKTOWANE BRAMY WJAZDOWE DO BUDYNKU
- (VII) LICZBA KONDYGNACJI
- ŚMIETNIKI
- ISTNIEJĄCE DRZEWA DO ZACHOWANIA
- ISTNIEJĄCE DRZEWA DO LIKWIDACJI
- PROJEKTOWANE NASADZENIA DRZEW
- X X PRZYŁĄCZA INSTALACJI DO USUNIĘCIA
- PRZEWIDYWANE LINIE ZASILANIA ELEKTRYCZNEGO
- PRZEWIDYWANA SIEĆ CIEPŁOWNICZA
- PRZEWIDYWANE PRZYŁĄCZE KANALIZACJI OGÓLNOŚPLAWNEJ
- PRZEWIDYWANE PRZYŁĄCZE INSTALACJI WODOCIĄGOWEJ

UWAGA!

1. Trasy instalacji przyłączy i sieci zewnętrznych w granicach wniosku, przedstawione są w sposób poglądowy i dopuszcza się ich korektę na etapie projektu budowlanego w oparciu o szczegółowe uzgodnienia i warunki techniczne przyłączenia wydane przez gestorów tych sieci.
3. Lokalizacja węzłów cieplnych, stacji transformatorowych itp. w granicach wniosku, przedstawiona jest w sposób poglądowy i dopuszcza się zmianę ich lokalizacji i ilości na etapie projektu budowlanego w oparciu o szczegółowe uzgodnienia i warunki techniczne przyłączenia wydane przez gestora sieci ciepłowniczej.
4. Przyłączenie do sieci miejskich nastąpi na warunkach gestorów w oparciu o odrębne od niniejszych opracowania projektowe.
5. Usunięcia kolizji na terenie inwestycji w miarę potrzeb nastąpią w oparciu o warunki techniczne usunięcia kolizji wydane przez gestorów sieci.