



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 28 stycznia 2026 r.

Poz. 872

UCHWAŁA NR XXVI/738/26 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 14 stycznia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ulicach Żeromskiego 94a oraz Gdańskiej 127 i 129 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 BL Development sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Łodzi lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym trzech z częścią usługową na działkach nr 256/25 i 256/35 w obrębie P-20 oraz na części działki nr 256/33 w obrębie P-20, oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie sieci i instalacji podziemnych, budowie projektowanych przyłączy na działkach nr: 189/13, 189/6 i 256/34 oraz na części działek nr 189/11 i 265/27 w obrębie P-20, oraz przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługową budynku hali szedowej dawnych Zakładów Mechanicznych Fabryki Tłenu Franciszka Wagnera i S-ki na części działki nr 256/33 w obrębie P-20, przy ulicach Żeromskiego 94a oraz Gdańskiej 127 i 129 w Łodzi.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 oznaczone linią przerywaną koloru czerwonego, opisane literami kolejno od A do R – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 13 000 m² i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 17 500 m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 240 i maksymalną liczbę mieszkań – 282.

§ 5. W ramach inwestycji mieszkaniowej oraz towarzyszącej przewiduje się przestrzeń usługową o łącznej powierzchni od 875 m² do 2 410 m², z zastrzeżeniem że powierzchnia ta będzie większa niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań, wyodrębniając kolejno:

- 1) w ramach inwestycji mieszkaniowej – od 800 m² do 2 200 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową i usługową;
- 2) w ramach inwestycji towarzyszącej – od 75 m² do 210 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową i usługową adaptowanego wolnostojącego budynku usługowego, o powierzchni całkowitej min. 120 m², maks. 300 m².

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

- 1) budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi oraz garażami podziemnymi i budowie wolnostojącego budynku usługowego (w ramach inwestycji towarzyszącej);
- 2) zagospodarowaniu terenu inwestycji m.in. poprzez realizację placów zabaw, otwarte przestrzenie zieleni urządzonej wraz z utwardzonymi ciągami pieszymi oraz pieszko-jezdnymi dostępnymi publicznie oraz naziemnych miejsc postojowych;
- 3) budowie układu komunikacji kołowej i połączeniu jej z istniejącym zjazdem z ulicy Żeromskiego oraz pośrednio ze zjazdem z ulicy Gdańskiej;
- 4) przebudowie sieci i instalacji podziemnych;
- 5) realizacji projektowanych przyłączy.

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

- 1) siecią wodociągową zlokalizowaną w ulicach Żeromskiego oraz Gdańskiej zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 2) siecią kanalizacji sanitarnej zlokalizowaną w ulicach Żeromskiego oraz Gdańskiej zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 3) siecią kanalizacji deszczowej zlokalizowaną w ulicach Żeromskiego oraz Gdańskiej zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 4) siecią elektroenergetyczną zlokalizowaną w ulicach Żeromskiego oraz Gdańskiej zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 5) siecią ciepłowniczą zlokalizowaną w ulicy Gdańskiej 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 na cele bytowe – do 14,5 dm³/s,
 - b) ścieki bytowe do kanalizacji miejskiej – w ilości równej pobieranej wody,
 - c) ciepło z sieci miejskiej – do 1 822,5 kW,
 - d) energia elektryczna z sieci miejskiej – do 1 400,0 kW,
 - e) wody do celów zewnętrznej ochrony ppoż. – do 20,0 dm³/s,
 - f) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej – do 10,0 dm³/s, pozostałą ilość wód opadowych należy zretencjonować w obrębie terenu inwestycji lub przewidzieć budowę urządzeń opóźniających odpływ i zapewniających możliwie jak 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 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny,

- w zakresie obsługi handlu i usług w ramach inwestycji mieszkaniowej z § 3 ust. 1 pkt 2 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), zwanej dalej uchwałą w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi, czyli wyznaczyć co najmniej 1,5 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową,
- w zakresie obsługi realizowanej inwestycji towarzyszącej polegającej na realizacji wolnostojącego budynku usługowego z § 3 ust. 2 uchwały w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi, czyli wyznaczyć minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektu;

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 zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A', B, C i D) z lokalami usługowymi w parterach budynków A', B i C wraz z garażami podziemnymi oraz budowa wolnostojącego budynku usługowego – budynek E (w ramach inwestycji towarzyszącej) stanowiący fragment zachowanej hali szedowej wraz z wieżyczką, która chroniona jest wpisem do gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi, będąca pozostałością dawnego zespołu Zakładów Mechanicznych i Fabryki Tłenu Franciszka Wagnera i S-ki,
- budynek D o maksymalnej wysokości do 9 kondygnacji, budynki A' i B o maksymalnej wysokości do 7 kondygnacji, budynek C do 8 kondygnacji oraz budynek E (pozostałości zabytkowego budynku) do 2 kondygnacji,
- zagospodarowanie terenu inwestycji m.in. poprzez realizację placów zabaw, otwarte przestrzenie zieleni urządzonej wraz z utwardzonymi ciągami pieszymi oraz pieszo-jezdnymi dostępnymi publicznie, które zaprojektowano tak, aby połączyły ulicę Gdańską z ulicą Żeromskiego za pomocą meandrujących ciągów oraz naziemnych miejsc postojowych,
- planuje się w całości założenia wprowadzenie zróżnicowania detalu elewacji w celu nawiązania do otaczającej zabudowy mieszkaniowej i realizację częściowo ażurowych balustrad w budynkach A', B i D, a także częściowo szklanych balustrad w budynku C,
- dostęp do drogi publicznej poprzez budowę układu komunikacji kołowej oraz połączenie z istniejącym zjazdem z ulicy Żeromskiego oraz zjazdem z dostępem na podstawie służebności przejścia i przejazdu od strony ulicy Gdańskiej,
- przebudowa sieci i instalacji podziemnych,
- realizacja projektowanych przyłączy,
- etap I przewiduje realizację budynków A' i B zlokalizowanych od strony wschodniej terenu objętego wnioskiem (ulicy Gdańskiej) oraz budowę placu zabaw obsługującego projektowane budynki, który planuje się zlokalizować w południowo-zachodnim narożniku tego etapu,
- etap II przewiduje realizację budynków C i D w zachodniej części terenu objętego wnioskiem oraz przebudowę budynku hali szedowej i realizację budynku usługowego E,
- planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały,

b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze i parkingiem podziemnym oraz wolnostojący budynek usługowy;

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 terenu inwestycji objętej wnioskiem – 15 490 m²,
- powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej (powierzchnia działek należących do inwestora) – 10 845 m²,
- powierzchnia zabudowy – do 5 650 m² (co stanowi do 52% powierzchni działek inwestora),
- powierzchnie utwardzone na działkach, na których zlokalizowana jest inwestycja mieszkaniowa – maks. 5 420 m² (co stanowi do 50% powierzchni działek inwestora),
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 2 170 m² (co stanowi min. 20% powierzchni działek inwestora),

b) charakterystyka budynków mieszkalnych w ramach inwestycji mieszkaniowej:

- wysokość zabudowy – do 30 m dla zabudowy frontowej od strony ulicy Żeromskiego, do 27 m dla pozostałej zabudowy (budynek D o maksymalnej wysokości do 9 kondygnacji, budynki A' i B o maksymalnej wysokości do 7 kondygnacji, budynek C do 8 kondygnacji),
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – dachy płaskie,
- powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową – od 800 m² do 2 200 m²,

c) charakterystyka budynku usługowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą:

- wysokość zabudowy – do 13 m i maks. 2 kondygnacje nadziemne (to wysokość istniejącej wieżyczki hali szedowej),
- powierzchnia całkowita obiektu – od 120 m² do 300 m²,
- powierzchnia użytkowa, handlowa lub usługowa – od 75 m² do 210 m²,

d) 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 sklasyfikowana została jako inwestycja mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co określono w decyzji Nr 58/U/2025 z dnia 10 września 2025 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Łodzi za pośrednictwem Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Ekologii i Klimatu Urzędu Miasta Łodzi ze względu na to, że planowana powierzchnia użytkowa projektowanego garażu jest większa niż 1 ha, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia, projektowana inwestycja mieszkaniowa oraz towarzysząca powinna być zgodna z ww. decyzją.

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

1) dla inwestycji mieszkaniowej:

- na działce nr 256/25, obręb P-20, KW LD1M/00201560/6,
- na działce nr 256/35, obręb P-20, KW LD1M/00119416/0,
- na części działki nr 256/33, obręb P-20, KW LD1M/00095718/2;

2) dla inwestycji towarzyszącej:

- na działkach nr 189/13 i 189/6, obręb P-20, KW LD1M/00369754/8,
- na działce nr 256/34, obręb P-20, KW LD1M/00095718/2,
- na części działki nr 189/11, obręb P-20, brak KW,

- na części działki nr 265/27, obręb P-20, KW LD1M/00320507/7,
- na części działki nr 256/33, obręb P-20, KW LD1M/00095718/2 – dla wolnostojącego budynku usługowego (przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługową budynku hali szedowej dawnych Zakładów Mechanicznych Fabryki Tlenu Franciszka Wagnera i S-ki).

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości, 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. Wskazuje się nieruchomości lub ich części 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 189/13, obręb P-20, KW LD1M/00369754/8;
- 2) działka nr 189/6, obręb P-20, KW LD1M/00369754/8;
- 3) działka nr 256/34, obręb P-20, KW LD1M/00095718/2;
- 4) część działki nr 189/11, obręb P-20, brak KW;
- 5) część działki nr 265/27, obręb P-20, KW LD1M/00320507/7.

§ 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, 1080, 1812 i 1863);
- 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 i 1673);
- 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 i 1673) teren planowanej inwestycji jest objęty formami ochrony konserwatorskiej – na nieruchomości objętej wnioskiem zlokalizowany jest budynek hali szedowej będącej częścią dawnych Zakładów Mechanicznych Fabryki Tlenu Franciszka Wagnera i S-ki, ujętej w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi, omawiany teren został objęty uchwałą Nr VI/213/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2168).

§ 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/738/26
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 14 stycznia 2026 r.

Granice terenu objętego inwestycją wnioskiem.







