



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 1 kwietnia 2026 r.

Poz. 2579

UCHWAŁA NR XXVIII/819/26 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 18 marca 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących przy ulicy Tylnej 7 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 z 2026 r. poz. 252) 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 DYNAMIX sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi lokalizację inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących polegających na budowie zespołu budynków obejmującego trzy budynki mieszkalne wielorodzinne, w tym jeden z częścią usługową oraz budynek usługowy wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach lub częściach działek o nr: 97/5, 93/10, 93/12 i 93/17 w obrębie S-9 przy ulicy Tylnej 7 w Łodzi.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, oznaczone przerywaną linią koloru czerwonego i literowo A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-A – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 7 500 m² i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 9 500 m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 140 i maksymalną liczbę mieszkań – 200.

§ 5. W ramach inwestycji mieszkaniowej przewiduje się od 300 m² do 800 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową, z zastrzeżeniem, że powierzchnia ta wraz z planowaną powierzchnią użytkową przeznaczoną na działalność handlową lub usługową w ramach budynku usługowego, stanowiącego inwestycję towarzyszącą, będzie 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 istniejących na terenie inwestycji budynków i zadaszeń;
- 2) budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, składającego się z 3 budynków z garażami wielostanowiskowymi, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi i drogami wewnętrznymi;
- 3) budowie wolnostojącego budynku usługowego, jako inwestycji towarzyszącej, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi z nim związanymi i drogami wewnętrznymi;
- 4) przebudowie zjazdu i budowie drugiego zjazdu z ulicy Tylnej;

- 5) przebudowie sieci i instalacji podziemnych, budowie niezbędnego uzbrojenia terenu i zagospodarowania terenu.

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

- 1) woda z wodociągu miejskiego zlokalizowanego w ulicy Tylnej, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 2) ścieki do kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicy Tylnej, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 3) wody opadowe odprowadzane do miejskiej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Tylnej, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 4) ciepło z miejskiej sieci ciepła systemowego, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci;
- 5) energia elektryczna z sieci, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci.

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących:

- 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 – maksymalnie 5,5 dm³/s,
 - b) woda z wodociągu miejskiego dla działalności gospodarczej - maksymalnie 1,5 dm³/s,
 - c) woda z wodociągu miejskiego do celów wewnętrznej ochrony przeciwpożarowej – maksymalnie 5,0 dm³/s,
 - d) ścieki sanitarne do kanalizacji miejskiej – w ilości równej ilości pobranej wody,
 - e) energia elektryczna z sieci – maksymalnie 900 kW,
 - f) ciepło z sieci miejskiej – maksymalnie 1 392,5 kW,
 - g) wody opadowe w ilości ograniczonej do 2,0 dm³/s odprowadzane do kanału ogólnospławnego w ulicy Tylnej, a pozostała ilość wód opadowych retencjonowana na terenie posesji i ewentualnie odprowadzana do kanalizacji miejskiej w dłuższym czasie lub zagospodarowywana na terenie posesji,
 - h) niezbędna liczba miejsc postojowych:
 - w zakresie obsługi mieszkań, zgodnie z wnioskiem inwestora, powinna wynosić co najmniej 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
 - w zakresie obsługi handlu i usług w wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej powinna być zgodna 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), Nr LXXXVI/2608/24 z dnia 17 stycznia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1102) i Nr XXV/705/25 z dnia 17 grudnia 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 11990), zwanej dalej uchwałą w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi - czyli powinna wynosić co najmniej 1,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową,
 - w zakresie obsługi handlu i usług w ramach inwestycji towarzyszącej powinna być zgodna z § 3 ust. 2 uchwały w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi - czyli powinna wynosić minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą,

- i) 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, oznaczonych literami: A, B i C na załączniku graficznym Nr 2 do uchwały, w tym jednego z częścią usługową, z garażami wielostanowiskowymi oraz budowę wolnostojącego budynku usługowego, usytuowanego w północno-zachodnim narożniku działki, oznaczonego literą D na załączniku graficznym Nr 2 do uchwały,
 - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową, oznaczony literą A na załączniku graficznym Nr 2 do uchwały oraz budynek usługowy, oznaczony literą D na załączniku graficznym Nr 2 do uchwały, usytuowane wzdłuż linii zabudowy stanowiącej kontynuację linii zabudowy sąsiedniej, na nieruchomości przy ulicy Tylnej 5,
 - budynki mieszkalne wielorodzinne usytuowane jeden za drugim na osi północ - południe,
 - zagospodarowanie terenu inwestycji obejmuje m.in.: ciągi piesze, drogi wewnętrzne, plac zabaw, elementy zieleni i uzbrojenie terenu,
 - dostęp do drogi publicznej – ulicy Tylnej przez istniejący, przeznaczony do przebudowy, zjazd z pasa drogowego ulicy Tylnej oraz przez projektowany zjazd z pasa drogowego ulicy Tylnej,
 - planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały,
- b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z garażem i zabudowa usługowa;
- 3) określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej i towarzyszących 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 zabudowy (nadziemnej) inwestycji mieszkaniowej – minimalnie 2 241 m², maksymalnie 4 481 m²,
 - powierzchnia zabudowy (nadziemnej) inwestycji towarzyszącej – minimalnie 80 m², maksymalnie 300 m²,
 - powierzchnia całkowita budynku stanowiącego inwestycję towarzyszącą – minimalnie 300 m², maksymalnie 490 m²,
 - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25% terenu działki nr ewid. 97/5 w obrębie S-9, w tym na stropodachach budynków,
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej – budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową oznaczony literą A na załączniku Nr 2 do uchwały oraz budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony literą B na załączniku Nr 2 do uchwały – do 21 m, budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony literą C na załączniku Nr 2 do uchwały – do 24,5 m,
 - ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową oznaczony literą A na załączniku Nr 2 do uchwały oraz budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony literą B na załączniku Nr 2 do uchwały – do VI, budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony literą C na załączniku Nr 2 do uchwały – do VIII,
 - ilość kondygnacji podziemnych zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 1,
 - wysokość budynku usługowego oznaczonego literą D na załączniku Nr 2 do uchwały – do 15 m,

- ilość kondygnacji nadziemnych budynku usługowego oznaczonego literą D na załączniku Nr 2 do uchwały – do III,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – dach płaski o kącie nachylenia maksimum 12°,

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 towarzyszącej infrastruktury 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 którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia.

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

- 1) dla inwestycji mieszkaniowej na części działki nr 97/5, obręb S-9 – KW LD1M/00088907/2;
- 2) dla inwestycji towarzyszących na:
 - a) części działki nr 97/5, obręb S-9 – KW LD1M/00088907/2,
 - b) części działki nr 93/10, obręb S-9 – KW LD1M/00116223/9,
 - c) działce nr 93/12, obręb S-9 – KW LD1M/00182367/3,
 - d) części działki 93/17, obręb S-9 – KW LD1M/00270123/5.

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących 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 i 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) część działki nr 93/10, obręb S-9 – KW LD1M/00116223/9;
- 2) działka nr 93/12, obręb S-9 – KW LD1M/00182367/3;
- 3) część działki 93/17, obręb S-9 – KW LD1M/00270123/5.

§ 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) inwestycja znajduje się na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego „Posiadła wodno-fabryczne”, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz na obszarze objętym wpisem do rejestru zabytków nr A/44 z dnia 20 stycznia 1971 r. - historyczny zespół budownictwa przemysłowego Scheiblera-Grohmana i jej realizacja powinna być zgodna z wymogami 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, 1168 i 1673).

§ 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.

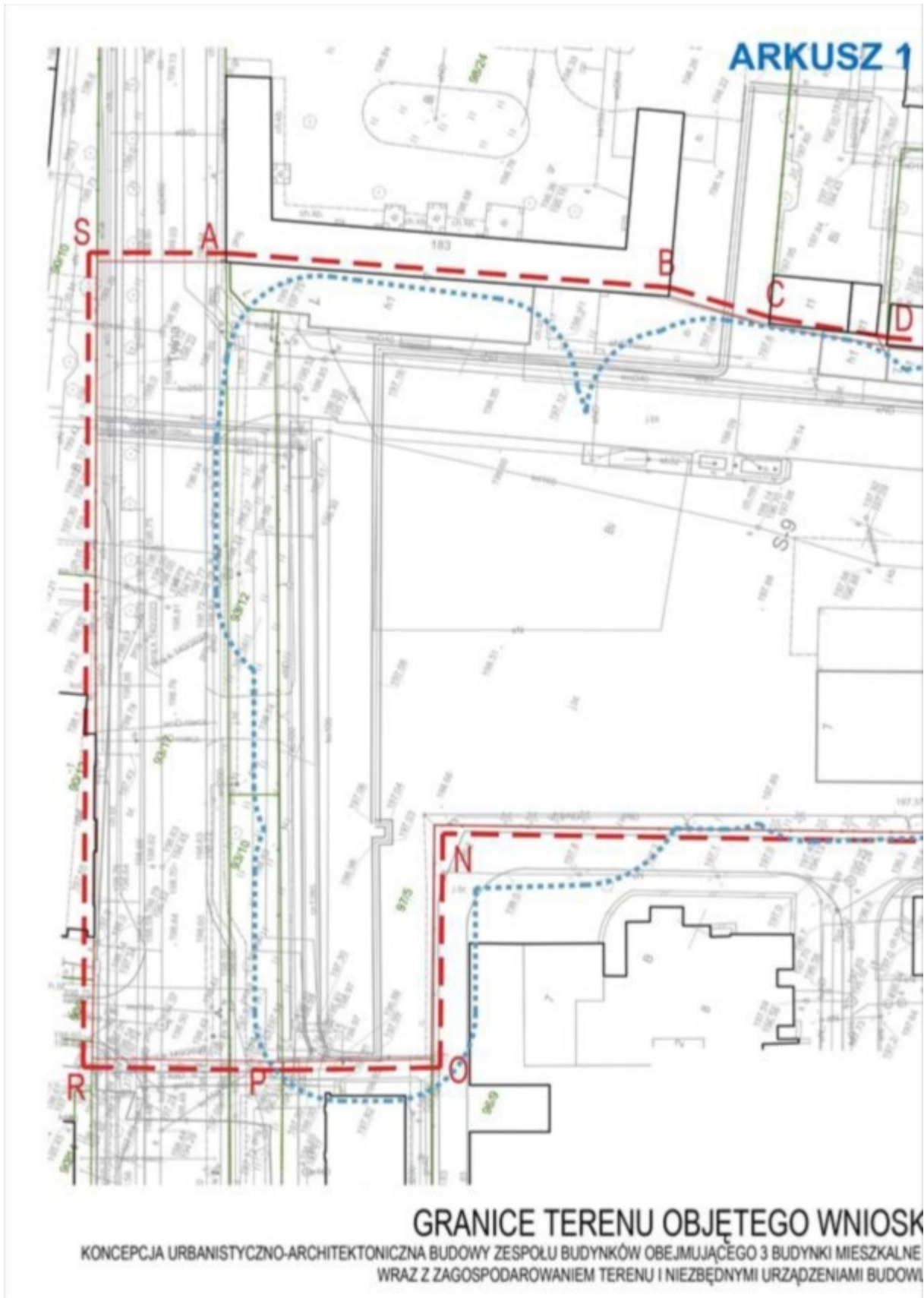
**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

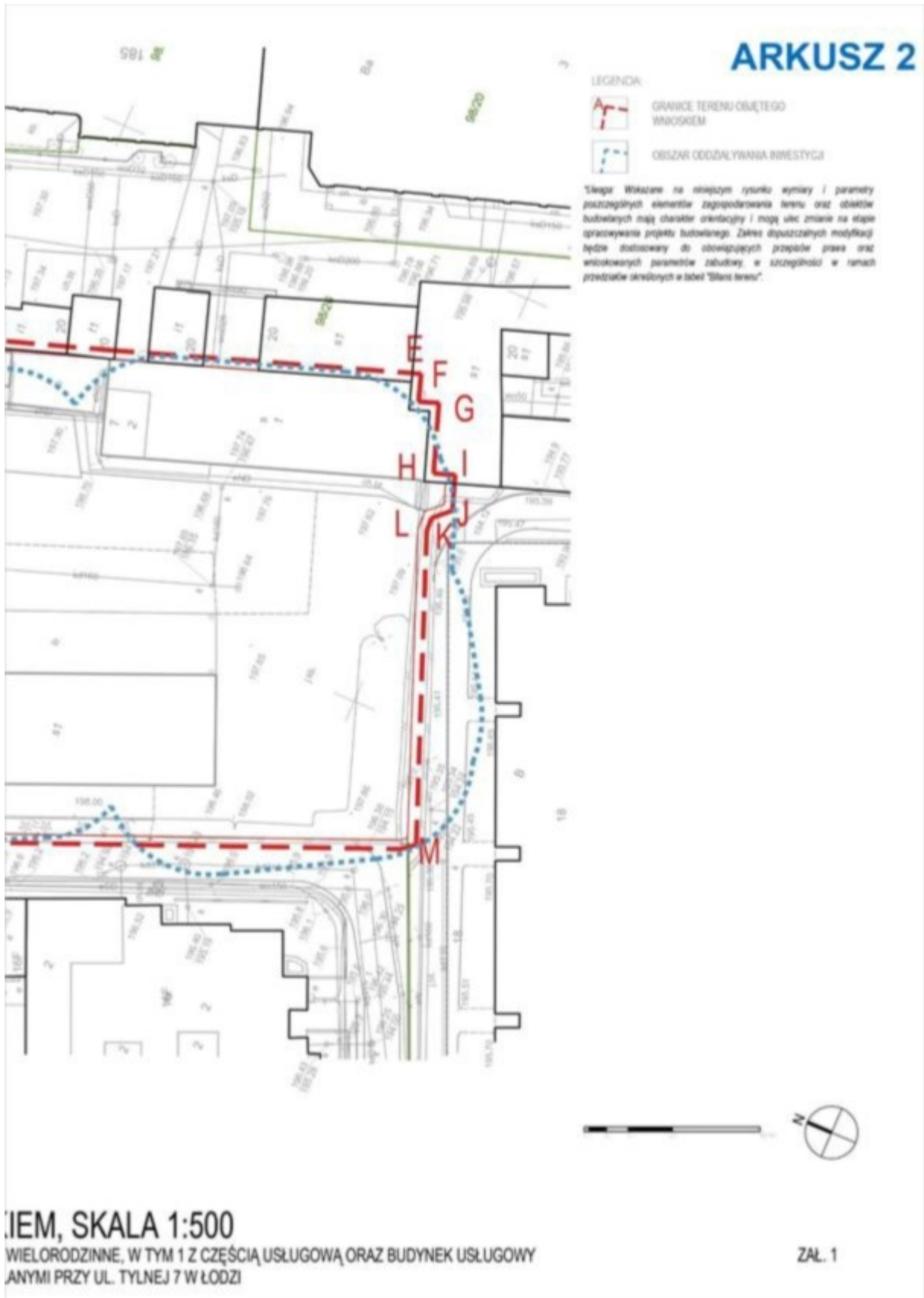
Bartosz DOMASZEWICZ

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXVIII/819/26
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 18 marca 2026 r.

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi.







Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXVIII/819/26
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 18 marca 2026 r.

Planowany sposób zagospodarowania terenu.



