

Projekt

z dnia 12 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH**

z dnia 2025 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej tj.:
budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wolnostojącego, czterokondygnacyjnego,
podpiwniczonego z parkingiem podziemnym oraz adaptacja polegająca na przebudowie wraz ze zmianą
sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowo-biurowo-socjalnego jednokondygnacyjnego na
budynek handlowo-usługowy wraz z infrastrukturą techniczną.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 poz. 1153) 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 (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 195 zm. z 2025r poz. 527 i 1077), Rada Miejska w Poddębicach **uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy „MARKBUD” Sp. z o.o. z siedzibą w Poddębicach przy ulicy Targowej 7 - lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej tj.: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wolnostojącego, czterokondygnacyjnego, podpiwniczonego z parkingiem podziemnym oraz adaptacja polegająca na przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowo-biurowo-socjalnego jednokondygnacyjnego na budynek handlowo- usługowy wraz z infrastrukturą techniczną, na części nieruchomości przy ul. Targowej 7 oznaczonej działką nr 132/4 położoną w obrębie 7 miasta Poddębice w granicach określonych na załączniku Nr 1 do uchwały sporządzonym na mapie 1:1000, polegającej na zagospodarowaniu : terenów poprzemysłowych, na których dawniej funkcjonowały Zakłady Państwowego Ośrodka Maszynowego - Zakłady POM, działające do końca lat osiemdziesiątych, na których było zlokalizowanych wiele budynków przemysłowych i pomocniczych i tereny te były od tamtych lat użytkowane jako tereny przemysłowe, a dziś już tych funkcji nie pełnią.

2. Na przedmiotowym terenie znajdują się istniejące budynki biurowe, socjalne, usługowe oraz składy i magazyny o uciążliwości w granicach działki oraz uzupełniające przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, parkingi i zieleń. Zatem są to tereny poprzemysłowe i nie dotyczy ich warunek niesprzeczności ze studium, gdyż w przeszłości były wykorzystywane jako m.in. tereny poprodukcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane (art. 5 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).

3. Stan projektowany inwestycji zakłada wyburzenie istniejącego budynku magazynowo-socjalnego o pow. zabudowy 688 m² i częściowo w jego miejscu budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wolnostojącego, czterokondygnacyjnego, podpiwniczonego z parkingiem podziemnym o pow. zabudowy od 1400 m² - 1500 m² oraz adaptację polegającą na przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowo-biurowo-socjalnego jednokondygnacyjnego pow. zabudowy 615 m² na budynek handlowo-usługowy wraz z infrastrukturą techniczną. Zabudowa zwieńczona zostanie płaskim dachem. miejsca postojowe do obsługi budynku mieszkalnego wielorodzinnego będą zlokalizowane w garażu podziemnym tego budynku. Część miejsc postojowych służących do obsługi budynku mieszkalnego wielorodzinnego znajdować się będzie na terenie, razem z miejscami służącymi do obsługi budynku handlowo-usługowego.

4. Przewiduje się prace związane z przebudową istniejącego zjazdu na działkę oraz budowę nowego zjazdu prowadzącego do wjazdu do garażu podziemnego w budynku M5. Poza budynkiem na terenie zostaną wykonane utwardzenia w postaci dojścia i dojazdu do budynków wraz z 39 miejscami postojowymi, stojakami na rowery. Planuje się również wykonanie placu zabaw oraz miejsca wypoczynku mieszkańców. Teren zostanie oświetlony lampami ulicznymi oraz wyposażony w małą architekturę w postaci ławek, czy koszy na śmieci. Część terenu zostanie zagospodarowana jako zielona z nasadzeniami drzewek i krzewów ozdobnych oraz trawniki.

5. Projektowane instalacje w terenie: Przewiduje się budowę przyłącza wodociągowego, kanalizacyjnego, elektrycznego, elektrycznego na działce nr 128 przy ul. Targowej i c.o. na działce 129 przy ul. Mickiewicza. Ponadto przewiduje się budowę wewnętrznej instalacji na terenie inwestycji (woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa ze szczelnym zbiornikiem na wodę deszczową, instalacja elektryczna, instalacja c.o.). Likwidowane będą również podziemne instalacje, które kolidować będą z projektowaną inwestycją. Inwestycja realizowana będzie w 1 etapie.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną powierzchnię mieszkań 25-130 m² , a łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 2900 m² oraz maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 3400m²

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 50 sztuk oraz maksymalną liczbę mieszkań – 53 sztuk.

§ 5. Na terenie objętym inwestycją przewiduje się lokalizację lokali handlowych i usługowych w adaptowanym budynku magazynowo - socjalno - biurowym oznaczonym jako M6. Przewiduje się 5 nowoprojektowanych lokali handlowo-usługowych o powierzchni od 32-56 m² oraz jeden lokal istniejący – pawilon dla istniejącej stacji benzynowej która znajduje poza zakresem opracowania o powierzchni 71,3 m² . Łączna powierzchnia lokali usługowych: 271,20 m².

§ 6. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu zgodnie z załącznikami Nr 2 , Nr 3 i Nr 4 :

- 1) Na terenie inwestycji planuje się wykonanie przyłączy oraz doziemnych instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, ciepłownicze elektrenergetyczne.
- 2) Planuje się również budowę transformatora- zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucji konieczna jest budowa stacji transformatorowej SN/nN z bezpośrednim do niej dostępem od strony drogi publicznej ,oraz linii SN i nN, wraz złączem kablowo-pomiarowym , w planach zagospodarowania wnioskowanego do przyłączenia terenu .
- 3) Koncepcja zakłada budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego czterokondygnacyjnego (M5), z garażem podziemnym, Całość powierzchni użytkowej budynku M5 zajmują mieszkania z tarasami, loggiami albo balkonami oraz niezbędne pomieszczenia techniczne i gospodarcze, w tym wózkownię, pomieszczenia przeznaczone na przyłącza jak również piony komunikacyjne z windami oraz części korytarzy i komunikacji. Każde z mieszkań posiada balkon, taras lub loggie.
- 4) W budynku mieszkalnym wielorodzinnym zaprojektowano :
 - a) na kondygnacji podziemnej - garaż podziemny z 46 miejscami parkingowymi, w tym 1 miejscem dla niepełnosprawnych, dwa pomieszczenia techniczne, dwie klatki schodowe, dwa przedsionki, windę.
 - b) na kondygnacji parteru (kondygnacja 1) - 13 mieszkań, 2 pomieszczenia techniczne, wózkownię, 2 klatki schodowe, windę, komunikację.
 - c) na kondygnacji 2 mieszkalnej – (I Piętro) - 15 mieszkań, 1 pomieszczenie gospodarcze, 2 klatki schodowe, windę, komunikację. na kondygnacji 3 mieszkalnej - (II Piętro) - 14 mieszkań, 1 pomieszczenie gospodarcze, 2 klatki schodowe, windę, komunikację.
 - d) na kondygnacji 4 mieszkalnej- (III Piętro) -11 mieszkań, 2 pomieszczenia gospodarcze, 2 klatki schodowe, windę, komunikację
- 5) Struktura mieszkań w budynku mieszkalnym wielorodzinnym to:

- a) kawalerki (M1), w których skład wchodzi pokój z aneksem kuchennym, łazienka, komunikacja, o powierzchni 32 m² – 1 mieszkanie,
 - b) kawalerki (M2), w których skład wchodzi pokój, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, komunikacja, o powierzchni 30-38 m². – 7 mieszkań ,
 - c) mieszkania dwupokojowe (M3) o powierzchni 40-65 m², w skład których wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, sypialnia, komunikacja – 23 mieszkania,
 - d) mieszkania trzypokojowe (M4), w których skład wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, wc, dwie sypialnie, komunikacja, o powierzchni około 60-80 m² – 17 mieszkań ,
 - e) czteropokojowe (M5), w których skład wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, wc, trzy sypialnie, komunikacja, o powierzchni około 88-130m² - 5 mieszkań .
- 6) Dostęp do mieszkań odbywa się bez barier architektonicznych.
- 7) Adaptacja istniejącego parterowego budynku magazynowo-biurowo- socjalnego oznaczonego jako M6 w którym zaprojektowano : 5 lokali handlowo-usługowych, pomieszczenie garażu na 4 stanowiska dla samochodów osobowych z dostępem do 4 komórek lokatorskich, pomieszczenie śmietnika do obsługi inwestycji, rowerownia dla budynku M5, węzeł.c.o., pomieszczenie olejowni i 1 sklep do obsługi stacji benzynowej. Wszystkie lokale handlowo-usługowe z dostępem z zewnątrz.
- 8) Łączna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wraz z budynkiem handlowo-usługowym wyniesie 2015-2045 m².
- 9) Na terenie zaprojektowano 46 miejsc postojowych w garażu podziemnym, 39 miejsc postojowych na terenie (w tym 5 dla niepełnosprawnych), 4 miejsca postojowe w garażu usytuowanym w części adaptowanego budynku magazynowo -biurowo-socjalnego . Łączna liczba miejsc postojowych wynosi 89, z czego 9 miejsc przeznaczonych jest pod usługi, a 80 miejsc przeznaczonych jest do obsługi mieszkań. Współczynnik miejsc parkingowych w odniesieniu do min. ilości mieszkań będzie wynosił około 1,5 .
- 10) Na terenie objętym inwestycją zaprojektowano 85 miejsc postojowych dla rowerów w tym 40 miejsc-stojaki na rowery na terenie, a 45 w rowerowni usytuowanej w części adaptowanego budynku magazynowo -biurowo-socjalnego na budynek handlowo-usługowy .
- 11) Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywać się będzie poprzez przebudowany istniejący zjazd publiczny z drogi gminnej- ul. Targowej na działce nr 128 na działkę 132/4 oraz budowę nowego zjazdu z drogi gminnej- ul. Targowej na działce nr 128 na działkę 132/4 prowadzącego do wjazdu do garażu podziemnego w budynku M5. Na terenie zostaną wykonane utwardzenia w postaci dojścia i dojazdu do budynku wraz z miejscami postojowymi, stojakami na rowery.
- 12) W związku z inwestycją planuje się nowe nasadzenia drzew. Zaprojektowano nową zielen w postaci roślinności na projektowanych trawnikach. Planuje się również wykonanie placu zabaw oraz miejsca wypoczynku dla mieszkańców i miejsc rekreacji dla osób dorosłych (np. mini siłownie terenowe). Teren zostanie oświetlony lampami ulicznymi oraz wyposażony w małą architekturę w postaci ławek, czy koszy na śmieci. Część terenu zostanie zagospodarowana jako zielona z nasadzeniami drzewek i krzewów ozdobnych oraz trawniki.
- 13) Obiekt będzie pełnił funkcję mieszkalną. W związku z tym, nie będzie powodował emisji do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym oraz emisję nieorganizowaną (szczególnie pyłów). Obiekt nie będzie wprowadzał do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach mogących powodować przekroczenia norm i dopuszczalnych stężeń, nie będą w nim wytwarzane i przechowywane odpady, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowić mogą zagrożenie dla środowiska lub dla życia i zdrowia ludzi.

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu. Inwestycja wyposażona będzie w następujące media zgodnie z załącznikiem Nr 5:

- a) Na terenie inwestycji planuje się budowę przyłącza wodociągowego, kanalizacyjnego, elektrycznego na działce nr 128 przy ul. Targowej i c.o. na działce nr 129 przy ul. Mickiewicza. Ponadto przewiduje się budowę wewnętrznej instalacji na terenie inwestycji (woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa ze szczelnym zbiornikiem na wodę deszczową, instalacja elektryczna, instalacja c.o.). Likwidowane będą również podziemne instalacje, które kolidować będą z projektowaną inwestycją.

- b) Zgodnie z oświadczeniem PGE z dnia 29.04.2025r Nr 25-D3/WZD/01097/L o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej **o mocy przyłączeniowej 131 kW** dla przedmiotowej inwestycji pod warunkiem: uwzględnienia budowy stacji transformatorowej SN/nN, z bezpośrednim do niej dostępem od strony drogi publicznej, oraz linii SN i nN, wraz ze złączem kablowo-pomiarowym, w planach zagospodarowania wnioskowanego do przyłączenia terenu- działka nr 132/2 .
- c) Zgodnie z oświadczeniem PGE z dnia 29.04.2025r Nr 25-D3/WZD/01098/L o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej dla budynku handlowo-usługowego istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej **o mocy przyłączeniowej 143 kW** dla przedmiotowej inwestycji pod warunkiem: uwzględnienia budowy stacji transformatorowej SN/nN, z bezpośrednim do niej dostępem od strony drogi publicznej, oraz linii SN i nN, wraz ze złączem kablowo-pomiarowym, w planach zagospodarowania wnioskowanego do przyłączenia terenu – działka nr 132/4.
- d) Wody opadowe całościowo będą retencjonowane na działce na terenie biologicznie czynnym–powierzchniowy odpływ po terenie plus częściowy odzysk w zbiornikach podziemnych – wykorzystanie wody szarej do celów administracyjnych i porządkowych.
- e) Ścieki sanitarne będą odprowadzane bezpośrednio do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej znajdującej się w ul. Targowej po wybudowaniu przyłącza kanalizacji sanitarnej do projektowanych budynków (budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz adaptowanego istniejącego budynku magazynowo-biurowo-socjalnego) usytuowanych na działce nr 132/4) – wnioskodawca uzyskał zapewnienie odbioru ścieków w ilości 22 m3/dobę zgodnie z promesą nr: z dnia 11.06.2025r. NR 540/2025 wydaną przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Poddębicach.
- f) Projektowana na terenie instalacja wodociągowa zostanie podłączona do miejskiej sieci wodociągowej znajdującej się w ul. Targowej po wybudowaniu przyłącza wodociągowego do projektowanych budynków (budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz adaptowanego istniejącego budynku magazynowo-biurowo-socjalnego) usytuowanych na działce nr 132/4) – wnioskodawca uzyskał zapewnienie dostawy wody na cele socjalno-bytowe w ilości 22 m3/dobę oraz zapotrzebowanie na cele p.poż. w ilości 11m3/godzinę zgodnie z promesą nr: z dnia 11.06.2025r. NR 540/2025 wydaną przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Poddębicach.
- g) Odpady będą odbierane na podstawie umowy z koncesjonowaną firmą zajmującą się odbiorem i utylizacją odpadów.
- h) Przyłączenie projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego do węzła cieplnego i odbiór ciepła z sieci miejskiej o łącznej mocy 341 kW w tym centralne ogrzewanie 237kW , ciepła woda użytkowa 104,2 kW na podstawie pisma z dnia 26.02.2025r. NR 01/25/SC.
- i) Przyłączenie projektowanego budynku handlowo- usługowego do węzła cieplnego i odbiór ciepła z sieci miejskiej o łącznej mocy 53,6 kW w tym centralne ogrzewanie 30,8 kW , ciepła woda użytkowa 4,3 kW, wentylacja 18,5 kW na podstawie pisma z dnia 26.02.2025r. NR 02/25/SC.

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) określa się zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów dla budynków:
 - a) woda z wodociągu miejskiego na cele socjalno-bytowe..... 22000 dm3/d (=2 l/s),
 - b) woda z wodociągu miejskiego na cele ppoż..... 3,0 dm3/d (=10 l/s),
 - c) ścieki sanitarne będą odprowadzane bezpośrednio do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej 22000 dm3/d (=2 l/s),
 - d) ciepło z sieci miejskiej - geotermii dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego M5 łącznie 341,2 kW w tym centralne ogrzewanie 237kW , ciepła woda użytkowa 104,2 kW,
 - e) ciepło z sieci miejskiej - geotermii dla budynku handlowo - usługowego M6 łącznie 53,6 kW w tym centralne ogrzewanie 30,8 kW , ciepła woda użytkowa 4,3 kW, wentylacja 18,5 kW,
 - f) zapotrzebowanie na energię elektryczną dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego - **131 kW**,

- g) zapotrzebowanie na energię elektryczną dla budynku handlowo-usługowego - **143 kW**
- h) wody opadowe całościowo będą retencjonowane na działce na terenie biologicznie czynnym – powierzchniowy odpływ po terenie plus częściowy odzysk w zbiornikach podziemnych – wykorzystanie wody szarej do celów administracyjnych i porządkowych.
- i) ścieki sanitarne będą odprowadzane bezpośrednio do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej.
- j) odpady będą odbierane na podstawie umowy z koncesjonowaną firmą zajmującą się odbiorem
- k) na terenie zaprojektowano 46 miejsc postojowych w garażu podziemnym, 39 miejsc postojowych na terenie (w tym 5 dla niepełnosprawnych), 4 miejsca postojowe w garażu usytuowanym w części adaptowanego budynku magazynowo -biurowo-socjalnego . Łączna liczba miejsc postojowych wynosi 89, z czego 9 miejsc przeznaczonych jest pod usługi, a 80 miejsc przeznaczonych jest do obsługi mieszkań. Współczynnik miejsc parkingowych w odniesieniu do min. ilości mieszkań będzie wynosił około 1,5,
- l) łączna ilość 85 miejsc postojowych dla rowerów w tym w formie stojaków na terenie– 40 miejsc a 46 w rowerowni usytuowanej w budynku handlowo-usługowym,
- m) odpady wytworzone w trakcie funkcjonowania inwestycji będą gromadzone w szczelnych pojemnikach i wywożone na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadów Gminy Poddębice, na podstawie stosownej umowy.
- 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: Koncepcja zakłada budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego czterokondygnacyjnego (M5), z garażem podziemnym, adaptację istniejącego budynku magazynowo - socjalno - biurowego zlokalizowanego przy zachodniej granicy działki na budynek handlowo-usługowy (M6) z pomieszczeniami przeznaczonymi do obsługi inwestycji (pomieszczenie węzła c.o., pomieszczenie śmietnika, pomieszczenie rowerowni, garażu na 4 miejsca postojowe, 4 komórek lokatorskich). a. Całość powierzchni użytkowej budynku M5 zajmują mieszkania z tarasami, loggiami albo balkonami oraz niezbędne pomieszczenia techniczne i gospodarcze, w tym wózkownię, pomieszczenia przeznaczone na przyłącza jak również piony komunikacyjne z windami oraz części korytarzy i komunikacji.
- a) Struktura mieszkań to:
- kawalerki (M1), w których skład wchodzi pokój z aneksem kuchennym, łazienka, komunikacja, o powierzchni 32 m²
 - kawalerki (M2), w których skład wchodzi pokój, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, komunikacja, o powierzchni 30-38 m².
 - mieszkania dwupokojowe (M3) o powierzchni 40-65 m², w skład których wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, sypialnia, komunikacja.
 - mieszkania trzypokojowe (M4), w których skład wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, wc, dwie sypialnie, komunikacja, o powierzchni około 60-80 m²,
 - czteropokojowe (M5), w których skład wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, wc, trzy sypialnie, komunikacja, o powierzchni około 88-130m² Każde z mieszkań posiada balkon, taras lub loggie.
- b) Zaprojektowane budynki są nowoczesne o wysokim standardzie wykończenia. Dostęp do mieszkań odbywa się bez barier architektonicznych. Materiały zastosowane na elewacjach to biały tynk silikonowy, tynk mozaikowy ciemnoszary oraz okładziny drewnopodobne. Cała bryła jest dość mocno rozrzeźbiona poprzez wysunięcia balkonów, tarasów i loggi. Podkreślenie wejść do budynku z kłatkami schodowymi okładziną drewnopodobną oraz powtórzenie tego materiału na elementach od strony wjazdu jak również na drugiej elewacji podłużnej nadaje bryle nowoczesnego charakteru tworząc dynamiczną i ciekawą bryłę budynku. Dzięki takiemu zabiegowi budynek wielorodzinny staje się ciekawy, niesztampowy, a elewacja nie jest nudna ani powtarzalna mimo niewielkiej wysokości.

c) Część miejsc parkingowych została zaprojektowana na terenie, pozostałe w podziemnym garażu budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz w pomieszczeniu garażu na 4 stanowiska w budynku handlowo-usługowym. Parking podziemny w budynku mieszkalnym jest jednopiętrowy.

d) W budynku mieszkalnym wielorodzinnym zaprojektowano:

- na kondygnacji podziemnej – garaż podziemny z 46 miejscami parkingowymi, w tym 1 miejscem dla niepełnosprawnych , 2 pomieszczenia techniczne, 2 klatki schodowe, dwa przedsionki , windę ,
 - na kondygnacji parteru (kondygnacja 1) – 13 mieszkań, 2 pomieszczenia techniczne, 2 klatki schodowe, dwa przedsionki , windę, komunikację,
 - na kondygnacji 2 mieszkalnej – (I Piętro)- 15 mieszkań, 1 pomieszczenie gospodarcze, 2 klatki schodowe, windę, komunikację,
 - na kondygnacji 3 mieszkalnej – (II Piętro)- 14 mieszkań, 1 pomieszczenie gospodarcze, 2 klatki schodowe, windę, komunikację,
 - na kondygnacji 4 mieszkalnej – (III Piętro)- 11 mieszkań, 2 pomieszczenia gospodarcze, 2 klatki schodowe, windę, komunikację.
- b. Adaptacja istniejącego parterowego budynku magazynowo-biurowo- socjalnego oznaczonego jako M6 w którym zaprojektowano : 5 lokali handlowo-usługowych, pomieszczenie garażu na 4 stanowiska dla samochodów osobowych z dostępem do 4 komórek lokatorskich, pomieszczenie śmietnika do obsługi inwestycji, rowerownia dla budynku M5, węzeł c.o., pomieszczenie olejowni i 1 sklep do obsługi stacji benzynowej. Wszystkie lokale handlowo-usługowe z dostępem z zewnątrz zaprojektowano na łączną pow. 271,2m² . Pozostałe pomieszczenia techniczne obejmujące pomieszczenie śmietnika, garaż, komórki lokatorskie , rowerownię oraz węzeł c.o zaprojektowano na łączną pow. 270,0m². c. Na terenie zaprojektowano 46 miejsc postojowych w garażu podziemnym, 39 miejsc postojowych na terenie (w tym 5 dla niepełnosprawnych), 4 miejsca postojowe w garażu usytuowanym w części adaptowanego budynku magazynowo -biurowo-socjalnego . Łączna liczba miejsc postojowych wynosi 89, z czego 9 miejsc przeznaczonych jest pod usługi, a 80 miejsc przeznaczonych jest do obsługi mieszkań. Współczynnik miejsc parkingowych w odniesieniu do min. ilości mieszkań będzie wynosił około 1,5, spełniony jest również warunek 3 miejsc na każde rozpoczęte 100m² powierzchni handlowej lub usługowej

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, (t.j Dz. U. z 2024 poz. 1112 ze zm.),

a) Inwestycja posiada następujące parametry techniczne projektowanej inwestycji:

	CAŁY TEREN
POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI	4878,00
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	2015-2145
POWIERZCHNIA UTWARDZONA	1283-1643,5
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	1219,5-1450
WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	4,90(B.HANDL.-USŁUG.) i 17,00 (BUD.MIESZK.WIELORODZ.)
LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH	1(B.HANDL.-USŁUG.) i 4(BUD.MIESZK.WIELORODZ.)
LICZBA KONDYGNACJI PODZIEMNYCH	0(B.HANDL.-USŁUG.) i 1(BUD.MIESZK.WIELORODZ.)
KSZTAŁT DACHU I KĄT NACHYLENIA POŁACI DACHOWYCH	PŁASKI
KUBATURA	26000,00-28000,00m ³
STOSUNEK POWIERZCHNI ZABUDOWY DO POWIERZCHNI DZIAŁKI	0,41-0,44
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	5320-5900
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	1,0-1,2
LICZBA MIEJSC PARKINGOWYCH	89

b) zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) (dalej: Rozporządzenie), zgodnie z § 3 pkt 55) ppkt a) do takich inwestycji należy zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha na obszarach innych niż na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 poz. 1478), lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Projektowana inwestycja posiada powierzchnię równą **4878 m² = 0,49 ha < 4 ha**. Zatem w świetle treści § 2 pkt 55) Rozporządzenia projektowana inwestycja mieszkaniowa nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z §3 pkt 58) Rozporządzenia do takich inwestycji należą garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingowe, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w § 2 pkt 52, 54-57 i 59 Rozporządzenia, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 na obszarach innych niż na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 poz. 1478), lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Zespoły parkingowe wraz z dojazdami projektowanej Inwestycji zajmują powierzchnię **1.233 m² = 0,12 ha < 0,5 ha**. Zatem w świetle treści §3 pkt 58) Rozporządzenia projektowana infrastruktura parkingowa projektowanej inwestycji mieszkaniowej nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. Nieruchomości, na których mają zostać zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej są określone jako: Działka nr: część 132/4, obręb 7 m. Poddębice księga wieczysta nr SR2L/00018058/5, położona na nieruchomości przy ul. Targowej 7

§ 10. Nieruchomości, w stosunku do których 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 (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 195), są określone jako:

- a) Działka nr 132/4 obręb 7 – księga wieczysta nr SR2L/00018058/5;
- b) Działka nr 128 obręb 7 – brak księgi wieczystej – własność Skarbu Państwa;

§ 11. Inwestycja, której dotyczy wniosek wymaga zajęcia terenów wyszczególnionych w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 195), w zakresie przeprowadzenia przyłączy infrastruktury technicznej na działkach o nr:

- a) Działka nr 129 obręb 7 – księga wieczysta nr SR2L/00038203/3;
- b) Działka nr 128 obręb 7 – brak księgi wieczystej – własność Skarbu Państwa;

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

- 1) Projektowana inwestycja posiada powierzchnię równą 4878 m² = 0,49 ha < 4 ha. Zatem w świetle treści §3 pkt 55) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) projektowana inwestycja mieszkaniowa nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zespoły parkingowe w projektowanej inwestycji zajmują powierzchnię 1.233 m² = 0,12 ha < 0,5 ha. Zatem w świetle treści §3 pkt 58) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) projektowana infrastruktura parkingowa inwestycji mieszkaniowej nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Pozostałe zapisy ustawy nie dotyczą przedmiotowej inwestycji. W związku z powyższym, nie ma przesłanek o konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- 2) Na wskazanym we wniosku obszarze nie znajduje się żadna z wymienionych form ochrony zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U z 2022r. poz. 840) oraz obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Poddębic.

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

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Paweł Gogulski

z dnia.....2025 r.

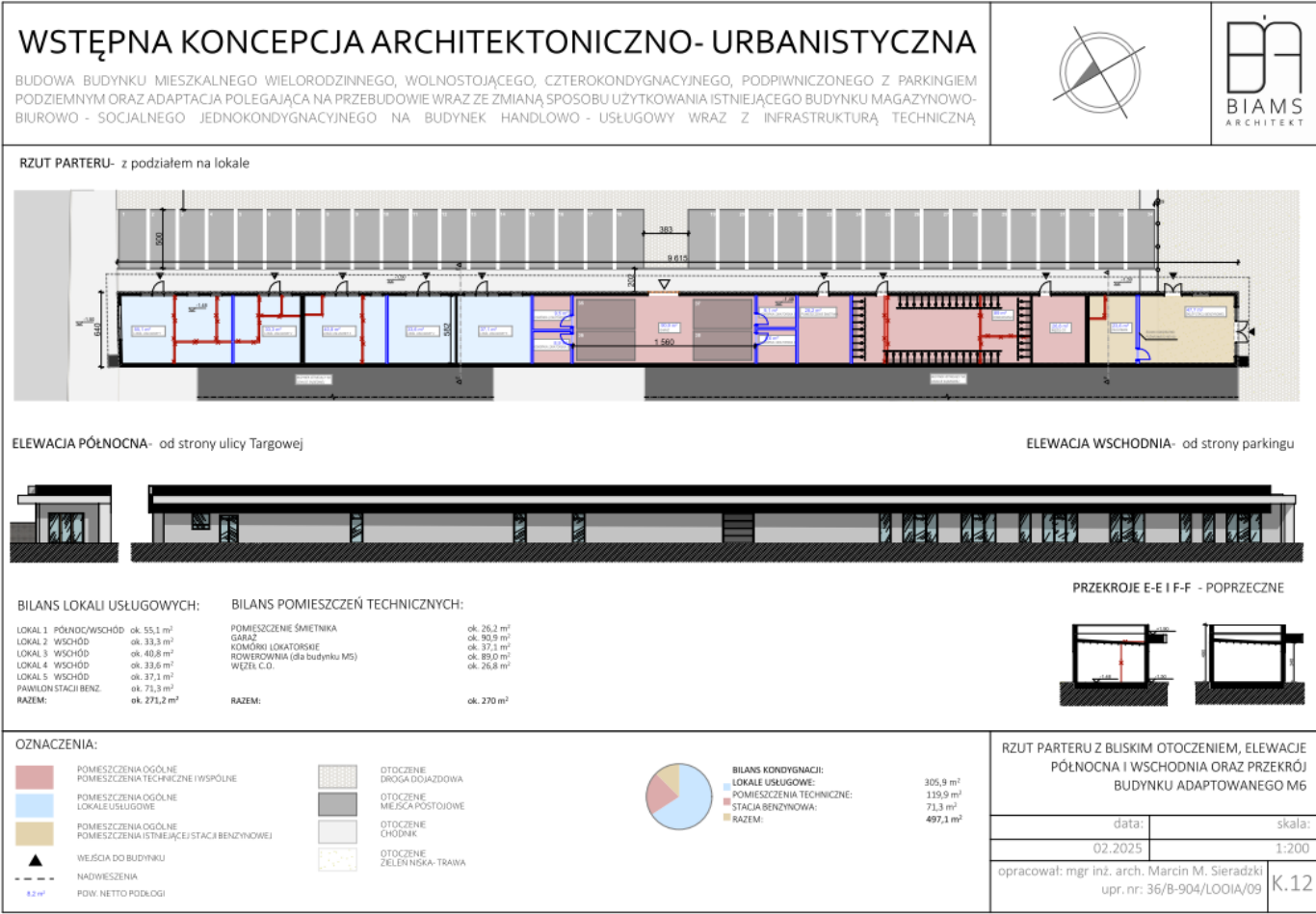
BIAM
ARCHITECT



z dnia.....2025 r.

Strona 1

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Poddębicach
z dnia.....2025 r.



z dnia.....2025 r.

Strona 1

Uzasadnienie

Wnioskodawca „MARKBUD” Sp. z o.o. z siedzibą w Poddębicach przy ulicy Targowej pismem złożonym w dniu 17.07.2025 r. wystąpiła za pośrednictwem Burmistrza Poddębic do Rady Miejskiej w Poddębicach z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wolnostojącego, czterokondygnacyjnego, podpiwniczonego z parkingiem podziemnym oraz adaptacji polegającej na przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowo-biurowo-socjalnego jednokondygnacyjnego na budynek handlowo-usługowy wraz z infrastrukturą techniczną na części działki 132/4 obręb 7 m. Poddębice.

W dniu 18.07.2025r. wniosek został udostępniony na stronie internetowej Gminy Poddębice w Biuletynie Informacji Publicznej wraz z Obwieszczeniem Burmistrza Poddębic informującym o formie, terminie i miejscu składania uwag. Ponadto w/w Obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Poddębicach oraz słupach ogłoszeniowych na terenie miasta Poddębice.

W wyniku powiadomienia organów opiniujących i uzgadniających przedmiotowy wniosek wpłynęły następujące odpowiedzi:

1.Pismo Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi – informujące, iż ze względu na fakt, że w granicach przedstawionego przez Burmistrza Poddębic projektu zagospodarowania terenu, nie znajdują się grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako Ls, ani też grunty objęte uproszczonym planem urządzenia lasu, Dyrektor RDLP w Łodzi nie znalazł podstaw do wyrażenia opinii w przedmiotowej sprawie.

2.Opinia Nadleśnictwa Poddębice zwracająca uwagę ,że zgodnie z przedmiotowym wnioskiem grunty Nadleśnictwa Poddębice nie znajdują się w liniach rozgraniczających teren planowanej do realizacji inwestycji;

3.Pismo Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi znak. GPB-I.742.94.2025 MCE z dnia 24 lipca 2025r. o odstąpieniu od wydania opinii w przedmiotowej sprawie z uwagi na fakt, że teren inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tj. uchwałą Nr XXXIII/292/20 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Poddębice obejmujących wybrane fragmenty (Dz.Urz. Województwa Łódzkiego z 2021r poz. 910);

4.Opinia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi z dnia 22 lipca 2025r. o braku uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie;

5.Opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu znak: P.RUZ.4218.70.2025.JG nie zawierająca stanowiska, ale instrukcję wymogów prawnych, w tym uzyskania pozwolenia wodno-prawnego w związku z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 960) oraz art. 16 pkt 65, art. 17 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 17 ust. 1 pkt 4 w/w ustawy i dotyczącą zgłoszenia wodnoprawnego, o którym mowa w art. 394 Prawa wodnego;

6.Uzgodnienie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Łódzkiego Departamentu Geodezji, Kartografii i Geologii znak : GKIII.7634.5547.2025.MK z dnia 29.07.2025r.- uzgodnienie bez uwag;

7.Pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znak: WPN.612.2334.2025.MB z dnia 31 lipca 2025r. stwierdzające, że „teren objęty przedmiotowym wnioskiem znajduje się poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, wymienionych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. O ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.)” i tym samym wydanie opinii w sprawie było bezzasadne;

8.Pismo Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Łodzi znak; NS OZNS.9022.470.2025.AM z dnia 30 lipca 2025r. opiniujące pozytywnie, gdyż lokalizacja przedmiotowej inwestycji nie powinna wpłynąć negatywnie na zdrowie ludzi;

9.Opinia pozytywna PGE Dystrybucja S.A Oddział Łódź Rejon Energetyczny Sieradz z dnia 30 lipca 2025r. z informacją o dokumentach regulujących zabudowę i prace budowlane w strefie ochronnej linii SN;

10.Decyzja Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak: WUOZ-PP.5151.1900.2025.JB umarzająca postępowanie z uwagi na fakt, że na wskazanym we wniosku obszarze nie znajduje się żadna z wymienionych form ochrony zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków

i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U z 2024r. poz. 1292 ze zm.) oraz obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

11.Pismo Geotermii Poddębice znak: GP/1939/2025 informujące że przedmiotowa inwestycja leży w granicach Terenu i Obszaru Górniczego Poddębice I oraz opiniujące pozytywnie wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;

12.Pismo Zarządu Województwa Łódzkiego za pośrednictwem Biura Planowania Regionalnego Województwa Łódzkiego znak: BPRWŁ. ZP.405.11.2025 z dnia 06.08.2025r. opiniujące pozytywnie przedmiotową inwestycję w zakresie uwzględnienia wyników Audytu krajobrazowego województw łódzkiego (Uchwała Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025r.);

13.Opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Poddębicach z dnia 8 sierpnia 2025r. z następującą uwagą:

1),„propozycją zakazu grodzenia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz sugestią aby nie grodzić z sąsiadującą projektowaną inwestycją zgodnie zuchwałą Nr LXXI/507/23 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 26 czerwca 2023r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących trzy- do czterokondygnacyjnych, niepodpiwniczonych, bez usług w zabudowie, z miejscami postojowymi na terenie wraz z infrastrukturą techniczną, na nieruchomości przy ul. Targowej 7.”

14.Pismo Starosty Poddębickiego znak: BI.0722.8.2025 z dnia 14 sierpnia 2025r. opiniujące pozytywnie bez uwag;

15.Pozytywną opinię Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach znak: KIE.5120.110.2025.WW z dnia 7 sierpnia 2025r.

Wyżej wymienione pisma zostały przekazane Wnioskodawcy, a ten w odpowiedzi na uwagi Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Poddębicach z dnia 8 sierpnia 2025 r. udzielił poniższej odpowiedzi :

"Dziękuję za pozytywną opinię. Tym samym zgadzam się całkowicie z uwagą o zakazie grodzenia osiedli mieszkaniowych, tym bardziej, iż przewidujemy tam części wspólne, jak choćby usługi drobne. Dodatkowo nie ma sensu grodzić obszarów o tej samej funkcji, tj. osiedla mieszkaniowego, które uzyskało już pozwolenie, jak i nowego - objętego w/w wnioskiem - budynku. Jedynie uzasadnione jest ogrodzenie (ze względów bezpieczeństwa) od stacji paliw, w celu również zabezpieczenia przed przejeżdżaniem samochodami ze stacji przez osiedle oraz - co oczywiste - od strony gruntów o innej funkcji i innej własności, np. jednorodzinnej. Ale od strony ulicy Targowej osiedle nie powinno być wygrozione."

i nie dokonał modyfikacji wniosku.

Według specustawy dla terenu inwestycji zgodnie art 17 ust. 13 i ust. 15 nieprzedstawienie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania wniosku uznaje się za uzgodnienie wniosku. W ustawowym terminie nie wpłynęły uzgodnienia i opinie od:

1.Zarządcy drogi gminnej – tj. Referatu Inwestycji, Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Poddębicach;

2.MPWik w Poddębicach;

3.Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi

4.Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Poddębicach;

5.Geologa Powiatowego, Wydziału Ochrony Środowiska, Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Starostwa Powiatowego w Poddębicach;

6.Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego- Delegatura w Katowicach;

7.Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego;

8.Komendanta Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej im. Powstania Warszawskiego;

9.Komendanta Wojewódzkiej Policji w Łodzi;

10.Zarządu Powiatu w Poddębicach;

11.Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Sieradzu ;

12.Ministerstwa Klimatu i Środowiska.

13.Powiatowej Stacji Sanitarne-Epidemiologicznej w Poddębicach;

Do projektu uchwały zostały dołączone uzyskane opinie i uzgodnienia, z których wynika, że podmioty opiniujące nie wnosiły sprzeciwu do planowanej inwestycji.

W trakcie trwania procedur nie wpłynęły żadne uwagi do wniosku.

Dla terenu planowanej inwestycji obejmującej działkę nr 132/4 położoną w obrębie 7 miasta Poddębice obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Rady Miejskiej w Poddębicach Nr XXXIII/291/20 z dnia 21 grudnia 2020r., opublikowana w (Dz.Urz.Woj.Łódzkiego poz. 909 z dnia 26.02.2021r.) w sprawie: uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Poddębice.

W wyżej wymienionym planie działka nr 132/4 położona w obrębie 7 miasta Poddębice oznaczona jest symbolem **6PU** - teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

Do w/w planu uchwalonego w 2020 roku została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

Wnioskodawca złożył oświadczenie opisane w art. 7 ust 8 pkt. 2) ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 w/w ustawy i które mają ustawowe pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi.

Wnioskodawca we wniosku wskazał, że planowana inwestycja jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w następujący sposób:

Opracowywany teren leży w części południowej miasta i można go zaliczyć do strefy zurbanizowanej. Teren "stanowi zespół terenów położonych na zewnątrz strefy centralnej zaspokajających potrzeby mieszkańców w zakresie mieszkalnictwa, działalności usługowej, w części - produkcyjnej i składowo-magazynowej. Strefa ta decyduje o możliwościach rozwoju miasta i w sposób wyraźny wpływa na jakość życia mieszkańców. Strefa obejmuje zarówno tereny obecnie zainwestowane dotychczasowymi funkcjami jak i stanowi o kierunkach w rozwoju przestrzennym miasta zgodnie z kierunkami ustalonymi w dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i w obowiązującym planie miejscowym miasta."

Mimo, iż przeznaczenie terenu jest zgodne z układem funkcjonalnym z wyrysu ze studium dla miasta to planowana inwestycja nie spełnia wytycznych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:

1. Cała planowana inwestycja jest położona w studium jako „tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów” z wytycznymi o treści „**tereny o podstawowym przeznaczeniu: zabudowa produkcyjno-usługowa, składów, magazynów, (...).**” Na tych terenach obowiązuje ograniczenie wysokości do 16 m do kalenicy.

Ustawa dopuszcza jednak niezgodności z zapisami w studium dla miasta pod warunkiem, iż inwestycja jest realizowana na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, i produkcyjne, a obecnie te funkcje nie są na tych terenach realizowane. Zarówno w wypisach z rejestru gruntu złaczonych do wniosku oraz zapisy w akcie notarialnym wskazują, iż są to tereny i zawsze były to tereny przemysłowe oznaczone jako Ba; opis użytku – tereny przemysłowe. Również zabudowania w postaci hal, budynków wskazane w akcie świadczą o charakterze tych terenów.

Nie bez znaczenia jest również fakt użytkowania tych terenów historycznie. Według licznych źródeł Internetowych oraz zeznań świadków jak również dokumentów archiwalnych miasta Poddębice wynika jasno, iż w roku 1965 na terenie między obecną ulicą Targową, a obecną ulicą Adama Mickiewicza oddano do użytku Zakłady Państwowego Ośrodka Maszynowego – Zakłady POM, działające do końca lat osiemdziesiątych. Na tym terenie było zlokalizowanych wiele budynków przemysłowych i pomocniczych i tereny te były od tamtych lat użytkowane jako tereny przemysłowe, a dziś już tych funkcji nie pełnią.

Na przedmiotowym terenie znajdują się istniejące budynki biurowe, socjalne, usługowe oraz składy i magazyny o uciążliwości w granicach działki oraz uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, parkingi i zielen. Zatem są to tereny przemysłowe, i nie dotyczy ich warunek niesprzeczności ze studium, gdyż w przeszłości były wykorzystywane jako, m. in. Tereny produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane (art. 5, ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).

Planowana Inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu Parku kulturowego, ponieważ Rada Miejsca w Poddębicach do chwili obecnej nie podjęła uchwały o utworzeniu Parku kulturowego na terenie Gminy Poddębice.

Wnioskodawca wskazał, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 w/w ustawy:

1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

1) Bezpośredni dostęp do drogi publicznej – działka projektowa będzie posiadała bezpośredni dostęp do ulicy Targowej poprzez jeden projektowany wjazd publiczny - warunek spełniony,

2) Dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej – Inwestycja będzie miała dostęp do powyżej wymienionych sieci poprzez projektowane nowe przyłącza i sieci - warunek spełniony, co zapewnia pismo nr Dz. Nr 168/2025 z dnia 25.02.2025 r.

3) Dostęp do sieci elektroenergetycznej – inwestycja będzie miała dostęp do wymienionej powyżej sieci – warunek spełniony, co zapewnia oświadczenie nr 25-D3/WZD/01097 i nr 25-D3/WZD/01098 z dnia 29.04.2025 r.

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

1) w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku transportu publicznego, przystanek autobusowy znajduje się w odległości 450 m od opracowywanego terenu – warunek spełniony.

2) w odległości < 1km i mniejszej niż 3km od:

a) przedszkola – odległość przedszkola od opracowywanego terenu wynosi 950 m – warunek spełniony,

b) szkoły podstawowej – odległość szkoły podstawowej do opracowywanego terenu wynosi 450 m – warunek spełniony;

c) zespół szkół ponadgimnazjalnych - odległość od opracowywanego terenu wynosi 600 m - odległość < 1km i mniejsza niż 3 km - oświata - warunek spełniony

3. Warunek przyjęcia nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanych mieszkańców inwestycji mieszkaniowej spełniony na podstawie zapewnienia znak PG2242.10.2025 z dnia 19.02.2025 r. oraz znak PG 2242.11.2025 z dnia 19.02.2025 r. Przyjęcie rozpatruje się do najbliższej zlokalizowanej Szkoły Podstawowej nr 1 im. Lotników Polskich w Poddębicach oraz do najbliższej zlokalizowanego przedszkola publicznego im. Króla Maciusia Pierwszego w Poddębicach.

4. Inwestycja będzie zlokalizowana w odległości nie większej niż 3000m od obiektów rekreacji „Ogród zmysłów”(powierzchnia ok. 3,61 ha), park, plac zabaw, bulwary nad Nerem - odległość od opracowywanego terenu wynosi 700 m - odległość < 1km i mniejsza niż 3 km - tereny zieleni urządzonej i wypoczynku - warunek spełniony.

Baseny termalne (powierzchnia około 2,40 ha) - odległość od opracowywanego terenu wynosi 300 m - odległość < 1km i mniejsza niż 3 km - tereny sportu i rekreacji - warunek spełniony.

5. Wymogi spełnione w oparciu o infrastrukturę istniejącą oraz planowaną do realizacji w dniu składania wniosku.

6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) Poza miastami i w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje

Projektowane budynki mają 3 i 4 kondygnacje naziemne – warunek spełniony.

2) Nie dotyczy.

7. Nie dotyczy.

8. Według Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców dla miasta Poddębice na dzień 31.12.2024 wynosi 6720 osób.

9. W oparciu o zapis uwzględniający sposób przeliczania ilości mieszkańców na powierzchnię użytkową mieszkań obliczamy ilość mieszkańców dla projektowanego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, która wynosi 111 (iloraz PUM do 28m²).

10. Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4 wyliczone zostały od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym – warunek spełniony.

11. Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów zlokalizowanych na terenie – gmina wiejsko-miejska Poddębice, jest to ten sam obszar na którym zlokalizowana została inwestycja – warunek spełniony.

Art.18. Nie dotyczy.

Art.19.

1. UCHWAŁA NR XL/326/21 RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH z dnia 17 maja 2021r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie Miasta i Gminy Poddębice

Z Uchwały wynikają następujące zmiany:

§2.

1)inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy o publicznym transporcie zbiorowym.

Przystanek autobusowy znajduje się w odległości 450 m od opracowywanego terenu – warunek spełniony.

2)inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 4500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;

Inwestycję lokalizuje się w odległości nie większej niż 4500 m od szkoły podstawowej – odległość szkoły podstawowej do opracowywanego terenu wynosi 450 m – warunek spełniony; odległość przedszkola od projektowanej inwestycji wynosi 950 m – warunek spełniony.

3)inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w odległości nie większej niż 4500 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu;

„Ogród zmysłów”, park, plac zabaw, bulwary nad Nerem - odległość od opracowywanego terenu wynosi 700 m - odległość < 1km i mniejsza niż 3 km - tereny zieleni urządzonej i wypoczynku - warunek spełniony.

Baseny termalne - odległość od opracowywanego terenu wynosi 300 m - odległość < 1km i mniejsza niż 3 km - tereny sportu i rekreacji - warunek spełniony.

4)budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 5 kondygnacji nadziemnych;

Projektowany budynek mieszkalny ma 4 kondygnacje – warunek spełniony.

5)jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową, znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji o której mowa w ust. 4, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie;

Nie dotyczy.

6)określa się liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny;

Projektuje się 53 mieszkania i 6 lokali użytkowych a 89 miejsc parkingowych, w tym 39 na terenie, 4 w projektowanym garażu i 46 w garażu podziemnym – warunek spełniony.

7) określa się liczbę miejsc parkingowych dla rowerów w ilości 1,5 miejsca na lokal mieszkalny budynku objętego inwestycją.

53 mieszkań $\times 1,5 = 80$. Na terenie projektuje się 85 miejsc parkingowych dla rowerów, w tym 45 w pomieszczeniach rowerowni i 40 na terenie – warunek spełniony.

8) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 6, 7, i 8 należy lokalizować na terenie nieruchomości na której realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa.

Wszystkie miejsca parkingowe lokalizowane są w obrębie terenu inwestycji objętej opracowaniem – warunek spełniony.

Lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji towarzyszących na terenie Miasta i Gminy Poddębice:

1) inwestycję towarzyszącą lokalizuje się w odległości nie większej niż 1500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy o publicznym transporcie zbiorowym

Przystanek autobusowy znajduje się w odległości 450 m od opracowywanego terenu – warunek spełniony.

Dworzec autobusowy PKS znajduje się w odległości 150 m od opracowywanego terenu – warunek spełniony.

2) inwestycję towarzyszącą lokalizuje się w odległości nie większej niż 4500 m od terenów wypoczynku rekreacji lub sportu;

„Ogród zmysłów”, park, plac zabaw, bulwary nad Nerem - odległość od opracowywanego terenu wynosi 700 m - odległość < 1 km i mniejsza niż 3 km - tereny zieleni urządzonej i wypoczynku - warunek spełniony.

Baseny termalne - odległość od opracowywanego terenu wynosi 300 m - odległość < 1 km i mniejsza niż 3 km - tereny sportu i rekreacji - warunek spełniony

3) budynki inwestycji towarzyszącej nie mogą być wyższe niż 3 kondygnacje nadziemne;

Istniejący budynek magazynowo -biurowo -socjalny adaptowany na budynek handlowo-usługowy jest obiektem jednokondygnacyjnym – warunek spełniony.

4) jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją towarzyszącą znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w § 3 pkt 3, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją towarzyszącą wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie;

Nie dotyczy.

5) określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów niezbędnych dla realizowanej inwestycji towarzyszącej w ilości:

a) dla obiektów działalności kulturalnej min. 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

Nie dotyczy.

b) dla obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego i dziennych domów pomocy 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

Nie dotyczy.

c) dla placówek opieki zdrowotnej, obiektów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej min. 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej

Nie dotyczy.

d) dla innych, w tym przeznaczonych na działalność handlową lub usługową min. miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej

Nie dotyczy.

6) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 5 należy lokalizować na terenie nieruchomości na której realizowana będzie inwestycja towarzysząca.

Wszystkie miejsca parkingowe lokalizowane są w obrębie terenu inwestycji objętej opracowaniem – warunek spełniony.

2. UCHWAŁA NR XIX/110/25 RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie Miasta i Gminy Poddębice

Z Uchwały wynikają następujące zmiany:

A) dla innych, w tym przeznaczonych na działalność handlową lub usługową min. 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej

Projektowana powierzchnia handlowo-usługowa wynosi: 271,2 m².

Minimalne zapotrzebowanie na miejsca parkingowe: 9 miejsc– warunek spełniony.

Projektowana inwestycja jest zgodna z lokalnymi standardami urbanistycznymi.

Rada Miejska w Poddębicach przy podejmowaniu uchwały brała pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy Poddębice, a także brak możliwości rozwoju budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego przy obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego miasta Poddębice. W związku z otrzymanymi opiniami oraz uzgodnieniami wyżej wymienionych instytucji oraz braku uwag do wniosku opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej, uznaje się za zasadne podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wolnostojącego, czterokondygnacyjnego, podpiwniczonego z parkingiem podziemnym oraz adaptacji polegającej na przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowo-biurowo-socjalnego jednokondygnacyjnego na budynek handlowo-usługowy wraz z infrastrukturą techniczną zgodnie z parametrami i warunkami określonymi we wniosku.