

Projekt

z dnia 26 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH**

z dnia 2026 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących- dwa budynki
pięciokondygnacyjne z garażami w parterze i
jeden budynek czterokondygnacyjny wraz z infrastrukturą techniczną, na nieruchomości przy ul.
Targowej 7 B.**

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 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754), Rada Miejska w Poddębicach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy Igora Sawickiego – lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących- dwa budynki pięciokondygnacyjne z garażami w parterze i jeden budynek czterokondygnacyjny wraz z infrastrukturą techniczną, na nieruchomości przy ul. Targowej 7B oznaczonej działkami nr: 1/10, 1/11, 1/12 (część) 1/14, 1/15 (część), 1/16 (część) 1/18, 1/19, 1/20, 1/21(część) położonymi w obrębie 14 m. Poddębice i częścią działki nr 132/3, położoną w obrębie 7 miasta Poddębice, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do uchwały, 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, użytkowane jako tereny przemysłowe, a dziś już tych funkcji nie pełnią. 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 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. Wnioskowany teren jest obecnie częścią w/w terenu, dawnego Państwowego Ośrodka Maszynowego zatem są to tereny poprzemysłowe i nie dotyczy ich warunków 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). Inwestycja jest zatem zgodna z ustawą i możliwa do realizacji.

2. Przedmiotowy teren, we frontowej części, zajmowany jest obecnie przez utwardzenia z wyznaczonymi miejscami parkingowymi do obsługi budynku serwisu samochodowego. W głębi terenu znajduje się istniejący budynek garażowy oraz stacja trafo. Pozostała część terenu to niezagospodarowane tereny zielone.

3. Stan projektowany zakłada budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, dwóch pięciokondygnacyjnych z garażami w parterze oraz jednego czterokondygnacyjnego, adaptację istniejącego budynku garażowego na garaż na potrzeby projektowanej inwestycji, budowę dojazdów i dojazdów, miejsc parkingowych, terenów zieleni urządzonej z placem zabaw, miejscem rekreacji, ogólnodostępnym placem wypoczynkowym oraz infrastruktury towarzyszącej. Część miejsc postojowych służących do obsługi inwestycji znajdować się będzie na terenie, natomiast część w adaptowanym istniejącym budynku garażowym oraz na parterze budynków B2 i B3.

4. Poza budynkami na terenie zostaną wykonane utwardzenia w postaci dojścia i dojazdu do budynków wraz z 91 sztukami miejsc postojowych na terenie (w tym 6 miejsc dla niepełnosprawnych), stojakami na rowery (20 miejsc postojowych dla rowerów na terenie). Inwestycja zakłada zaprojektowanie 130 miejsc parkingowych dla rowerów, w tym 110 w pomieszczeniach rowerowni w projektowanych budynkach i 20 na terenie. Planuje się również wykonanie placu zabaw oraz miejsca wypoczynku dla mieszkańców, urządzonego nieogrodzonego ogólnodostępnego placu wypoczynku, sportu i rekreacji. 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. Przewiduje się budowę przyłącza wodociągowego, kanalizacyjnego, elektrycznego na działce nr 128 przy ul. Targowej, do projektowanej stacji zasilającej na działce nr 12/6 powstałej z działki nr 12/1 i włączenie do istniejącej sieci c.o. na działce nr 1/15. 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.

5. Projekt nie przewiduje lokalizacji lokali handlowych i usługowych w budynkach. 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 2 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną powierzchnię mieszkań 30-103 m², a minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 4400m² oraz maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 4700m².

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 72 sztuk oraz maksymalną liczbę mieszkań – 81 sztuk.

§ 5. Na terenie objętym inwestycją nie przewiduje się działalności handlowej i usługowej.

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

1. Inwestycja obejmuje budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących w tym: 2 budynki pięciokondygnacyjne z garażami w parterze i 1 budynek czterokondygnacyjny wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Dla stanu projektowego przewiduje się:

- 1) przyłączenie projektowanych budynków według oświadczenia o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej nr 26-D3/WZD/00146/ z dnia 19.01.2026r.;
- 2) przyłączenie projektowanego budynku do węzła cieplnego i odbiór ciepła z sieci miejskiej na podstawie warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej z dnia 22. 08. 2025 r. Nr 03/25/S.C. dla budynku B1;
- 3) przyłączenie projektowanego budynku do węzła cieplnego i odbiór ciepła z sieci miejskiej na podstawie warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej z dnia 22. 08. 2025 r. Nr 05/25/S.C. dla budynku B2;
- 4) przyłączenie projektowanego budynku do węzła cieplnego i odbiór ciepła z sieci miejskiej na podstawie warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej z dnia 22. 08. 2025 r. Nr 04/25/S.C. dla budynku B3;
- 5) podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w tym ogólnospławnej według promesy nr 1053/2025 z dnia 28.11.2025 r. oraz warunków technicznych nr 130/2025 z dnia 01. 09. 2025 r.;
- 6) wody opadowe całościowo będą retencjonowane na działce na terenie biologicznie czynnym – powierzchniowy odpływ po terenie + częściowy odzysk w zbiornikach podziemnych – wykorzystanie wody szarej do celów administracyjnych i porządkowych;
- 7) obiekt będzie wytwarzał odpady ogólno-bytowe, które będą gromadzone i selekcyjonowane w wyznaczonym miejscu w obiekcie, w pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia, a następnie utylizowane przez koncesjonowaną firmę zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

3. Na terenie inwestycji planuje się wykonanie nowej lokalizacji przyłączy oraz doziemnych instalacji: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, i ciepłownicze. Projektowane instalacje w terenie: Przewiduje się budowę przyłącza wodociągowego, kanalizacyjnego, elektrycznego na działce nr 128 przy ul. Targowej, elektrycznego do projektowanej stacji zasilającej na działce nr 12/1 i c.o. na działce nr 18, 19 i 20. 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.).

4. Likwidowane będą również podziemne instalacje, które kolidować będą z projektowaną inwestycją. Na terenie znajduje się istniejąca instalacja elektryczna do przebudowy.

5. Koncepcja zamierzenia budowlanego zakłada budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w tym: dwóch pięciokondygnacyjnych z garażami w parterze (**B2 i B3**) oraz jednego czterokondygnacyjnego-**B1** z obiektami towarzyszącymi tj.: adaptowanym na potrzeby inwestycji istniejącym budynkiem garażowym - **B4** o pow. użytkowej 120,00m² na garaż na 7 stanowisk, parkingi naziemne, zieleń niska i nasadzenia zieleni wysokiej – załącznik Nr 5 i Nr 6.

6. Powierzchnię użytkową budynków pięciokondygnacyjnych (**B2-** 2645,00m² i **B3-** 2588,00m²) zajmują mieszkania z tarasami, albo balkonami oraz niezbędne pomieszczenia techniczne i gospodarcze, w tym wózkownie, pomieszczenia przeznaczone na przyłącza jak również piony komunikacyjne z windami oraz części korytarzy i komunikacji, a także garaże w parterze budynku.

1) W budynku mieszkalnym wielorodzinnym **B2-** pięciokondygnacyjnym zaprojektowano:

- a) na kondygnacji parteru (kondygnacja 1 mieszkalna) - 3 mieszkania, 2 pomieszczenia techniczne, 1 klatkę schodową, windę i komunikację, 12 miejsc parkingowych w garażach;
- b) na kondygnacji 2 mieszkalnej – (I Piętro) - 6 mieszkań, rowerownię, 1 klatkę schodową, windę, komunikację;
- c) na kondygnacji 3 mieszkalnej - (II Piętro) - 6 mieszkań, 1 pomieszczenie techniczne/administracyjne, wózkownia, 1 klatkę schodową, windę, komunikację;
- d) na kondygnacji 4 mieszkalnej- (III Piętro) -6 mieszkań, 1 klatkę schodową, windę, komunikację;
- e) na kondygnacji 5 mieszkalnej- (IV Piętro) -5 mieszkań, 1 klatkę schodową, windę, komunikację.

2) Struktura mieszkań budynku **B2** to:

- a) kawalerki (M1), w których skład wchodzi pokój, aneks kuchenny, łazienka, komunikacja, o powierzchni 30-31 m² – 3 mieszkania;
- b) kawalerki (M2), w których skład wchodzi pokój, aneks kuchenny lub kuchnia łazienka, komunikacja, o powierzchni 31-38 m²- 1 mieszkanie;
- c) mieszkania dwupokojowe (M3) o powierzchni 50-59 m², w skład których wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, sypialnia, komunikacja – 16 mieszkań;
- d) mieszkania trzypokojowe (M4), o powierzchni około 75-79 m², w których skład wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, wc, dwie sypialnie, komunikacja – 4 mieszkania;
- e) czteropokojowe (M5), o powierzchni około 92-103m², w których skład wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, wc, trzy sypialnie, komunikacja 2 mieszkania.

3) W budynku mieszkalnym wielorodzinnym **B3** zaprojektowano:

- a) na kondygnacji parteru (kondygnacja 1 mieszkalna) - 3 mieszkania, 2 pomieszczenia techniczne/administracyjne, rowerownię 1 klatkę schodową, windę, komunikację, 9 miejsc parkingowych w garażach;
- b) na kondygnacji 2 mieszkalnej – (I Piętro) - 7 mieszkań, 1 klatkę schodową, windę, komunikację;
- c) na kondygnacji 3 mieszkalnej - (II Piętro) - 7 mieszkań, 1 klatkę schodową, windę, komunikację;
- d) na kondygnacji 4 mieszkalnej- (III Piętro) -7 mieszkań, 1 klatkę schodową, windę, komunikację;
- e) na kondygnacji 5 mieszkalnej- (IV Piętro) -5 mieszkań, 1 klatkę schodową, windę, komunikację.

4) Struktura mieszkań budynku **B3** to:

- a) kawalerki (M1), w których skład wchodzi pokój, aneks kuchenny, łazienka, komunikacja, o powierzchni 30-31 m². – 3 mieszkania;
- b) kawalerki (M2), w których skład wchodzi pokój, aneks kuchenny lub kuchnia, łazienka, komunikacja, o powierzchni 31-38 m².- 3 mieszkania;
- c) mieszkania dwupokojowe (M3) o powierzchni 50-59 m², w skład których wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, sypialnia, komunikacja – 17 mieszkań;
- d) mieszkania trzypokojowe (M4), o powierzchni około 75-79 m², w których skład wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, wc, dwie sypialnie, komunikacja – 4 mieszkania;
- e) czteropokojowe (M5), o powierzchni około 92-103m², w których skład wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, wc, trzy sypialnie, komunikacja -2 mieszkania.

7. Powierzchnię użytkową budynku czterokondygnacyjnego (**B1**-2116,00m²) zajmują mieszkania z tarasami, albo balkonami oraz niezbędne pomieszczenia techniczne i gospodarcze, w tym wózkownię, pomieszczenia przeznaczone na przyłącza jak również pionory komunikacyjne z windami oraz części korytarzy i komunikacji.

1) W budynku mieszkalnym wielorodzinnym **B1** zaprojektowano :

- a) na kondygnacji parteru (kondygnacja 1 mieszkalna) - 6 mieszkań, 1 pomieszczenie techniczne, 1 klatkę schodową, windę i komunikację;
- b) na kondygnacji 2 mieszkalnej – (I Piętro) - 6 mieszkań, 1 pomieszczenie techniczne/administracyjne, wózkownię, 1 klatkę schodową, windę, komunikację;
- c) na kondygnacji 3 mieszkalnej - (II Piętro) - 6 mieszkań, rowerownia, 1klatkę schodową, windę, komunikację;
- d) na kondygnacji 4 mieszkalnej- (III Piętro) -5 mieszkań, 1klatkę schodową, windę, komunikację.

2) Struktura mieszkań budynku **B1** to :

- a) kawalerki (M1), w których skład wchodzi pokój, aneks kuchenny, łazienka, komunikacja, o powierzchni 30-31 m² – 3 mieszkania;
- b) mieszkania dwupokojowe (M3) o powierzchni 50-59 m², w skład których wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, sypialnia, komunikacja – 15 mieszkań;
- c) mieszkania trzypokojowe (M4), o powierzchni około 75-79 m², w których skład wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, wc, dwie sypialnie, komunikacja – 3 mieszkania;
- d) czteropokojowe (M5), o powierzchni około 92-103m², w których skład wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, wc, trzy sypialnie, komunikacja 2 mieszkania.

8. Każde z mieszkań posiada balkon lub taras, 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.

9. Łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków mieszkalnych wynosi około 1575,60 m².

10. Na terenie inwestycji zaprojektowano łącznie 119 miejsc postojowych. Część miejsc parkingowych w ilości 91 została zaprojektowana na terenie w tym 6 dla osób niepełnosprawnych, pozostałe w garażach w budynku **B2** - 12 miejsc, w budynku **B3** – 9 miejsc oraz 7 miejsc w adaptowanym budynku garażowym **B4**.

11. Współczynnik miejsc parkingowych w odniesieniu do min. ilości mieszkań będzie wynosił około 1,5.

12. Na terenie objętym inwestycją zaprojektowano 130 miejsc postojowych dla rowerów w tym 20 miejsc na terenie w całości na powierzchni biologicznie czynnej, a 110 w rowerowniach usytuowanych w budynkach mieszkalnych B1, B2 i B3.

13. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywać się będzie zjazdem z drogi publicznej - drogi gminnej (działka nr 128 – ulica Targowa), zjazd na teren jest zjazdem istniejącym o charakterze zjazdu publicznego, podlegającym przebudowie na działkę 132/3. Na terenie zostanie zaprojektowana komunikacja kołowa wraz z miejscami postojowymi oraz komunikacja piesza – chodniki oraz budowa dojazdów na działkach nr 1/10, 1/11, 1/12 (część) 1/14, 1/15 (część), 1/16 (część) 1/18, 1/19, 1/20, 1/21 (część) położonych w obrębie 14 m. Poddębice i częścią działki nr 132/3, położoną w obrębie 7 miasta Poddębice.

14. Na terenie osiedla 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.

15. Obiekt będzie pełnił funkcję mieszkalną w związku z tym, nie będzie powodował emisji do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym oraz emisję niezorganizowaną (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 stanowią zagrożenie dla środowiska lub dla życia i zdrowia ludzi.

16. W związku z inwestycją planuje się nowe nasadzenia drzew. Zaprojektowano nową zieleń w postaci roślinności na projektowanych trawnikach oraz nasadzenia krzewów ozdobnych.

17. Na terenie zostaną wykonane utwardzenia z kostki granitowej lub kostki betonowej w postaci dojazdów i dojazdów do budynków wraz z miejscami postojowymi, stojakami na rowery. 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.

18. Wprowadza się zakaz grodzienia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz nie grodzienia z sąsiadującą projektowaną inwestycją zgodnie z Uchwałą Nr XXI/507/23 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 26 czerwca 2023r w sprawie 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.

19. Zestawienie powierzchni poszczególnych elementów zagospodarowania terenu dla koncepcji:

	ISTNIEJĄCA	PROJEKTOWANA	ZMIANA
POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI	8048,00	8048,00	BEZ ZMIAN
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	Istn. budynek garażowy do adaptacji- 120,00 m ² Istn. stacja trafo – 28,19 m ²	Budynek B1 – 529,00 m² Budynek B2 – 529,00 m² Budynek B3 – 517,60 m² Garaż adaptowany – 120,00 m² Stacja trafo – 28,19 m²	
RAZEM POWIERZCHNIA ZABUDOWY	148,19 m ²	1723,79 m²	ZWIĘKSZENIE O 1575,6 m ²
STOSUNEK POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI	148,19 / 8048	1723,49/8048	ZWIĘKSZENIE O 0,192
	0,018	0,21	
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	148,19 m ²	Budynek B1 – 2116,00 m² Budynek B2 – 2645,00 m² Budynek B3 – 2588,00 m² Garaż adaptowany – 120,00 m² Stacja trafo – 28,19 m²	
RAZEM POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	148,19 m ²	7497,19 m²	ZWIĘKSZENIE O 7349,00 m ²
INTENSYWNOŚĆ	0,018	0,93	ZWIĘKSZENIE O 0,912
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	7079,81 m ²	2261,81 m²	ZMNIJSZENIE O 4 818,00 m ²
% UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNY	87,96 %	28,09%	ZMNIJSZENIE O 59,87%
INSTALACJE	ELEKTRYCZNA	WODA, KANALIZACJA SANITARNA, KANALIZACJA DESZCZOWA, C.O. ELEKTRYCZNA	WYKONANIE NOWYCH PRZYŁĄCZY WODY, KANALIZACJI SANITARNEJ, C.O. ELEKTRYCZNEGO, BUDOWĘ INSTALACJI KANALIZACJI DESZCZOWEJ DO SZCZELNEGO ZBIORNIKA

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu. Inwestycja wyposażona będzie w następujące media zgodnie z zał. Nr 4:

1. Dla stanu projektowego przewiduje się:

- 1) przyłączenie projektowanych budynków według oświadczenia o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej nr 26-D3/WZD/00146 z dnia 19.01.2026r.;
- 2) przyłączenie projektowanego budynku do węzła cieplnego i odbiór ciepła z sieci miejskiej na podstawie warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej z dnia 22. 08. 2025 r. Nr 03/25/S.C. dla budynku B1;
- 3) przyłączenie istniejącego budynku do węzła cieplnego i odbiór ciepła z sieci miejskiej na podstawie warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej z dnia 22. 08. 2025 r. Nr 05/25/S.C. dla budynku B2;
- 4) przyłączenie istniejącego budynku do węzła cieplnego i odbiór ciepła z sieci miejskiej na podstawie warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej z dnia 22. 08. 2025 r. Nr 04/25/S.C. dla budynku B3;
- 5) podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w tym ogólnospławnej według promesy nr 1053/2025 z dnia 28.11.2025 r. oraz warunków technicznych nr 130/2025 z dnia 01.09.2025 r.

§ 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..... 31200 dm³/d (=2 l/s),
 - b) woda z wodociągu miejskiego na cele poż..... 10 dm³/d (=10 l/s),
 - c) ścieki sanitarne będą odprowadzane bezpośrednio do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej 31200 dm³/d (=2 l/s),
 - d) do zbiorników bezodpływowych (szambo)brak m³/d
 - e) do oczyszczalni na terenie inwestycjibrak m³/d
 - f) gaz do celów bytowychbrak
 - g) gaz do celów grzewczych brak
 - h) ciepło z sieci miejskiej - geotermii bud. B1: 134,21 kW; bud. B2: 152 kW; bud. B3:164,4kW
 - i) z własnego źródła ciepłabrak
 - j) energia elektryczna z sieci miejskiej301 kW
 - k) inne mediaRTV/SAT, telefon, Internet, alarmy
 - l) wody opadowe całościowo będą retencjonowane na działce na terenie biologicznie czynnym – powierzchniowy odpływ po terenie + częściowy odzysk w zbiornikach podziemnych – wykorzystanie wody szarej do celów administracyjnych i porządkowych.
 - m) ścieki sanitarne będą odprowadzane bezpośrednio do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej.
 - n) odpady będą odbierane na podstawie umowy z koncesjonowaną firmą zajmującą się odbiorem.
 - o) 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:

- a) Koncepcja zakłada budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych pięciokondygnacyjnych z garażami w parterze oraz jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego czterokondygnacyjnego z obiektami towarzyszącymi tj.: adaptowanym na potrzeby inwestycji istniejącym budynkiem garażowym **B4** na garaż na 7 stanowisk, parkingi naziemne, parking podziemny, zielen niska i nasadzenia zieleni wysokiej. Powierzchnię użytkową budynków pięciokondygnacyjnych (**B2** i **B3**) zajmują mieszkania z tarasami, albo balkonami oraz niezbędne pomieszczenia techniczne i gospodarcze, w tym wózkownie, rowerownie, pomieszczenia przeznaczone na przyłącza jak również pionowy komunikacyjne z windami oraz części korytarzy i komunikacji a także garaże w parterze budynku. Powierzchnię użytkową budynku czterokondygnacyjnego (**B1**) zajmują mieszkania z tarasami, albo balkonami oraz niezbędne pomieszczenia techniczne i gospodarcze, w tym wózkownie, rowerownie, pomieszczenia przeznaczone na przyłącza jak również pionowy komunikacyjne z windami oraz części korytarzy i komunikacji. Dostęp do mieszkań odbywa się bez barier architektonicznych. projektuje się również utwardzone dojścia i dojazdy do budynków które zostaną wykonane z kostki granitowej lub kostki betonowej. Materiały zastosowane na elewacjach to biały tynk silikonowy, tynk mozaikowy ciemnoszary oraz okładziny drewnopodobne. Część miejsc parkingowych została zaprojektowana na terenie, pozostałe w garażach w budynku **B2** i **B3** oraz w adaptowanym budynku garażowym **B4**. Struktura mieszkań to : ·kawalerki (M1), w których skład wchodzi pokój, aneks kuchenny, łazienka, komunikacja, o powierzchni 30-31 m². ·kawalerki (M2), w których skład wchodzi pokój, aneks kuchenny lub kuchnia, łazienka, komunikacja, o powierzchni 31-38 m². ·mieszkania dwupokojowe (M3) o powierzchni 50-59 m², w skład których wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, sypialnia, komunikacja. ·mieszkania trzypokojowe (M4), o powierzchni około 75-79 m², w których skład wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, wc, dwie sypialnie, komunikacja. ·czteropokojowe (M5), o powierzchni około 92-103m², w których skład wchodzi pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny, łazienka, wc, trzy sypialnie, komunikacja.
- b) Charakterystyczne parametry budynku :
- c) Kubatura: B1= 8200,0 m³, B2= 9850,0 m³, B3= 9650,0 m³.
- d) Nowoprojektowany, wolnostojący, czterokondygnacyjny budynek **B1** o liczbie mieszkań **23 o łącznej pow. użytkowej mieszkań** od pow. 1300m² do 1400m², mieszkania od 31 m² do 93 m².
- e) Nowoprojektowany, wolnostojący, pięciokondygnacyjny budynek **B2** o liczbie mieszkań **26 o łącznej pow. użytkowej mieszkań** od pow. 1500m² do 1600m², mieszkania od 31 m² do 102 m².
- a) Nowoprojektowany, wolnostojący, pięciokondygnacyjny budynek **B3** o liczbie mieszkań **29 o łącznej pow. użytkowej mieszkań** od pow. 1600m² do 1700m², mieszkania od 31 m² do 102 m².
- b) Istniejący budynek garażowy adaptowany na budynek garażowy **B4** z 7 miejscami postojowymi
- c) 91 miejsc parkingowych została zaprojektowana na terenie, w tym 6 miejsc dla niepełnosprawnych, 28 miejsc postojowych w projektowanym garażu w parterze budynku **B2** – 9 miejsc i **B3** - 12 miejsc oraz w adaptowanym garażu istniejącym **B4** -7 miejsc co stanowi łącznie:119 miejsc parkingowych (brak parkingów podziemnych dla inwestycji).
- 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 2022 r. poz.1029),
- a) Inwestycja posiada następujące parametry techniczne projektowanej inwestycji:

	CAŁY TEREN
POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI	8048,00
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	1700-1750
POWIERZCHNIA UTWARDZONA	4000-4400
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	2012-2300
WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	15-16,5 (BUD. MIESZK. WIELORODZINNY 4 KONDYGNACYJNY) 18,5-20 (BUD.MIESZK.WIELORODZ. 5 KONDYGNACYJNY)
LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH	4 i 5 kondygnacji (BUD.MIESZK.WIELORODZ.)
LICZBA KONDYGNACJI PODZIEMNYCH	NIE DOTYCZY
KSZTAŁT DACHU I KĄT NACHYLENIA POŁACI DACHOWYCH	PŁASKI
KUBATURA	27000,00-28000,00m ³
STOSUNEK POWIERZCHNI ZABUDOWY DO POWIERZCHNI DZIAŁKI	0,19-0,23
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	7200-7600
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	0,88-0,98
LICZBA MIEJSC PARKINGOWYCH	80-91 NA TERENIE, 28 W GARAŻACH

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. z 2026 poz. 13), lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Projektowana inwestycja posiada powierzchnię równą $8.048,00m^2 = 0,80 ha < 4 ha$. Zatem w świetle treści § 3 pkt 55 ppkt a) 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. z 2026 poz. 13), 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 $3.487 m^2 = 0,35 ha < 0,5 ha$. 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:

a) Działki nr: 1/10, 1/11, 1/12 (część), 1/14, 1/15(część), 1/16 (część), 1/18, 1/19, 1/20, 1/21(część) położone w obrębie 14 m. Poddębice i działka nr 132/3(część) położona w obrębie 7 m. Poddębice przy ulicy Targowej 7B nr księgi wieczystej **SR2L/00034597/3**.

§ 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 (Dz. U. z 2025 poz. 1754), są określone jako:

a) Działka nr 12/6 obręb 14 – księga wieczysta nr SR2L/00021231/6;

b) Działka nr 128 obręb 7– księga wieczysta SR2L/00043655/4.

§ 11. Inwestycja, której dotyczy wnioski 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 (Dz. U. 2021 r., poz. 1538), w zakresie przeprowadzenia przyłączy infrastruktury technicznej na działkach o nr:

- a) Działka nr 12/6 obręb 14– księga wieczysta nr SR2L/00021231/6;
- b) Działka nr 128 obręb 7– księga wieczysta SR2L/00043655/4.

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

- 1) Projektowana inwestycja posiada powierzchnię równą $8.048,00\text{m}^2 = 0,80\text{ ha}$. Zatem w świetle treści § 3 pkt 55 ppkt a) 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 $3.487\text{ m}^2 = 0,35\text{ ha} < 0,5\text{ ha}$. 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 2024 poz. 1292) 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.

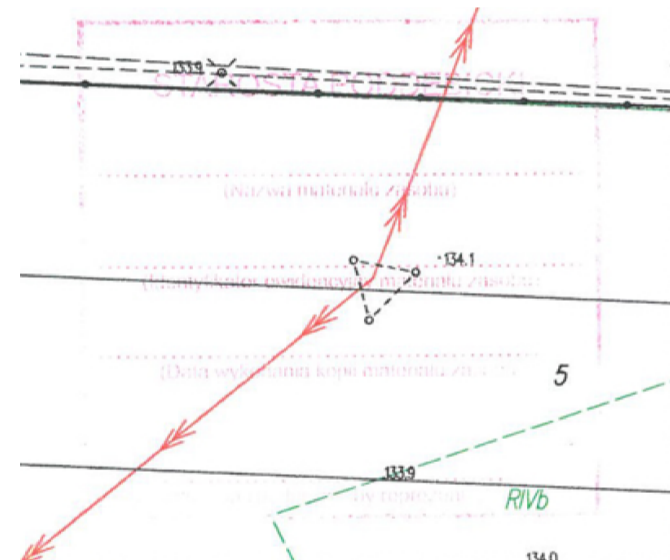
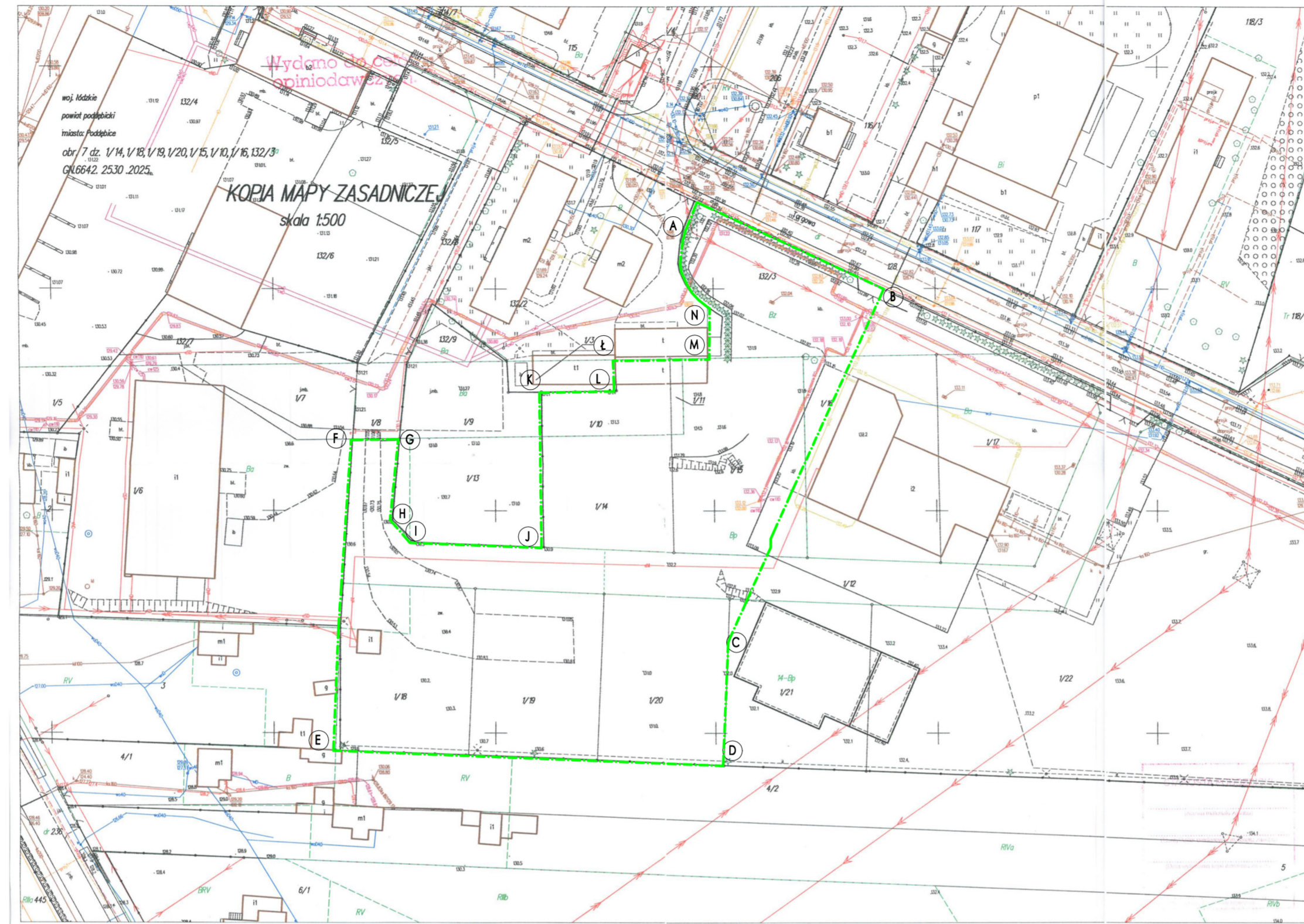
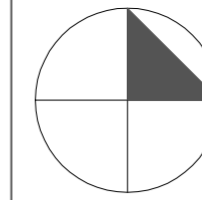
§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Paweł Gogulski

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH, WOLNOSTOJĄCYCH:
DWA BUDYNKI PIĘCIOKONDYGNACYJNE Z GARAŻAMI W PARTERZE I JEDEN BUDYNEK CZTEROKONDYGNACYJNY, WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ



MAPA ZASADNICZA
PIECZĄTKA

FRAGMENT MAPY EWIDENCYJNEJ
Z DZIAŁKAMI PODLEGAJĄCYMI OPRACOWANIU

SKALA 1:1000



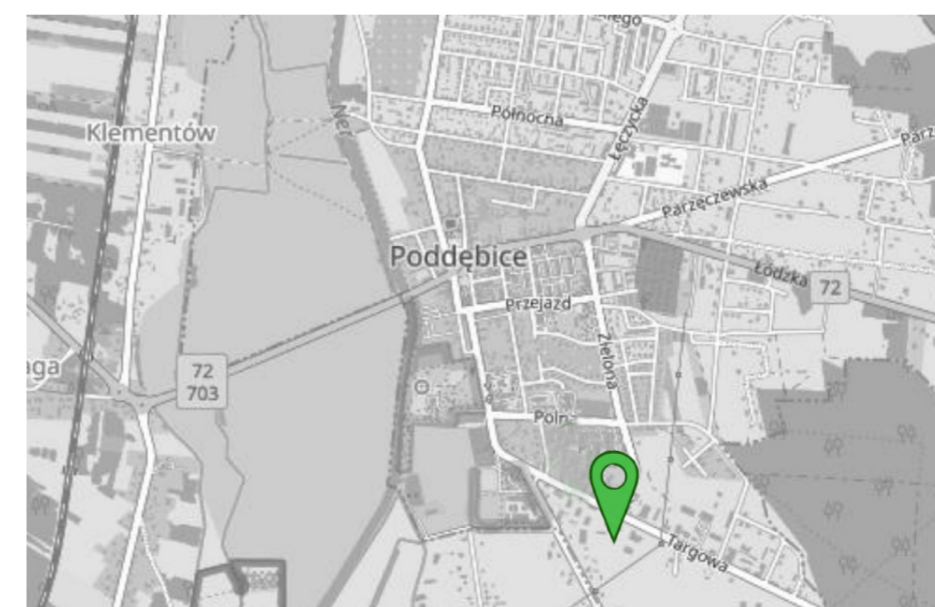
W SKALI KRAJU
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE



W SKALI WOJEWÓDZTWA
POWIAT PODDĘBICKI



W SKALI POWIATU
PODDĘBICE



W SKALI MIASTA
UL. TARGOWA 7B

PODDĘBICE
Licencja nr GN.6642.2530.2025_1011_CL2

- Nazwa organu wydającego licencję: Starosta Poddębicki
- Licencjodawca: BIAMS Budownictwo i Architektura
Marcin Sieradzki
Ozorkowska 14
95-073 Grotki

3. Informacje o materiałach zasobu, których dotyczy licencja:

Lp	Nazwa materiału zasobu	Identyfikator zasobu	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/objektu, do którego odnosi się licencja
1	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej		2025-09-23	m. Poddębice obr. 7 dz. 1/14,1/18,1/19,1/20,1/12,1/15,1/10,1/16,132/3, mapa zasadnicza dużej
2	Arkusze mapy zasadniczej w postaci drukowanej		2025-09-23	m. Poddębice obr. 7 dz. 1/14,1/18,1/19,1/20,1/12,1/15,1/10,1/16,132/3, mapa zasadnicza wydruk

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę, wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjodawcę do wykorzystywania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego dla dowolnych potrzeb

Rafał Sebastian Jaruga
Elektronicznie podpisany przez Rafał Sebastian Jaruga
Data: 2025.09.23 13:01:42 +02'00'

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjodawcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w ust. 4.

POUCZENIE podpis organu lub upoważnionej osoby

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 276, z późn. zm.) kto wykorzystuje materiały zasobu bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

Licencja wystawiona zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne zawiera:

- niepowtarzalny identyfikator umożliwiający weryfikację autentyczności licencji: 1b59ac4-9416-4a50-9013-4e112a021827
 - adres strony internetowej umożliwiającej przeprowadzenie weryfikacji, o której mowa w pkt 1: <http://poddębice.geoportall.pl/map/ozrodek/weryfikacja.php>
 - data, godzina, minuta i sekunda w której nastąpiło wygenerowanie licencji w trybie art. 40c ust. 4 ustawy: a dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne 2025-09-23 12:59:55
 - zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej
- Sposób i sposób weryfikacji, o którym mowa w pkt 1.
w formularzu na stronie internetowej, o której mowa w pkt 2 wpisać identyfikator o którym mowa w pkt 1 i nacisnąć przycisk Weryfikuj

BILANS TERENU – CAŁA INWESTYCJA
DZIAŁKI NR: 1/10; 1/11; 1/12; 1/14; 1/15; 1/16 (FRAGMENT);
1/18; 1/19; 1/20; 1/21; 132/3
A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,K,L,M,N,A – GRANICE OPRACOWANIA: 8048 M2

ZAŁĄCZNIK Z.1a

LOKALIZACJA TERENU INWESTYCYJNEGO WRAZ ZE WSKAZANIEM NA MAPACH

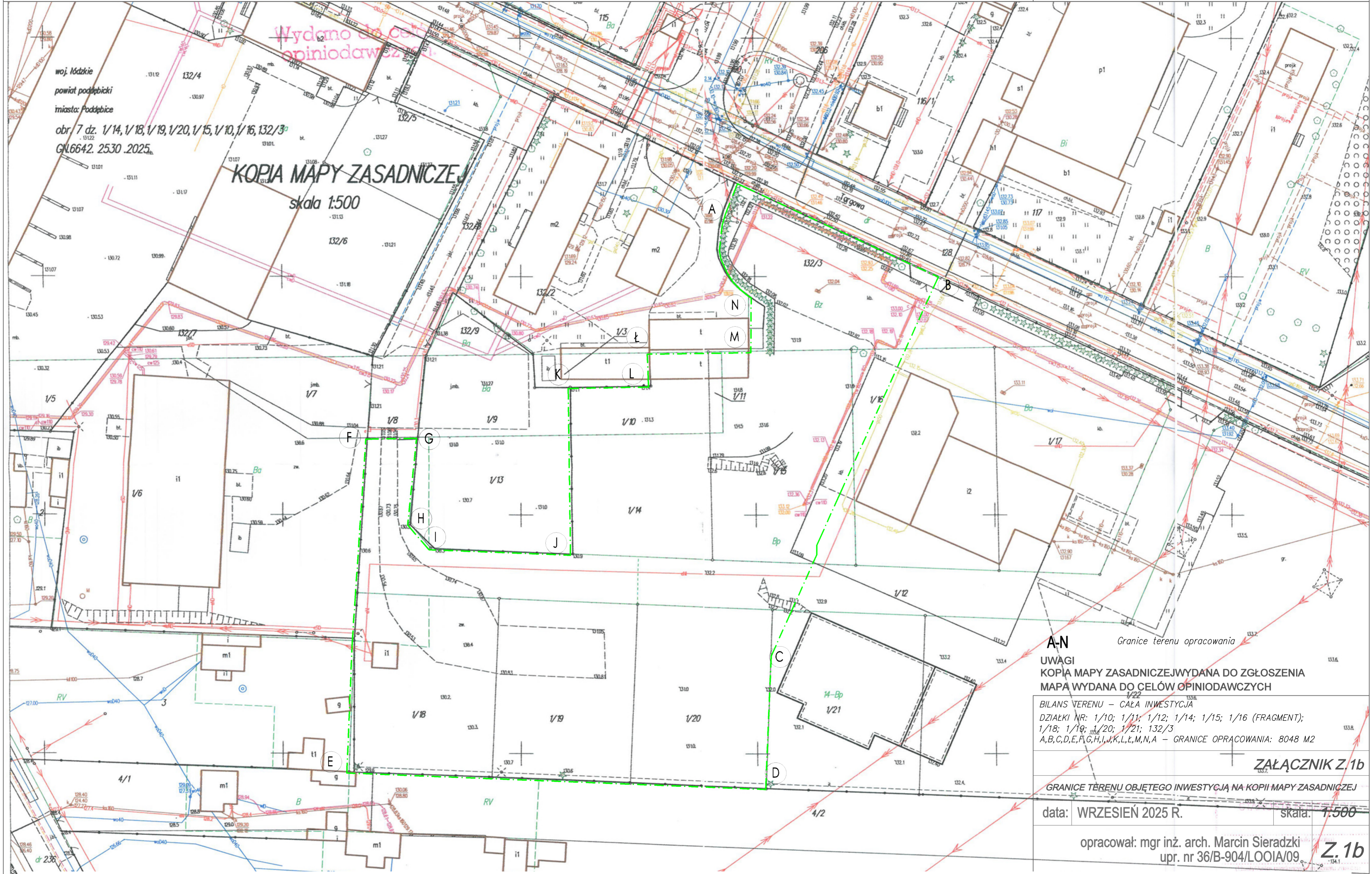
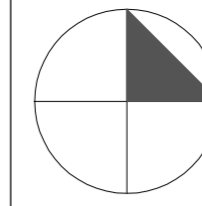
data: WRZESIEŃ 2025 R. skala: różne

opracował: mgr inż. arch. Marcin Sieradzki
upr. nr 36/B-904/LOOIA/09

Z.1a

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH, WOLNOSTOJĄCYCH:
DWA BUDYNKI PIĘCIOKONDYGNACYJNE Z GARAŻAMI W PARTERZE I JEDEN BUDYNEK CZTEROKONDYGNACYJNY, WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ



woj. łódzkie
powiat podębicki
miasto: Podębnice
obr. 7 dz. 1/14, 1/18, 1/19, 1/20, 1/15, 1/10, 1/16, 132/3^o
GN.6642.2530.2025_{th}

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
skala 1:500

A-N Granice terenu opracowania

UWAGI
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ WYDANA DO ZGŁOSZENIA
MAPA WYDANA DO CELÓW OPINIODAWCZYCH

BILANS TERENU – CAŁA INWESTYCJA
DZIAŁKI NR: 1/10; 1/11; 1/12; 1/14; 1/15; 1/16 (FRAGMENT);
1/18; 1/19; 1/20; 1/21; 132/3^o
A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,A – GRANICE OPRAWOWANIA: 8048 M²

Załącznik Z.1b

GRANICE TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ

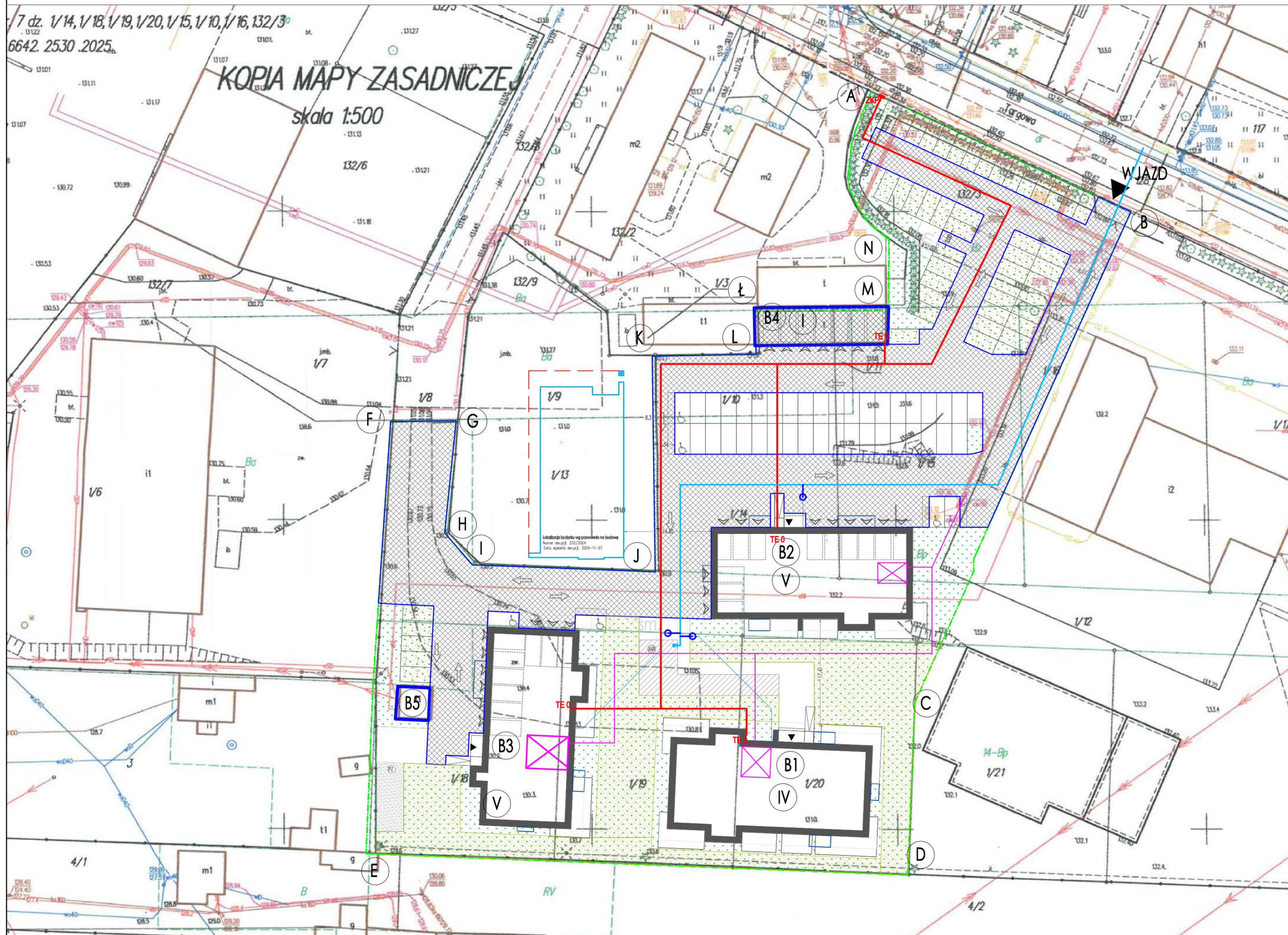
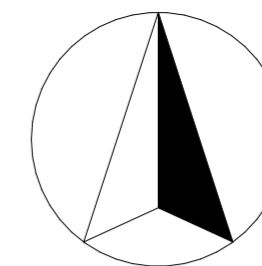
data: WRZESIEŃ 2025 R. skala: 1:500

opracował: mgr inż. arch. Marcin Sieradzki
upr. nr 36/B-904/LOOIA/09

Z.1b

WSTĘPNA KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA

BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WOLNOSTOJĄCYCH - DWA BUDYNKI PIĘCIOKONDYGNACYJNE Z GARAŻAMI W PARTERZE I JEDEN BUDYNEK CZTEROKONDYGNACYJNY WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ



Legenda

ZABUDOWA

- Budynek mieszkalny wielorodzinny projektowany
- Budynek garażowy adaptowany
- Budynek stacji trafo – bez zmian
- Miejsce parkingowe na terenie
- Miejsce parkingowe dla niepełnosprawnych
- Miejsce parkingowe w budynku

SYMBOLE

- A-N** Granice terenu
- B1 B2 B3** Budynki mieszkalne wielorodzinne
- B4** Adaptowany budynek garażowy
- B5** Istniejąca starja trafo
- II** Ilość kondygnacji
- Wjazd na teren
- Wejście główne do budynku
- Wjazd do garażu
- PZ** Plac zabaw
- MR** Miejsce rekreacji
- Projektowana zieleń niska
- Powierzchnia urządzonego nieogrodzonego placu wypoczynku, sportu i rekreacji

PROJEKTOWANE UTWARDZENIA

- Jezdnia
- Dojścia
- Miejsca parkingowe 100%
- Miejsca parkingowe 50%
- Trawnik
- Płyty gumowe – miejsce rekreacji
- Piasek – plac zabaw

PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZA I INSTALACJE

- w – projektowana sieć wody
- ks – projektowana sieć kanalizacji sanitarnej
- eN – projektowana instalacja elektryczna
- co – projektowana instalacja ciepłownicza
- węzeł co

UWAGI

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ WYDANA DO ZGŁOSZENIA
MAPA WYDANA DO CELÓW OPINIODAWCZYCH

UWAGI

UŻYTO POTRZEBNEGO FRAGMENTU MAPY
MAPA W SKALI

ZAŁĄCZNIK K.1

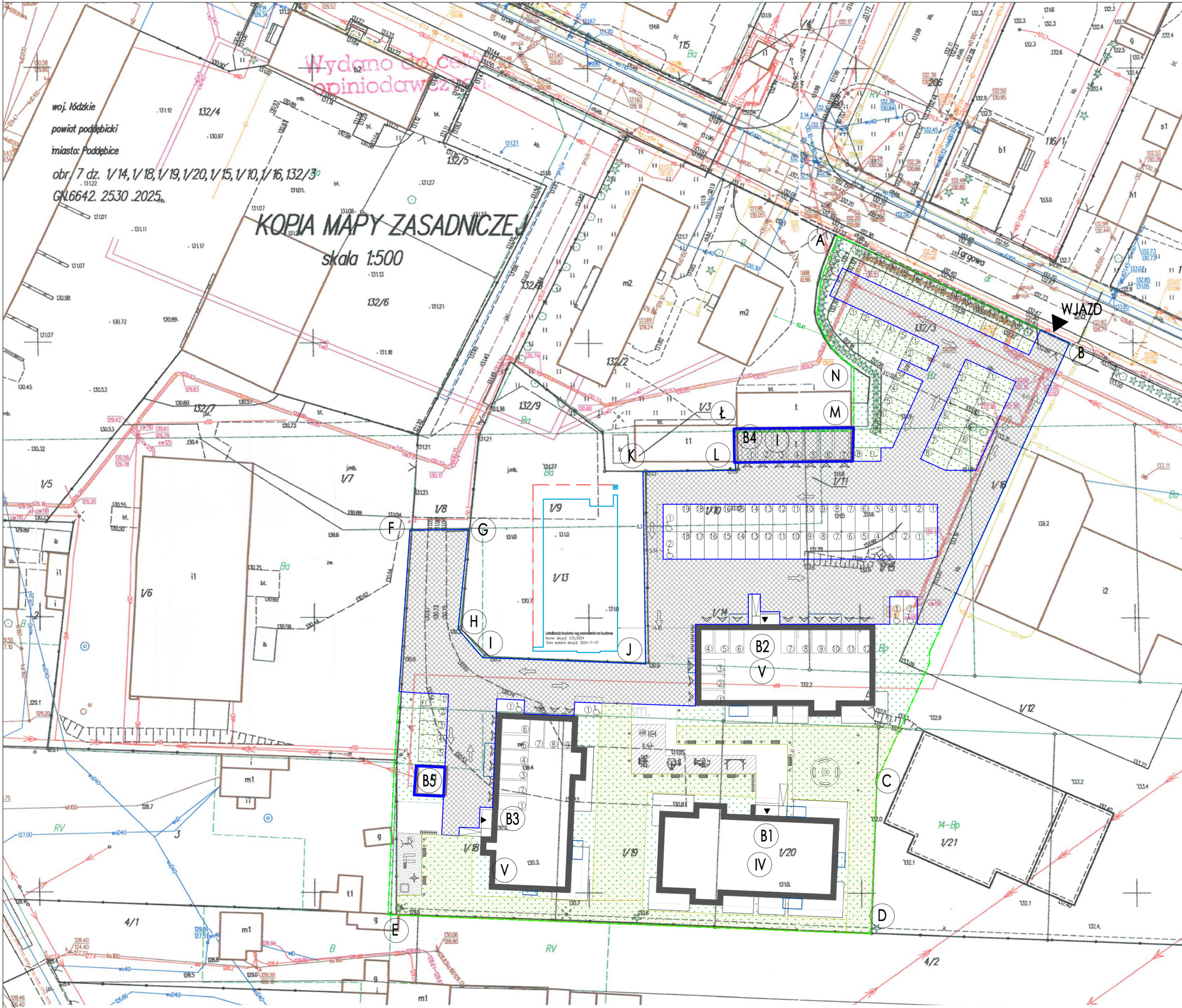
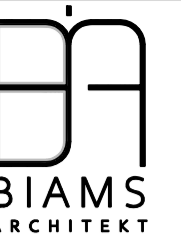
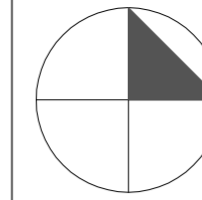
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

data: WRZESIEŃ 2025r. skala: 1:500

opracował: mgr inż. arch. Marcin M. Sieradzki
upr. nr: 36/B-904/LOOIA/09 **K.1**

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

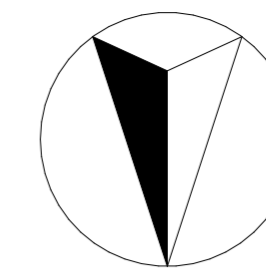
BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH, WOLNOSTOJĄCYCH:
DWA BUDYNKI PIĘCIOKONDYGNACYJNE Z GARAŻAMI W PARTERZE I JEDEN BUDYNEK CZTEROKONDYGNACYJNY, WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ



Legenda	
ZABUDOWA	
	Projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne
	Budynek garażowy adaptowany
	Stacja TRAF0
	Miejsce parkingowe
	Miejsce parkingowe dla niepełnosprawnych
	Miejsce parkingowe w budynku
SYMBOLE	
	Granice terenu opracowania
	Ilość kondygnacji
	Wejście główne do budynku
	Wejście gospodarcze do budynku
	Wjazd do garażu
	Plac zabaw
	Miejsce rekreacji
	Wjazd na działkę
	Projektowana zieleń niska
PROJEKTOWANE UTWARDZENIA	
	Dojścia i dojazdy
	Trawnik
	Powierzchnia urządzona nieogrodzonego placu wypoczynku, sportu i rekreacji
	Ławka
	Lampa
	Kosz na śmieci
	Stojak na rowery
BILANS TERENU – CAŁA INWESTYCJA DZIAŁKI NR: 1/10; 1/11; 1/12; 1/14; 1/15; 1/16 (FRAGMENT); 1/18; 1/19; 1/20; 1/21; 132/3 A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,A – GRANICE OPRACOWANIA: 8048 M2	
ZAŁĄCZNIK Z.4	
Koncepcja planowego zagospodarowania wraz z zielenią i małą architekturą	
data: WRZESIEŃ 2025 R.	skala: 1:500
opracował: mgr inż. arch. Marcin Sieradzki upr. nr 36/B-904/LOOIA/09	
Z.4	

WSTĘPNA KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA

BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WOLNOSTOJĄCYCH - DWA BUDYNKI PIĘCIOKONDYGNACYJNE Z GARAŻAMI W PARTERZE I JEDEN BUDYNEK CZTEROKONDYGNACYJNY WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ



BUDYNEK B1



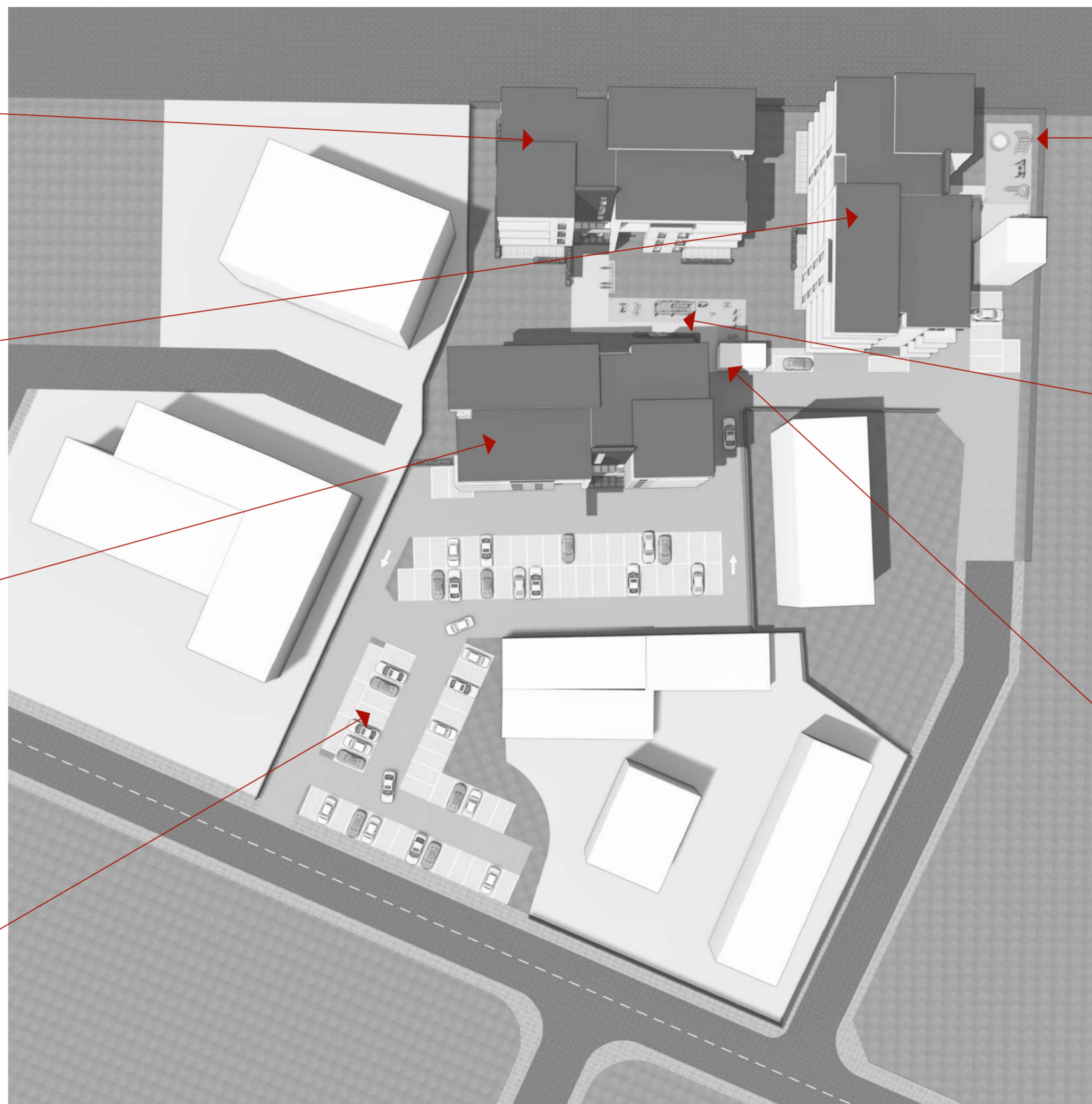
BUDYNEK B3



BUDYNEK B2



MIEJSCA PARKINGOWE (85)
DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH (6)



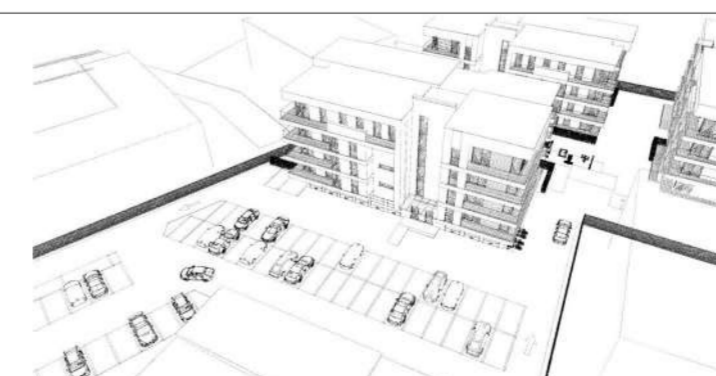
PLAC ZABAW



MIEJSCE REKREACJI I SIŁOWNIA ZEWNĘTRZNA



WIATA NA ODPADY I MIEJSCA NA ROWERY



ZAŁĄCZNIK K.9

WIDOK NA CAŁE ZAŁOŻENIE

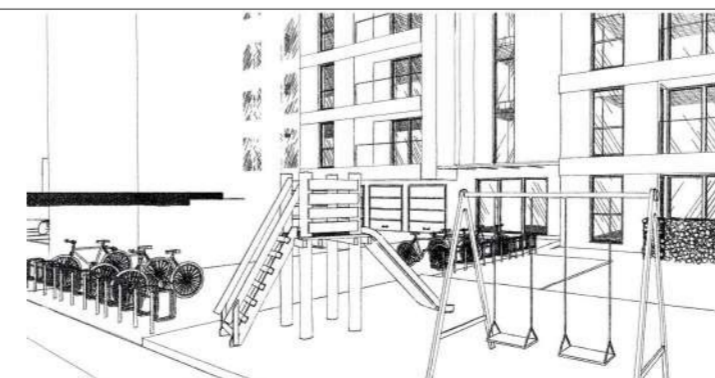
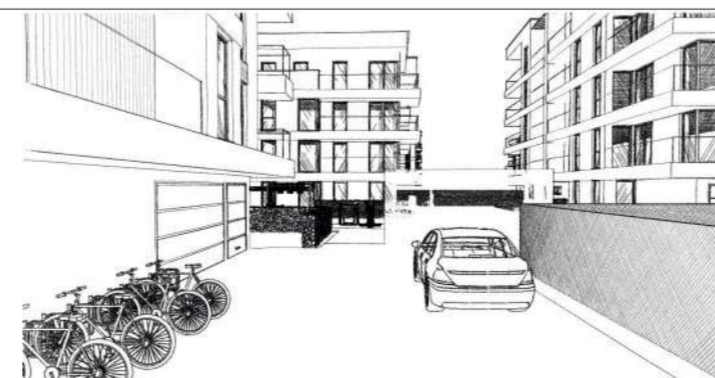
data:	WRZESIEŃ 2025r.	skala:	-
opracował:	mgr inż. arch. Marcin M. Sieradzki upr. nr: 36/B-904/LOOIA/09		K.9

WSTĘPNA KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA

BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WOLNOSTOJĄCYCH - DWA BUDYNKI PIĘCIOKONDYGNACYJNE Z GARAŻAMI W PARTERZE I JEDEN BUDYNEK CZTEROKONDYGNACYJNY WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ



WIDOKI NA BRYŁĘ 3D
BEZ SKALI



ZAŁĄCZNIK K.7

WIZUALIZACJE PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW B1, B2, B3

data: WRZESIEŃ 2025r. skala: 1:500

opracował: mgr inż. arch. Marcin M. Sieradzki
upr. nr: 36/B-904/LOOIA/09

K.7

Uzasadnienie

Wnioskodawca Igor Sawicki pismem z dnia 03.03.2026 r. wystąpił za pośrednictwem Burmistrza Poddębic do Rady Miejskiej w Poddębicach z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących- dwa budynki pięciokondygnacyjne z garażami w parterze i jeden budynek czterokondygnacyjny wraz z infrastrukturą techniczną, na nieruchomości przy ul. Targowej 7B oznaczonej działkami nr: 1/10, 1/11, 1/12 (część) 1/14, 1/15 (część), 1/16 (część) 1/18, 1/19, 1/20, 1/21(część) położonymi w obrębie 14 m. Poddębice i częścią działki nr 132/3, położoną w obrębie 7 miasta Poddębice.

W dniu 06.03.2026r. 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 znak: ZS.224.3.310.2026 z dnia 10.03.2026 Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi zwracająca uwagę , że w lokalizacji objętej przedmiotowym wnioskiem oraz przy jej granicach nie znajdują się grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako lasy („Ls”) stanowiące własność Skarbu Państwa w związku z czym Dyrektor RDLP w Łodzi nie znalazł podstaw do wyrażenia opinii w przedmiotowej sprawie.

2.Pismo Nr 1482/2026 z 11.03.2026r Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodka Zamiejscowego w Łodzi o braku zastrzeżeń do wniosku.

3.Opinia znak NS.OZNS.9022.195.2026.AC z dnia 17.03.2026r Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego opiniująca pozytywnie lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych , wolnostojących – dwa budynki pięciokondygnacyjne z garażami w parterze i jeden budynek czterokondygnacyjny wraz z infrastrukturą techniczna , na nieruchomości przy ul. Targowej 7B w Poddębicach z uwagą : należy ujednoczyć informację w zakresie danych dotyczących promesy o zapewnieniu dostaw energii wystawionej przez PGE Dystrybucja S.A.

4. Postanowienie Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak: WUOZ-PP.5151.1079.2026.JB z dnia 19.03.2026r umarzające 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.

5.Opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Poddębicach z uwagami:

„Komisja proponuje wprowadzić zakaz grodzienia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz sugerowała aby nie grodzić z sąsiadującą projektowaną inwestycją zgodnie z uchwałą Nr XXI/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.”

6. Pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znak: WPN.612.892.2026.MB z dnia 20.03.2026r. 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 2026 r. poz. 13)” i tym samym wydanie opinii w sprawie było bezzasadne.

7. Pismo Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego znak: ZK-III.745.2.2026 z 16 marca 2023r w aspekcie wymogów ochrony ludności i obrony cywilnej brak jest zastrzeżeń do przedmiotowego wniosku.

8. Opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu znak: P.RUZ.070.35.2026.JG z dnia 27.03.2026r 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. 17 ust. 1 pkt 3 lit. a i dotyczącą zgłoszenia wodnoprawnego, o którym mowa w art. 394 Prawa wodnego.

9. Opinia Geologiczno-Górnicza Nr 9/2026 z dnia 19.03.2026r. Geotermmi Poddębice wydana na wniosek Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach znak: KIE.5120.52.2026.JB z dnia 12.03.2026r.

10. Pozytywna opinia PGE Dystrybucja S.A Oddział Łódź Rejon Energetyczny Sieradz z dnia 17.03.2026r.

11. Pismo Zarządu Województwa Łódzkiego za pośrednictwem Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego znak: BPRWŁ. ZP.405.6.2026 z dnia 25 marca 2026r. z informacją, że Województwo Łódzkie pozytywnie opiniuje wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej polegających na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących – dwa budynki pięciokondygnacyjne z garażami w parterze i jeden budynek czterokondygnacyjny wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowanych w Poddębicach przy ul. Targowej 7B, w zakresie uwzględnienia Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego (Uchwała Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15.04.2025r).

12. Pozytywna opinia Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach znak: KIE.5120.52.2026.JB/GM z dnia 25.03.2026r.

13. Pismo Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi znak. GPB-I.745.17.2026 AC z dnia 27.03.2026r. o odstąpieniu od wydania opinii w przedmiotowej sprawie z uwagi na fakt, że teren inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tj. uchwałą Nr XXIV/158/04 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 28 grudnia 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Poddębice obejmujących wybrane fragmenty, Wojewoda Łódzki odstępuje od wydania opinii w przedmiotowej sprawie.

Wyżej wymienione pisma zostały przekazane Wnioskodawcy, a ten w odpowiedzi na uwagi:

1.Łódzkiego Powiatowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 17.03.2026r udzielił odpowiedzi, iż „Wniosek z uwzględnieniem wszystkich ewentualnych uwag od organów opiniodawczych zostanie uzupełniony i dostarczony niezwłocznie po otrzymaniu ostatniej opinii”.

2.Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Poddębicach z dnia 26.03.2026r. udzielił odpowiedzi, iż „Zmiana zostanie przez nas niezwłocznie poprawiona we wniosku i dostarczona do Burmistrza Poddębic”.

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

8. Komendanta Wojewódzkiego Policji w Łodzi;

9. Starosty Poddębickiego;

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

11. Nadleśnictwa Poddębice;

12. Ministerstwa Klimatu i Środowiska – Departamentu Polityki Surowcowej i Analiz;

13. Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Poddębicach;

14. Głównego Geologa Wojewódzkiego – Departament Rolnictwa i Ochrony Środowiska Wydział Geologii i Koncesji Geologicznych Urzędu Marszałkowskiego w Łodzi.

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 działki na nieruchomości przy ul. Targowej 7B, oznaczonej działkami nr: 1/10, 1/11, 1/12 (część) 1/14, 1/15 (część), 1/16 (część) 1/18, 1/19, 1/20, 1/21 (część) położonymi w obrębie 14 m. Poddębice i częścią działki nr 132/3, położoną w obrębie 7 miasta Poddębice, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Rady Miejskiej w Poddębicach Nr XXIV/158/04 z dnia 28 grudnia 2004r., opublikowana w (Dz.Urz..Woj.Łódzkiego Nr 54 poz. 563 z dnia 25.02.2005r.) w sprawie: uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Poddębice.

W wyżej wymienionym planie dz. 132/3 położona w obrębie 7 miasta Poddębice oznaczone są symbolem **F5MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a działki 1/10, 1/11, 1/12 (część) 1/14, 1/15 (część), 1/16 (część) 1/18, 1/19, 1/20, 1/21 (część) położone w obrębie 14 m. Poddębice oznaczone są symbolem **F8P** - zabudowa techniczno-produkcyjna tj. obiekty produkcyjne, składy i magazyny o uciążliwości w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Plan został uchwalony w 2004r. i do planu sporządzone zostało opracowanie ekofizjograficzne.

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 2025r poz. 1754), że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 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:

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:

Cała planowana inwestycja jest położona w studium jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy jako funkcja podstawowa i teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako zabudowa towarzysząca i uzupełniająca”. Na tych terenach obowiązuje ograniczenie wysokości do 12 m.

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.

Wypisy z rejestru gruntu oraz fragment aktu notarialnego załączone do wniosku 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 zieleń.

Zatem są to tereny poprzemysłowe, 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).

Inwestycja jest zatem zgodna z ustawą i możliwa do realizacji.

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 złączonych 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 zieleń. Zatem są to tereny poprzemysłowe, 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 zapewniają: promesa nr 1053/2025 z dnia 28.11.2025 r. oraz warunki technicznych nr 130/2025 z dnia 01.09.2025r.

3) Dostęp do sieci elektroenergetycznej – inwestycja będzie miała dostęp do wymienionej powyżej sieci warunek spełniony co zapewnia oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej nr 26-D3/WZD/00146/ z dnia 19.01.2026r.

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

1) w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku transportu publicznego,

Przystanek autobusowy znajduje się w odległości 500 m od opracowywanego terenu – warunek spełniony.

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

a) przedszkola – odległość przedszkola od opracowywanego terenu wynosi 1500 m – warunek spełniony,

b) szkoły podstawowej – odległość szkoły podstawowej do opracowywanego terenu wynosi 500 m – warunek spełniony,

c) zespół szkół ponadgimnazjalnych - odległość od opracowywanego terenu wynosi 700 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: PG4424.31.2025 z dnia 10.10.2025r. oraz znak: PG 2242.29.2025 z dnia 30.09.2025r. Przyjęcie rozpatruje się do najbliższej zlokalizowanej Szkoły Podstawowej nr 1 im. Lotników Polskich w Poddębicach oraz do najbliższej zlokalizowanego przedszkola publicznego im. Króla Macjusia Pierwszego w Poddębicach.

4. Inwestycja będzie zlokalizowana w odległości nie większej niż 3000m od obiektów rekreacji

1) 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.

2) Baseny termalne (powierzchnia około 2,40 ha) - odległość od opracowywanego terenu wynosi 400 m - odległość < 1km i mniejsza niż 3 km - tereny sportu i rekreacji - warunek spełniony.

4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

4a. 1. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu

Teren inwestycji: 8048 m²

$8048 \times 25\% = 2012 \text{ m}^2$

Projektowana powierzchnia biologicznie czynna: 2261,81 m² – warunek spełniony.

Minimalna powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu: $2261,81 \times 50\% = 1130,9 \text{ m}^2$.

Projektowany urządzony, nieogrodzony, ogólnodostępny teren wypoczynku oraz rekreacji i sportu o powierzchni: 1131,00m² – warunek spełniony.

4a. 2. Uchylony.

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 4 i 5 kondygnacji naziemnych – warunek spełniony zgodnie z art. 19 ww. uchwały.

2) Nie dotyczy.

7. Nie dotyczy.

8. Według Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców dla miasta Poddębice na dzień 31.12.2024r. 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 163 (iloraz PUM – 4568,6m² 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 2021 r. 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 500 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 500 m – warunek spełniony;

odległość przedszkola od projektowanej inwestycji wynosi 1500 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 400 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;

Projektowane budynki mieszkalne mają 4 i 5 kondygnacji – 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 78 mieszkań a 119 miejsc parkingowych w tym 91 na terenie, 28 w projektowanych garażach w parterze budynków i w adaptowanym garażu – warunek spełniony.

7) wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla inwestycji, o której mowa w pkt 6) należy powiększyć o 30 % z przeznaczeniem na parkowanie ogólnodostępne, przy czym nie mniej niż 15% miejsc parkingowych należy realizować jako stanowiska parkingowe ogólnodostępne w poziomie terenu;

Projektuje się 91 miejsc parkingowych na terenie i 28 miejsc parkingowych w projektowanych garażach w parterze budynków i w adaptowanym garażu, łącznie 119 miejsc parkingowych (wymagana ilość miejsc parkingowych to 78, $130\% \times 78 = 101$ miejsc parkingowych), 78 miejsc parkingowych stanowi 65% wszystkich miejsc parkingowych – warunek spełniony.

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

$78 \text{ mieszkań} \times 1,5 = 117$. Inwestycja zakłada zaprojektowanie 130 miejsc parkingowych dla rowerów, w tym 110 w pomieszczeniach rowerowni i 20 na terenie – warunek spełniony.

9) 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

Nie dotyczy

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

Nie dotyczy

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

Istniejący budynek garażowy adaptowany na budynek garażowy do obsługi inwestycji 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.

Nie dotyczy.

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 trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących – dwa budynki pięciokondygnacyjne z garażami w parterze i jeden budynek czterokondygnacyjny wraz z infrastrukturą techniczną, na nieruchomości przy ul. Targowej 7 B. zgodnie z parametrami i warunkami określonymi we wniosku.