

Żywiec, dnia 24.04.2026 r.

BURMISTRZ MIASTA
mgr inż. Antoni Szlagor

Do:
Burmistrza Miasta Żywca
Rady Miejskiej w Żywcu
Inwestora przedsięwzięcia

Pismo z pytaniami i wnioskiem o wyjaśnienia oraz udostępnienie dokumentów



dotyczącymi inwestycji mieszkaniowej na działkach ewid. 4500/217, 4500/224 i 4500/225 obr. Żywiec,
przy ul. ks. prał. Stanisława Słonki w Żywcu

Szanowni Państwo,

W imieniu mieszkańców i przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą na terenach byłej papierni w Żywcu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji mieszkaniowej, zwracamy się z uprzejmą, lecz stanowczą prośbą o udzielenie wyczerpujących wyjaśnień oraz o udostępnienie dokumentów stanowiących podstawę dopuszczenia i realizacji przedmiotowej inwestycji.

Wniosek ten wynika z istotnych wątpliwości dotyczących zgodności procedury zmiany przeznaczenia nieruchomości z MPZP oraz obowiązującym Studium, kompletności analiz i ekspertyz, należytego zbadania oddziaływania inwestycji na otoczenie gospodarcze i komunikacyjne, a także ryzyk, jakie w przyszłości mogą obciążać przedsiębiorców funkcjonujących od lat na terenach przemysłowych.

Poniższe pytania zostały sformułowane w celu uzyskania jednoznacznych, merytorycznych i możliwych do zweryfikowania odpowiedzi ze strony organów miasta oraz inwestora. Nie przesądzają one o wadliwości rozstrzygnięć, lecz służą wyjaśnieniu podstaw faktycznych i prawnych, na których oparto dopuszczenie i realizację inwestycji.

Wskazane podstawy prawne pytań:

- 1) ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w szczególności art. 5, art. 7, art. 8 i art. 17,
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w szczególności art. 3 pkt 20, art. 28 i art. 35,
- 3) ustawa 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,
- 4) ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

Pytania do Burmistrza Miasta, Rady Miejskiej i Inwestora

- 1. Jaka była dokładna podstawa prawna dopuszczenia realizacji inwestycji mieszkaniowej na wskazanych działkach i na podstawie jakiego aktu planistycznego oceniano jej dopuszczalność na etapie procedowania sprawy?**

Podstawa pytania: art. 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r.

- 2. Czy Rada Miejska w Żywcu podjęła uchwałę o zmianie przeznaczenia terenu dla lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, a jeżeli tak — prosimy o wskazanie numeru uchwały, daty jej podjęcia, daty publikacji oraz udostępnienie pełnego uzasadnienia tej uchwały.**

Podstawa pytania: art. 7 ust. 1 i 4 oraz art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r.

- 3. Jakie dokładnie dokumenty zostały dołączone do wniosku inwestora o ustalenie lokalizacji inwestycji, w szczególności mapa z granicami terenu objętego wnioskiem i obszaru oddziaływania, analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu, charakterystyka inwestycji, dane dotyczące wpływu inwestycji na środowisko oraz zgodności planowanej inwestycji ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego -uchwała Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 30.10.2014**

Podstawa pytania: art. 7 ust. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r.

- 4. Czy wniosek inwestora zawierał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, a jeśli nie — na jakiej podstawie uznano, że nie była ona wymagana? Prosimy o udostępnienie decyzji środowiskowej, jeżeli została wydana, albo dokumentu kwalifikującego przedsięwzięcie jako niewymagające takiej decyzji.**

Podstawa pytania: art. 7 ust. 8 pkt 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. oraz przepisy ustawy środowiskowej

- 5. Jakie organy zostały powiadomione o możliwości przedstawienia opinii, a jakie organy zostały poproszone o uzgodnienie wniosku, oraz jakie stanowiska zostały w sprawie wydane? Prosimy o udostępnienie pełnego wykazu opinii, uzgodnień i stanowisk wraz z datami ich wpływu.**

Podstawa pytania: art. 7 ust. 12–15 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r.

- 6. Czy w toku procedury przeprowadzono analizę akustyczną uwzględniającą istniejące i przewidywane oddziaływanie zakładów przemysłowych, ruchu ciężarowego, pracy zmianowej i nocnej oraz innych źródeł hałasu typowych dla terenów przemysłowych i komunikacyjnych? Prosimy o udostępnienie analizy akustycznej wraz z założeniami, metodyką i wnioskami.**

Podstawa pytania: art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b Prawa budowlanego oraz przepisy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku

- 7. Czy sporządzono analizę transportową i komunikacyjną dla inwestycji obejmującej 168 mieszkań, 170 miejsc postojowych podziemnych oraz 23 miejsca naziemne, w szczególności pod kątem wpływu na przepustowość układu drogowego, bezpieczeństwo ruchu, dojazd służb ratowniczych oraz logistykę i transport obsługujący istniejące przedsiębiorstwa?**

Podstawa pytania: art. 7 ust. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. oraz art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego

- 8. Czy właściwy Zarządca Drogi wydał opinię dotyczącą obsługi komunikacyjnej Planowanej Inwestycji w zakresie wynikającym z przepisów, a jeżeli tak — czy uzgodnienie poprzedziła rzeczywista analiza wpływu inwestycji na istniejący układ drogowy i funkcjonowanie terenów gospodarczych?**

Podstawa pytania: art. 7 ust. 14 pkt 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r.

- 9. Czy dokonano rzetelnego ustalenia obszaru oddziaływania obiektu, w tym pod kątem wpływu inwestycji na nieruchomości przedsiębiorców, których sposób korzystania z nieruchomości lub możliwości rozwoju mogą zostać ograniczone przez wprowadzenie funkcji mieszkaniowej?**

Podstawa pytania: art. 3 pkt 20 oraz art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego

- 10. Jakie ekspertyzy i opracowania zostały wykonane przed podjęciem decyzji o realizacji inwestycji w szczególności w zakresie geotechniki i warunków gruntowo-wodnych, odwodnienia i gospodarki wodami opadowymi, ochrony przeciwpożarowej, oddziaływania na środowisko, oddziaływania akustycznego, bezpieczeństwa ruchu, infrastruktury technicznej oraz wpływu inwestycji na istniejące zakłady pracy?**

Podstawa pytania: art. 7 ust. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. oraz art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego mieszkaniowej

- 11. W jaki sposób uwzględniono interes przedsiębiorców funkcjonujących od lat na terenach przemysłowych, w szczególności ryzyko przyszłych protestów mieszkańców dotyczących hałasu, zapylenia, zapachów, ruchu ciężarowego i pracy nocnej, ograniczenia działalności gospodarczej, utraty kontraktów, dochodów i miejsc pracy oraz ograniczenia rozwoju istniejących firm?**

Podstawa pytania: obowiązek rzetelnego wyjaśnienia podstaw rozstrzygnięcia oraz materiał dowodowy i analityczny stanowiący podstawę procedury lokalizacyjnej

- 12. Kto i na jakiej podstawie bierze odpowiedzialność za skutki przyszłych konfliktów funkcjonalnych pomiędzy nową zabudową mieszkaniową a od wielu lat prowadzoną działalnością przemysłową, magazynową, usługową i transportową na tym obszarze? Prosimy o jednoznaczne wskazanie, czy w dokumentacji inwestycji, uchwale lokalizacyjnej lub innych aktach przewidziano mechanizmy ochrony istniejących przedsiębiorców przed skutkami przyszłych skarg mieszkańców.**

Podstawa pytania: żądanie wyjaśnienia skutków i założeń przyjętych w dokumentacji oraz uchwale lokalizacyjnej

- 13. Na podstawie jakich dokumentów, analiz i ekspertyz podjęto decyzję o realizacji inwestycji mieszkaniowej na terenach przemysłowych, skoro obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej (jako funkcji podstawowej), a zmiana przeznaczenia tych terenów na mieszkaniowe jest niemożliwa i sprzeczna z obowiązującym Studium Uwarunkowań na podstawie Uchwały Rady Miasta Żywca z dnia 30 października 2014 roku ?**

Podstawa pytania: całość materiału dowodowego i analitycznego stanowiącego podstawę decyzji i uzgodnień

Wniosek o udostępnienie dokumentów

Wnosimy jednocześnie o udostępnienie do wglądu lub w kopii następujących dokumentów:

1. uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z uzasadnieniem,
2. wniosku inwestora wraz z załącznikami,
3. wszystkich opinii, uzgodnień i stanowisk organów,
4. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach — jeżeli taka została wydana — albo dokumentu wskazującego, że nie była wymagana,
5. analizy akustycznej,
6. analizy transportowej i komunikacyjnej,
7. dokumentów dotyczących obszaru oddziaływania obiektu,

8. innych ekspertyz i opracowań stanowiących podstawę rozstrzygnięć organów.

Wniosek o udostępnienie powyższych informacji i dokumentów opieramy na ustawie z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

Zwracamy się o udzielenie odpowiedzi w sposób wyczerpujący, merytoryczny i odnoszący się do każdego z powyższych punktów oddzielnie.

Odpowiedzi na powyższe pytania proszę zamieścić na stronie Internetowej Urzędu Miasta w Żywcu