

WODPOL Sp. z o.o.

Ul. Ks. Pr. St. Słonki 24

34-300 Żywiec

Żywiec, dnia 12.01.2026r.

Nasz znak: WT/02/2026



Burmistrz Miasta Żywiec

Rynek 2

34-300 Żywiec

Dotyczy: wniosku o przygotowanie inwestycji mieszkaniowej

W odpowiedzi na pismo IOŚ-RU.6730.2.1.2025 uzupełniamy wniosek o informacje w zakresie wymogów wynikających z art. 7 i 8 z Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018r.

7. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera:

1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej / **W ZAŁĄCZENIU**

2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;

minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania – 45,8m²

maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania – 67,7m²

minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań dla zespołu 6 budynków – 8347,22m²

maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań dla zespołu 7 budynków – 9738,4 m²

3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;

minimalna liczba mieszkań – 144 przy 6 budynkach

maksymalna liczba mieszkań – 168 przy 7 budynkach

- 4) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;

nie przewiduje się funkcji usługowej w obrębie planowanej inwestycji

- 5) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;

Istniejący stan obszaru inwestycji to budynki oraz zbiornik przemysłowy przeznaczone do rozbiórki. Obiekty położone są na płaskim terenie z nasypami wokół nich, które w ramach nowej inwestycji zostaną zniwelowane. Na południowej części działki znajduje się zadrzewiony nasyp oddzielający inwestycję od sąsiedniej istniejącej zabudowy, zakłada się pozostawienie większości nasypu z istniejącą zielenią.

Przebudowie ulegnie podziemny kabel elektryczny niskiego napięcia przebiegający przez działkę z północy na południe.

- 6) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;

Istnieje możliwość podłączenia planowanej inwestycji do sieci znajdujących się w drodze dojazdowej – sieć energetyczna, gazowa i wodociągowa. Sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej zostaną odpowiednio rozbudowane w celu zapewnienia podłączenia planowanej inwestycji.

- 7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,

woda ~9,5 – 11,2 m³/doba

ścieki~9,5 – 11,2 m³/doba

energia roczne zużycie energii 1 budynku ~90–95 MWh/rok

moc przyłączeniowa dla 1 budynku 160–200 kW

odpady gromadzone będą w zewnętrznych pojemnikach do segregacji odpadów zlokalizowanych w wymaganych odległościach od budynków i granic

miejsca postojowe – 1,5 na mieszkanie – 252 miejsca w tym 23 naziemne



WODPOL

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

wg opisu z koncepcji

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

Planowana inwestycja obejmuje realizację osiedla mieszkaniowego składającego się z 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych z przeznaczeniem wyłącznie na cele mieszkaniowe wraz z parkingiem podziemnym o łącznej liczbie około 250 miejsc postojowych oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja zlokalizowana jest na terenie miasta Żywca.

Teren inwestycji położony jest w sąsiedztwie kanału wodnego oddzielonego wałem przeciwpowodziowym. Planowane przedsięwzięcie nie ingeruje w koryto kanału ani w wał przeciwpowodziowy i nie narusza jego funkcji ochronnej. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane w sposób uporządkowany, zgodnie z obowiązującymi przepisami, co nie spowoduje negatywnego wpływu na stosunki wodne ani zwiększenia ryzyka powodziowego.

Planowana zabudowa zostanie w całości podłączona do miejskich sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej oraz elektroenergetycznej. Powstające ścieki będą miały wyłącznie charakter bytowy i będą odprowadzane do sieci kanalizacyjnej. Inwestycja nie przewiduje powstawania ścieków przemysłowych ani technologicznych.

Inwestycja nie będzie powodować ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do powietrza. Budynki nie będą wyposażone w indywidualne źródła spalania paliw stałych. Oddziaływania związane z ruchem pojazdów będą miały charakter lokalny i typowy dla zabudowy mieszkaniowej w obszarze miejskim.

Źródłem hałasu będzie głównie ruch pojazdów związany z obsługą parkingu podziemnego i komunikacją wewnętrzną osiedla. Oddziaływania akustyczne nie będą przekraczały dopuszczalnych norm.

Realizacja inwestycji wiąże się z przekształceniem terenu zgodnie z jego funkcją mieszkaniową. Po zakończeniu robót teren zostanie uporządkowany i zagospodarowany zielenią towarzyszącą zabudowie. Odpady budowlane będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, natomiast w fazie eksploatacji powstawać będą wyłącznie odpady komunalne.



WODPOL

Planowana inwestycja ma charakter nieuciążliwy, a jej oddziaływania środowiskowe będą lokalne, krótkotrwałe w fazie realizacji oraz nieistotne w fazie użytkowania.

Przedsięwzięcie nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a obowiązek uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach będzie oceniany zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 8) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;

Działka nr 4500/225 – KW 00121104/1

Działka nr 4500/224 - KW 00121104/2

Działka nr 4500/217 – KW 00081297/7

- 9) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1; Dziennik Ustaw – 5 – Poz. 1538

- 10) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;

- 11) wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

Nazwa inwestycji: Inwestycja mieszkaniowa – zabudowa wielorodzinna

Lokalizacja: Żywiec, działka nr 4500/225, 4500/224, 4500/217

Podstawa prawna: ustawa z dnia 5 lipca 2018 r.

MPZP: Uchwała Nr IX/64/2019 RM w Żywcu

Jednostka urbanistyczna: C5.3

Symbol terenu: 4UU1

Powierzchnia terenu opracowania: 17 371 m²

Lp.	Zakres ustaleń MPZP	Ustalenia MPZP	Rozwiązania przyjęte w inwestycji	Zakres nieuwzględnienia MPZP
1	Przeznaczenie terenu	Wyłącznie zabudowa przemysłowa (§45 ust. 8, §54 pkt 4)	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 7 budynków	Planowana funkcja mieszkaniowa jest niezgodna z przeznaczeniem terenu
2	Funkcja mieszkaniowa	Zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej (§54 pkt 4)	Funkcja mieszkaniowa jako jedyna funkcja inwestycji	Odstępstwo od zakazu funkcji mieszkaniowej



WODPOL

Lp.	Zakres ustaleń MPZP	Ustalenia MPZP	Rozwiązania przyjęte w inwestycji	Zakres nieuwzględnienia MPZP
3	Udział funkcji mieszkaniowej	Dopuszczalna do 25% PU – zapis nie dotyczy C5.3/4UU1	> 9 000 m ² PU mieszkań (100%)	Przekroczenie i brak dopuszczenia w MPZP
4	Powierzchnia zabudowy	Maks. 45% powierzchni działki	3 500 m ² (ok. 20,1%)	Zgodne
5	Powierzchnia biologicznie czynna	Min. 25% powierzchni działki	7 428 m ² (ok. 42,8%)	Zgodne
6	Intensywność zabudowy	0,001 – 2,5	ok. 0,81	Zgodne
7	Wysokość zabudowy	Do 12 m (kalenica do 15 m)	Do 4 kondygnacji nadziemnych	Zgodne
8	Geometria dachu	Dowolna	Dowolna	Zgodne
9	Parkowanie	Brak zakazu parkingów podziemnych	225 mp podziemnych, 23 mp naziemne	Zgodne

Zakres odstępstw

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

- przeznaczenia terenu,
- zakazu lokalizacji funkcji mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem 4UU1 w jednostce urbanistycznej C5.3.

Pozostałe parametry urbanistyczne i wskaźniki zagospodarowania terenu pozostają zgodne z ustaleniami MPZP.

Podstawa prawna odstępstwa

Zgodnie z art. 7 ust. 1 oraz art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. Rada Miejska może ustalić lokalizację inwestycji mieszkaniowej niezależnie od ustaleń MPZP, jeżeli inwestycja:

- spełnia standardy określone w Rozdziale 3 ustawy,
- nie jest sprzeczna ze Studium,
- realizuje cele publiczne w zakresie polityki mieszkaniowej gminy.

Uzasadnienie merytoryczne

1. Zmiana funkcji terenu

Teren objęty inwestycją znajduje się w granicach miasta, w obszarze wyposażonym w infrastrukturę techniczną, o charakterze przekształconym i zurbanizowanym, co predestynuje go do intensywnej zabudowy mieszkaniowej.

2. Racjonalne wykorzystanie przestrzeni miejskiej

Planowana inwestycja umożliwia efektywne wykorzystanie terenu poprzez:

- zabudowę wielorodzinną o umiarkowanej wysokości,
- wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej,
- lokalizację miejsc postojowych w części podziemnej.



WODPOL

3. Odpowiedź na potrzeby mieszkaniowe

Inwestycja zwiększa zasób mieszkań na terenie miasta Żywca, odpowiadając na rzeczywiste zapotrzebowanie mieszkaniowe, co jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej i społecznej gminy.

4. Brak negatywnego oddziaływania na otoczenie

Projektowana zabudowa:

- nie przekracza dopuszczalnych parametrów wysokościowych,
- zachowuje wymagany udział terenów biologicznie czynnych,
- nie powoduje ponadnormatywnego obciążenia infrastruktury technicznej.

Konkluzja

Mając na uwadze spełnienie standardów określonych w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r., zgodność inwestycji ze Studium oraz pozytywny wpływ na rozwój funkcji mieszkaniowej miasta, odstępstwo od ustaleń MPZP w zakresie przeznaczenia terenu należy uznać za uzasadnione.

- 12) wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca, które zostało przyjęte Uchwałą Nr LXVI/480/2014 Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 30 października 2014 r., i które określa politykę przestrzenną miasta oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium to stanowi podstawowy dokument planistyczny, kształtujący zasady zagospodarowania i wykorzystania przestrzeni publicznej na terenie miasta Żywca, w tym zasadę zachowania ładu przestrzennego, ograniczeń i możliwości zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenów zurbanizowanych i zurbanizowywanych. Inwestycja w żadnym zakresie nie narusza kierunków wskazanych w powołanym Studium, ani nie stoi w sprzeczności z jego celami i priorytetami rozwoju przestrzennego miasta

- 13) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Spełnienie standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej

(Rozdział 3 – art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r.)

Lp.	Wymóg ustawowy	Podstawa prawna	Spełnienie w planowanej inwestycji
1	Dostęp do drogi publicznej (min. szer. 6 m)	art. 17 ust. 1 pkt 1	Teren inwestycji posiada zapewniony bezpośredni lub pośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez



WODPOL

Lp.	Wymóg ustawy	Podstawa prawna	Spełnienie w planowanej inwestycji
2	Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	art. 17 ust. 1 pkt 2	drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m, spełniającą wymagania ochrony przeciwpożarowej. Zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z zapotrzebowaniem, w oparciu o infrastrukturę istniejącą lub planowaną.
3	Dostęp do sieci elektroenergetycznej	art. 17 ust. 1 pkt 3	Zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zapotrzebowaniem.
4	Odległość do przystanku komunikacyjnego ≤ 1000 m	art. 17 ust. 2 pkt 1	Inwestycja lokalizowana jest w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego, licząc od granicy terenu inwestycji ciągiem pieszym lub pieszo-jezdny.
5	Odległość do szkoły podstawowej ≤ 3000 m oraz zdolność przyjęcia uczniów	art. 17 ust. 2 pkt 2 oraz ust. 3	Inwestycja lokalizowana jest w odległości nie większej niż 3000 m od publicznej szkoły podstawowej; spełnienie warunku zdolności przyjęcia uczniów zostanie potwierdzone zaświadczeniem Burmistrza Miasta Żywca.
6	Dostęp do terenów rekreacji (min. 4 m ² /os.) w odległości ≤ 3000 m	art. 17 ust. 4	Zapewniony dostęp do urządzonych terenów rekreacji, wypoczynku lub sportu o wymaganej powierzchni, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 3000 m.
7	Maksymalna wysokość budynków – 4 kondygnacje	art. 17 ust. 6 pkt 1	Budynki objęte inwestycją nie przekraczają 4 kondygnacji nadziemnych.
8	Sposób ustalania odległości	art. 17 ust. 10 i 11	Odległości ustalane są od granicy terenu inwestycji, ciągiem pieszym lub pieszo-jezdny, w odniesieniu do obiektów położonych na terenie gminy Żywiec.

Planowana inwestycja mieszkaniowa spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych określone w art. 17 Rozdziału 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r.

Prezes Zarządu
Adam Marszałek

WODPOL Sp. z o.o.

34-300 Żywiec, ul. Ks. Pr. St. Słonki 24
tel. 33 861-85-27 fax. 33 866-67-16
REGON: 072819994, NIP: 5532248772

Załączniki:

1. Mapa zasadnicza
2. Projekt koncepcyjny osiedla