

**UCHWAŁA NR XXXII/199/2026
RADY MIEJSKIEJ W ŻYWCU**

z dnia 26 czerwca 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Ks. Pr. St. Słonki w Żywcu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026. poz. 662) oraz art. 5 ust. 3 i 4, art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754),

Rada Miejska w Żywcu

uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie siedmiu budynków mieszkalnych – wielorodzinnych oraz garażu podziemnego przy ul. Ks. Pr. St. Słonki w Żywcu, na działkach nr 4500/217, 4500/224, 4500/225 o łącznej powierzchni 17371 m², położonych w obrębie 0007- Żywiec, jednostce ewidencyjnej Żywiec i zapisanych w księgach wieczystych: KW 00121104/1, KW 00121104/2 i KW 00081297/7.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową, o której mowa w ust. 1, określa załącznik nr 1 do uchwały.

3. Planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową, o której mowa w ust. 1, określa załącznik nr 2 do uchwały.

4. Charakterystykę zabudowy – koncepcję architektoniczno – urbanistyczną (wizualizację) inwestycji mieszkaniowej o której mowa w ust. 1, przedstawia załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Teren objęty inwestycją mieszkaniową, o której mowa w § 1 ust. 1, położony jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca, przyjętego uchwałą nr IX/64/2019 Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 30 kwietnia 2019 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Sl. Z 2019 r. poz. 3731.

§ 3. Teren projektowanej inwestycji graniczy od strony północnej i wschodniej z terenami usługowymi byłego zakładu przemysłowego „Papiernia”, od strony zachodniej z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oddzielonej kanałem wodnym a od strony południowej z terenem osiedla zabudowy wielorodzinnej (os. Kochanowskiego). Na terenie inwestycji znajdują się budynki będące w dotychczasowym użytkowaniu jako budynki magazynowe i technologiczne, przepompowni ścieków i budynku filtrów . Teren inwestycji jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrycznej i gazowej. Teren inwestycji płaski, z lekkim spadkiem w kierunku północno-wschodnim. Na terenie inwestycji znajdują się drzewa liściaste i iglaste stanowiące strefę zieleni od strony południowej i wzdłuż ogrodzeń. Na terenie inwestycji przewiduje się realizację siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnym garażem, parkingów naziemnych, ciągów komunikacji pieszo-jezdnej, zieleni ozdobnej placu zabaw i terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

§ 4. 1. Na terenie inwestycji, w jej sąsiedztwie oraz w pasie drogowym ul. Tetmajera w Żywcu przebiegają wszystkie sieci infrastruktury technicznej niezbędne do zasilania planowanej inwestycji:

- 1) sieć wodociągowa – przebiegająca w sąsiedztwie terenu inwestycji,
- 2) kanalizacja sanitarne - istniejąca na terenie inwestycji,
- 3) kanalizacja deszczowa – przebiegająca w sąsiedztwie terenu inwestycji,
- 4) sieć energetyczna - istniejąca na terenie inwestycji.
- 5) sieć gazowa - istniejąca na terenie inwestycji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód deszczowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz inne media, będą one realizowane w ramach istniejących przyłączy i ich limitów.

3. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji będzie realizowana istniejącymi zjazdami z drogi publicznej - ul. Ks. Pr. St. Słonki oraz ul. Tetmajera.

§ 5. 1. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej obejmującą:

- 1) zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposoby odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych jak również sposoby zagospodarowania odpadów:
 - a) zaopatrzenie w wodę: w ramach przyłączy i ich limitów – ok.9,5 – 11,2 m³/dobę;
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną: w ramach przyłączy i ich limitów – ok. 160 -200kW/budynek
 - c) sposób odprowadzania ścieków lub oczyszczanie ścieków – w ramach przyłączy i ich limitów – ok.9,5 – 11,2 m³/dobę;
 - d) sposób odprowadzania wód opadowych – w ramach przyłączy i ich limitów do kolektora deszczowego;
 - e) zapotrzebowanie na gaz: w ramach przyłączy i ich limitów;
 - f) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
 - g) sposób zagospodarowania odpadów: odpady będą gromadzone na terenie inwestycji w pojemnikach do segregacji odpadów zlokalizowanych w wymaganych odległościach od budynków i granic.
 - h) inne media – w ramach przyłączy i ich limitów;
 - i) liczba miejsc postojowych: 252 miejsca postojowe w tym 23 naziemne – nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;
- 2) Planowane zagospodarowanie terenu inwestycji: 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. Teren inwestycji położony jest w sąsiedztwie kanału wodnego oddzielonego wałem przeciwpowodziowym. Planowana inwestycja nie będzie ingerować w koryto kanału ani wał przeciwpowodziowy i nie będzie naruszać jego funkcji ochronnych.
- 3) Charakterystyczne parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji:
 - Powierzchnia terenu inwestycji: Dz. 4500/225, dz. 4500/224, dz. 4500/217 – o pow. łącznej 17371 m²
 - Powierzchnia zabudowy: ok. 3500,00 m²
 - Powierzchnia terenów utwardzonych: ok. 3649,00 m²
 - Powierzchnia terenów biologicznie czynnych: ok. 7983,00 m²
 - Liczba kondygnacji budynków: do – 4 kondygnacji nadziemnych.
 - Geometria dachów : dachy płaskie

2. Dla budynków, o których mowa w § 1 ust.1 ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań (dla sześciu budynków) - 8347,22 m²
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań (dla siedmiu budynków) - 9738,40 m²
- 3) minimalną liczbę mieszkań: 144 (dla sześciu budynków)
- 4) maksymalną liczbę mieszkań : 168 (dla siedmiu budynków)

3. Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Przyjęte rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne będą ograniczać lub eliminować wpływ inwestycji na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty mieszkalne.

§ 6. Nie wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, 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:

§ 7. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 8. 1. Realizujący inwestycję jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę: gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

2. Teren inwestycji podlega ochronie konserwatorskiej. Inwestycja jest zlokalizowana w strefie ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych – zespół zabudowań fabryki papieru „Solali” wraz z osiedlem robotniczym przy ul. Ks. St. Słonki.

§ 9. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żywca.

§ 11. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 12. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żywcu

Jarosław Gowin

Nr kanc.: GKN-1.6642.4.6.2026.AD

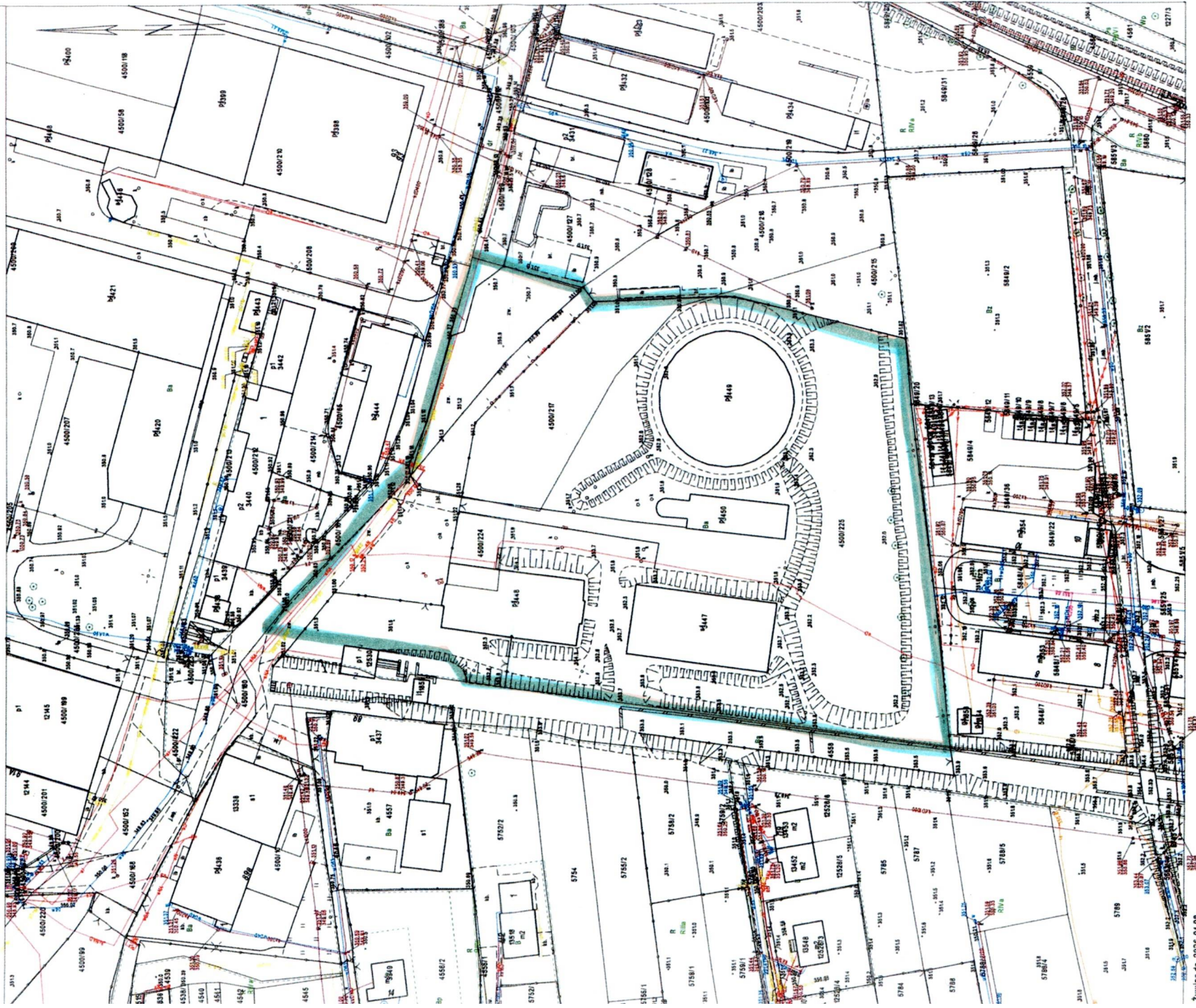
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY

Województwo: śląskie
Powiat: żywiecki
Jednostka ewidencyjna: 24 1701_1_Żywiec
Obręb: 0007_Żywiec
Dzielnica: 4500/217, 4500/224, 4500/225

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

układ opiesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
obr. Żywiec 0007: dz. 4500/217, 4500/224, 4500/225
Sekcje mapy: 6.116.3.104.2; 6.117.3.124.4

widoczna sygnalizacja, mniejszej kopii z treści materiału	
urzędowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
STAROSTA ŻYWIECKI	
nazwa nadania Zasobu	
opisania sygnalizacji nadania	P7417.
z 2020-01-08	
Aleksandra Dzedzic	
Władca nieruchomości w sprawie: WZWAŁE-G000221	
KARTOGRAFICZNY	



Żywiec dn. 2026-01-08
Sporządził (e) wydruk: Aleksandra Dzedzic

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU / SKALA 1:1000



PROJEKT KONSEPCYJNY OSIEDLA
MIESZKANIOWEGO W ŻYWCU

ODMIANY PROJEKTU / ARCHITECTURA

SKALA
1:1000

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU / POZIOM 1-

PLAN

- 1 BUDYNKI PROJEKTOWANE
- 2 ZIELONA PRZESTRZEŃ WSPÓLNA
- 3 PRZESTRZEŃ REKREACYJNA / PLAC ZABAW
- 4 MIEJSCA POSTOJOWE

ZIELEN PROJEKTOWANA

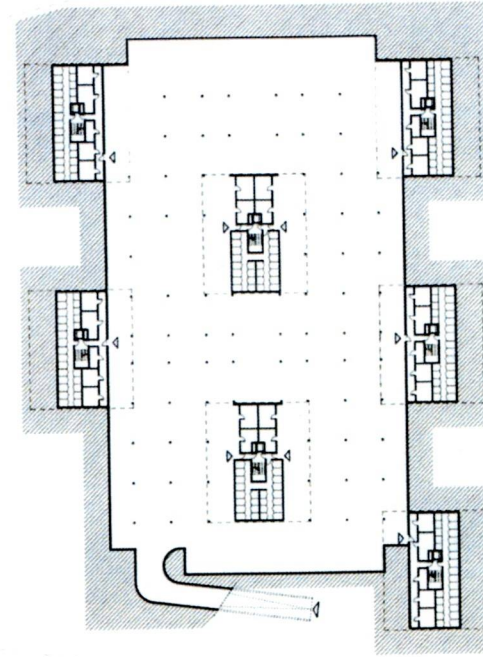
OGRODKI

NAWIERZCHNIA UTWARZONA

LEGENDA:

- GRANICA DZIAŁKI
- GRANICA OPRACOWANIA
- WIAZD NA POSIEŚ
- WIAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
- WŁASCIWA DO BUDYNKÓW
- OBRES GARAŻU PODZIEMNEGO

RZUT POZIOMY 1 (GARAŻ PODZIEMNY)
SKALA 1:1000



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI	
POWIERZCHNIA OBSZARU OPRACOWANIA	17371 m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	7428 m ²
POWIERZCHNIA UTRWARDZONA	3646 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	3500 m ²
POWIERZCHNIA CAŁOKWITA	14000 m ²
POWIERZCHNIA OGRODKÓW	1337 m ²
ILÓŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH NAZIEMNYCH	23
ILÓŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH PODZIEMNYCH	225
SPÓWIERZCHNIA CAŁOKWITA CZĘŚCI PODZIEMNEJ	7688 m ²



WIDOK OSIEDLA OD STRONY POŁUDNIOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXXII/199/2026 Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 26 czerwca 2026 roku w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Ks.Pr.St.Słonki w Żywcu.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową występuje, za pośrednictwem burmistrza, do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie cytowanej wyżej ustawy, wymaga sporządzenia przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach i przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień. Wymogi te po uzupełnieniu wniosku przez Inwestora zostały dopełnione i wniosek został przedłożony Radzie Miejskiej w Żywcu do rozpatrzenia.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, a także art. 5 ust 4 ww. ustawy warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Na dzień podjęcia uchwały gmina nie posiada planu ogólnego. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026r. (po aktualizacji) i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe oraz art. 64 ust. 2 do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy. Zgodnie z art. 70 ust 2 do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, **stosuje się przepisy dotychczasowe**, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a–4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że planowana inwestycja realizowana na terenach wykorzystywanych jako produkcyjne nie wymaga stwierdzenia zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jak też ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca.

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca zatwierdzone Uchwałą nr LXVI/480/2014 Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 14 października 2014 r.

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą nr IX/64/2019 Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca, w granicach administracyjnych.

Objęte wnioskiem działki nr 4500/217, 4500/24 i 4500/25, obręb Żywiec, jednostka ewidencyjna Żywiec, znajdują się na obszarze oznaczonym w ww. planie symbolem: C5.3-4UU1 - tereny zabudowy usługowej.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że w zakresie funkcji dopuszczonej zabudowy planowana inwestycja jest niezgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Sektor nieruchomości mieszkaniowych jest jednym z kluczowych sektorów gospodarki i odgrywa on nie tylko istotną rolę jako stymulator rozwoju gospodarczego, lecz także stwarza warunki do sprawnego

funkcjonowania i rozwoju gospodarki. Polepszenie kondycji warunków mieszkaniowych stanowi jeden z najważniejszych aspektów rozwoju społeczno-ekonomicznego.

Popyt na lokale mieszkalne w mieście Żywcu jest duży a ilość terenów przeznaczonych do zainwestowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jest ograniczony. Tereny przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca pod zabudowę wielorodzinną są już w większości zainwestowane. Zwiększenie podaży mieszkań na rynku będzie oczywistą korzyścią dla obecnych, a także przyszłych mieszkańców gminy.

W celu odwrócenia negatywnych tendencji demograficznych w Żywcu należy prowadzić politykę prorodziną oraz podejmować działania mające na celu wzrost atrakcyjności osadniczej gminy.

Integralną częścią uchwały są załączniki określające granice oraz planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową.

Z art. 7 ust. 17 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wynika obowiązek przedłożenia radzie gminy projektu uchwały dotyczącej wnioskowanej inwestycji wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. Biorąc pod uwagę wymogi określone w ww. ustawie i konieczność ich spełnienia przez wnioskodawcę, Burmistrz miasta Żywca przedkłada Radzie Miejskiej w Żywcu projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Ks.Pr.St.Słonki wraz z wykazem uwag, uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień. W dniu 15.01.2026 r. przedmiotowy wniosek podany został do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, ze wskazaniem, iż uwagi należy składać w terminie do 10 lutego 2026r.

W terminie tym wpłynęły dwie uwagi zbiorowe od mieszkańców i właścicieli firm przy ul. Ks. Pr. St. Słonki oraz ul. Tetmajera.

W uwagach tych podnoszono kwestię potencjalnych problemów komunikacyjnych generowanych przez pojazdy nowych mieszkańców w świetle istniejącego układu dróg w rejonie inwestycji oraz niezgodność planowanej inwestycji z zapisami istniejącego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Żywca oraz ze Studium.

Tereny przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca pod zabudowę wielorodzinną są już w większości zainwestowane. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących daje możliwość przeznaczania nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną, niezależnie od ustaleń planów miejscowych, w tym możliwość wykorzystania min. terenów przemysłowych. Obawy dotyczące zwiększenia ruchu samochodowego towarzyszą każdej inwestycji czy to mieszkaniowej czy też usługowej lub przemysłowej, jednak nie mogą stanowić głównej przeszkody w ich realizacji. Stale prowadzone prace nad poprawą infrastruktury komunikacyjnej są jednym z głównych zadań realizowanych przez samorządy w dostosowaniu do zmieniających się uwarunkowań i potrzeb mieszkańców.

W związku z tym, że planowana inwestycja ma być realizowana na terenach wykorzystywanych dotychczasowo jako produkcyjne, nie wymaga stwierdzenia zgodności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego jak też ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca, zgodnie z zapisami ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Teren inwestycji nie jest objęty jednostką KS którą składający uwagę omyłkowo uznali za oznaczenie jednostki w Studium dla tego terenu. Jest to oznaczenie (z odnośnikiem) dla istniejącego niewielkiego zespołu garaży zlokalizowanych przy os. Kochanowskiego, leżącego w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji.

W dniu 12.03.2026r. (po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu) wpłynęły dodatkowe, uzupełniające uwagi przedsiębiorców z ul. Tetmajera, do uwagi zbiorowej złożonej w terminie.

W dniu 24.04.2026r. w Urzędzie Miejskim w Żywcu, odbyło się spotkanie z wnioskodawcami oraz mieszkańcami i przedsiębiorcami składającymi uwagi do planowanej inwestycji. Na spotkaniu przedstawiono argumenty Inwestora przemawiające za realizacją inwestycji, jak też argumenty mieszkańców i przedsiębiorców wyrażające obawy, związane z ich dotychczasową działalnością, w związku z planowaną realizacją inwestycji mieszkaniowej.

Po spotkaniu złożono pismo z pytaniami i wnioskiem o wyjaśnienia oraz udostępnienie dokumentów w w/w sprawie.

W dniu 12.05.2026 r. przekazano odpowiedź na przedstawione pytania oraz udostępniono zebrane materiały na stronie internetowej miasta Żywca.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żywcu

Jarosław Gowin