

**UCHWAŁA NR XXIII/151/2025
RADY MIEJSKIEJ W ŻYWCU**

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Garbarskiej w Żywcu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025. poz. 1153) 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 2024 r. poz. 195 ze zm.), Rada Miejska w Żywcu uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na przebudowie, rozbudowie i adaptacji istniejących budynków garbarni do funkcji mieszkaniowej - wielorodzinnej przy ul. Garbarskiej w Żywcu, na działkach o numerach 2624/4, 2626/8, 2626/9 o łącznej powierzchni 9049 m², położonych w obrębie 0007-Żywiec, jednostce ewidencyjnej Żywiec i zapisanych w księdze wieczystej nr BB1Z/00082326/7.

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

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

4. Charakterystykę zabudowy – koncepcję architektoniczno – urbanistyczną (wizualizację) inwestycji mieszkaniowej o której mowa w § 1 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. Śl. z 2019 r. poz. 3731.

§ 3.

Teren projektowanej inwestycji graniczy od strony północnej z działką kolejową - linia Żywiec – Sucha Beskidzka, od strony południowej z działką drogową - ul. Garbarska, od strony zachodniej z zabudowanymi działkami budowlanymi, a od strony wschodniej z terenami częściowo zabudowanymi budynkami gospodarczymi oraz terenami zieleni. Na terenie inwestycji znajdują się budynki będące w dotychczasowym użytkowaniu jako budynki produkcyjne, magazynowe, technologiczne, istniejącej garbarni. Budynki są podłączone do istniejących sieci infrastruktury technicznej: elektrycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej. Teren inwestycji jest płaski, z lekkim spadkiem w kierunku wschodnim, częściowo poniżej poziomu ul. Garbarskiej. Na terenie inwestycji znajdują się pojedyncze drzewa liściaste i iglaste. Na potrzeby funkcji mieszkaniowej będą zaadaptowane dwa główne budynki: budynek A – zlokalizowany bezpośrednio przy ul. Garbarskiej, z przylegającym do niego budynkiem istniejącej trafostacji (od strony wschodniej przebudowa istniejącego segmentu i budowa nowej klatki schodowej) oraz budynek B - zlokalizowany w głębi działki, w sąsiedztwie linii kolejowej, przeznaczony w części centralnej do nadbudowy (o l kondygnację) oraz rozbudowę istniejącej klatki schodowej od strony wschodniej. Pozostałe budynki przeznaczone są do rozbiórki. Na terenie inwestycji przewiduje się realizację parkingów, ciągów komunikacji pieszo-jezdnej, zieleni ozdobnej oraz placu zabaw i terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

§ 4.

1. Powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu: W sąsiedztwie terenu inwestycji, na jej terenie oraz w pasie drogowym ul. Garbarskiej przebiegają wszystkie sieci infrastruktury technicznej niezbędne do zasilania adaptowanych obiektów: dostęp do sieci wodociągowej – istniejący na terenie inwestycji oraz w ul. Garbarskiej dostęp do kanalizacji sanitarnej - istniejący na terenie inwestycji oraz w ul. Garbarskiej dostęp do kanalizacji deszczowej – istniejący na terenie inwestycji oraz w ul. Garbarskiej dostęp do sieci energetycznej - istniejący na terenie inwestycji oraz w ul. Garbarskiej dostęp do sieci gazowej - istniejący na terenie działek sąsiednich oraz w ul. Garbarskiej. W zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód deszczowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz inne media w ramach istniejących przyłączy i ich limitów.

2. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji – będzie realizowana istniejącym zjazdem z drogi publicznej - ul. Garbarskiej.

§ 5.

1. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej obejmującą:

- 1) zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowania odpadów:
 - a) zaopatrzenie w wodę w ramach istniejących przyłączy i ich limitów – ok.50m³/dobę;
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną w ramach istniejących przyłączy i ich limitów – ok. 400kW;
 - c) sposób odprowadzania ścieków lub ich oczyszczania– w ramach istniejących przyłączy i ich limitów – ok.50 m³/dobę;
 - d) sposób odprowadzania wód opadowych – w ramach istniejących przyłączy i ich limitów do kolektora deszczowego – do 100 dm³/s;
 - e) zapotrzebowanie na gaz w ramach istniejących przyłączy i ich limitów – ok. 54 m³/dobę;
 - f) zaopatrzenie w ciepło nie dotyczy;
 - g) sposób zagospodarowania odpadów - odpady będą gromadzone na terenie inwestycji w przeznaczonym do tego miejscu, a następnie wywożone i utylizowane przez zewnętrzną firmę;
 - h) inne media – w ramach istniejących przyłączy i ich limitów;
 - i) liczba miejsc postojowych - min.65 miejsc postojowych, maks.116 miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny:
 - na działalność handlową lub usługową - 2 miejsca postojowe (1 miejsce/50m² pow. użytkowej lokalu).
- 2) Opis planowanego zagospodarowania terenu: Na potrzeby funkcji mieszkaniowej będą zaadaptowane dwa główne budynki: budynek A – zlokalizowany bezpośrednio przy ul. Garbarskiej, z przylegającym do niego budynkiem istniejącej trafostacji (od strony wschodniej przebudowa istniejącego segmentu i budowa nowej klatki schodowej) oraz budynek B - zlokalizowany w głębi działki, w sąsiedztwie linii kolejowej, przeznaczony w części centralnej do nadbudowy (o 1 kondygnację) oraz rozbudowę istniejącej klatki schodowej od strony wschodniej. Pozostałe budynki przeznaczone są do rozbiórki. Na terenie inwestycji przewiduje się realizację parkingów, ciągów komunikacji pieszo-jezdnej, zieleni ozdobnej oraz placu zabaw i terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.
- 3) Charakterystyczne parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji: Powierzchnia terenu inwestycji wynosi: działka o numerze 2624/4 - 4450 m², działka o numerze 2626/8 – 1800 m², działka o numerze 2626/9 – 2799 m². Razem powierzchnia terenu inwestycji wynosi: 9049 m², w tym powierzchnia zabudowy około 1625,80 m², powierzchnia terenów utwardzonych około 3600,00 m², powierzchnia terenów biologicznie czynnych około 3820,20 m², powierzchnia garażu na parterze budynku B – około 709 m². Powierzchnia użytkowa budynku A wynosi – min. 1180,00 m² - maks. 1250,00 m². Powierzchnia użytkowa budynku B wynosi – min 3280,00 m² – maks. 3350,00 m². Powierzchnia całkowita budynku A wynosi - około 1813,60 m². Powierzchnia całkowita budynku B wynosi około – ok. 4120,00 m². Liczba kondygnacji budynku A wynosi – 4 - do 15 m. Liczba kondygnacji budynku B wynosi – 4 – do 20 m Geometria dachów : dachy płaskie.

2. Dla budynków, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 2, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań: 2200 m²,
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 3200 m²,
- 3) minimalną liczbę mieszkań: 43,
- 4) maksymalną liczbę mieszkań : 77,
- 5) powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność usługową wynosi : minimalnie 66 m², maksymalnie 90 m².

3. Przedmiotowa 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 obiektu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty mieszkalne.

§ 6.

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: działka o numerze 2626/7, objęta księgą wieczystą nr BBZ1/00111819/3.

§ 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 nie podlega ochronie konserwatorskiej.

§ 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.

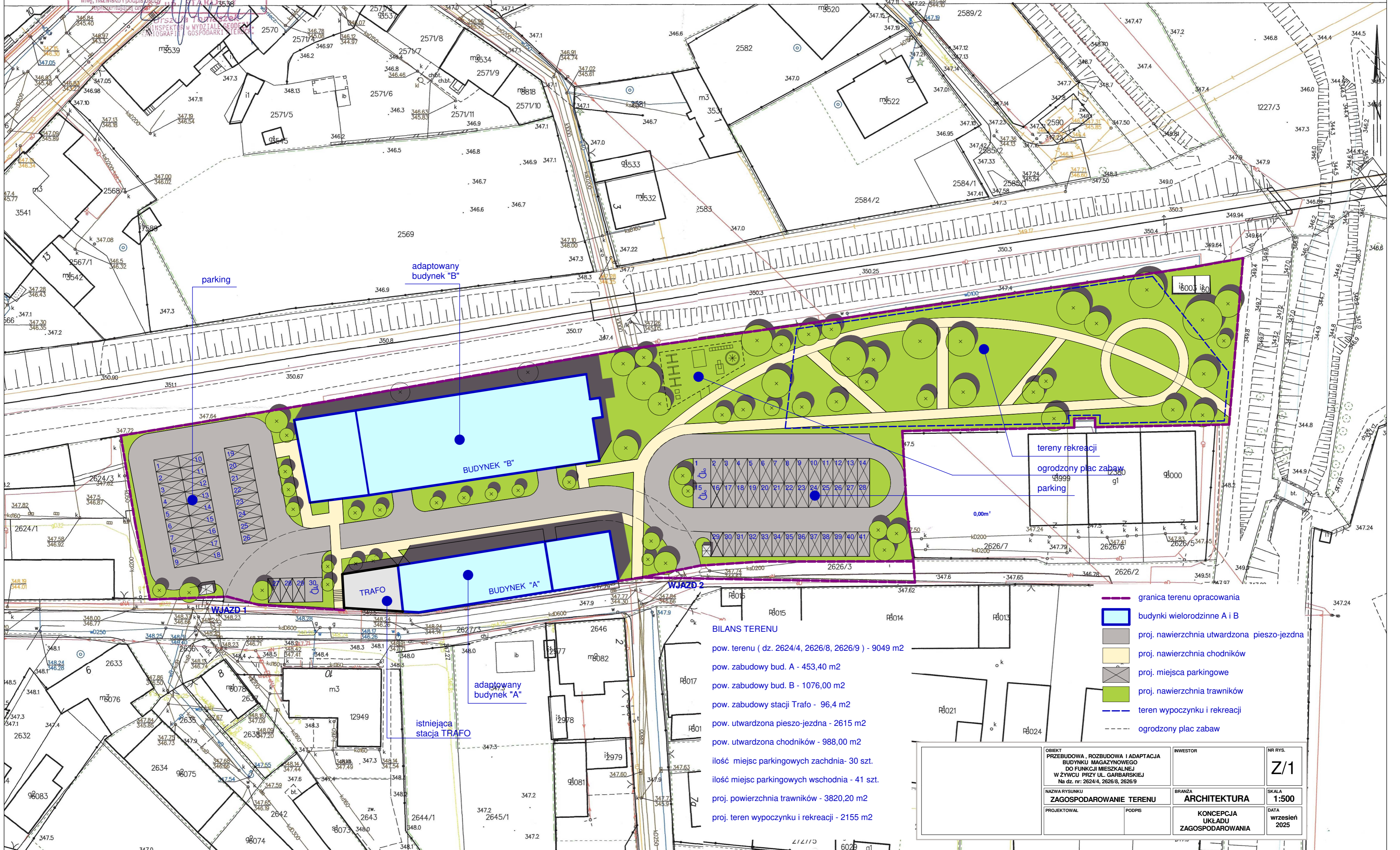
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żywcu

Jarosław Gowin

Poczwiera się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ŻYWIECKI
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2417
Data wykonania kopii	2025-09-02
Imię, nazwisko i podpis osoby wykonującej kopię	STAROSTA ŻYWIECKI

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
obr. Żywiec 0007: dz. 2624/4, 2626/3, 2626/8, 2626/9



BILANS TERENU

- pow. terenu (dz. 2624/4, 2626/8, 2626/9) - 9049 m²
- pow. zabudowy bud. A - 453,40 m²
- pow. zabudowy bud. B - 1076,00 m²
- pow. zabudowy stacji Trafo - 96,4 m²
- pow. utwardzona pieszo-jezdna - 2615 m²
- pow. utwardzona chodników - 988,00 m²
- ilość miejsc parkingowych zachodnia - 30 szt.
- ilość miejsc parkingowych wschodnia - 41 szt.
- proj. powierzchnia trawników - 3820,20 m²
- proj. teren wypoczynku i rekreacji - 2155 m²

- granica terenu opracowania
- budynki wielorodzinne A i B
- proj. nawierzchnia utwardzona pieszo-jezdna
- proj. nawierzchnia chodników
- proj. miejsca parkingowe
- proj. nawierzchnia trawników
- teren wypoczynku i rekreacji
- ogrodzony plac zabaw

OBIEKT PRZEBUDOWA, ROZBUDOWA I ADAPTACJA BUDYNKU MAGAZYNOWEGO DO FUNKCJI MIESZKALNEJ W ŻYWCU PRZY UL. GARBARSKIEJ Na dz. nr: 2624/4, 2626/8, 2626/9		INWESTOR	NR RYS. Z/1
NAZWA RYSUNKU ZAGOSPODAROWANIE TERENU		BRANŻA ARCHITEKTURA	SKALA 1:500
PROJEKTOWAŁ	PODPIS	KONCEPCJA UKŁADU ZAGOSPODAROWANIA	DATA wrzesień 2025

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/151/2025
Rady Miejskiej w Żywcu
z dnia 27 listopada 2025 r.



WIDOK 1



WIDOK 2

UZASADNIENIE
**do uchwały nr XXIII/151/2025 Rady Miejskiej w Żywcu w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji
mieszkaniowej przy ul. Garbarskiej 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 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 31 grudnia 2025 r. (po aktualizacji do dnia 30 czerwca 2026r.) 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 miejscowy 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 2624/4, 2626/8 i 2626/9, obręb Żywiec, jednostka ewidencyjna Żywiec, znajdują się na obszarze oznaczonym w ww. planie symbolem: C5.2-1PP - tereny zabudowy przemysłowej. Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że w zakresie funkcji dopuszczalnej zabudowy planowana inwestycja jest niezgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy.

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 prorodzinną 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. Garbarskiej wraz z wykazem uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień. W dniu 16.10.2024 r. przedmiotowy wniosek podany został do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, ze wskazaniem, iż uwagi należy składać w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku. W terminie tym nie wpłynęła żadna uwaga.