

MZ
2026-04-21
Zell

Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny

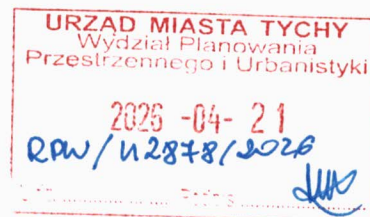
Katowice, 20-04-2026 r.

Znak sprawy – NS-NZ.9022.31.10.2026

Prezydent Miasta Tychy

Al. Niepodległości 49

43-100 Tychach



HIZ
PRZEWIDUJĄC PRZEWIDUJĄC
22.04.2026

OPINIA SANITARNA

Na podstawie art. 3, art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416) oraz art. 7 ust. 12 pkt 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754), po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta Tychy, Al. Niepodległości 49, 43-100 Tychy, z dnia 02.04.2026 r., znak: GWP.671.2.2026

Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny

opiniuje pozytywnie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych lokalizację inwestycji mieszkaniowej pn. „budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkiem handlowo-usługowym, lokalami usługowymi w jednym z budynków mieszkalnych, garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej pn.: „przebudowa i rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego, obejmującej elementy dróg publicznych, zjazdy publiczne obsługujące inwestycję, chodniki, ciągi piesze oraz infrastrukturę dla ruchu rowerowego, a także realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania terenów zieleni przy zbiegu ulic: Jaśkowickiej i Ks. Prałata Eugeniusza Świerzego w Tychach”, pod warunkiem zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 35 % powierzchni terenu inwestycji.

Dokumentację projektową przedmiotowego zamierzenia budowlanego należy uzgodnić w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych w trybie art. 3 pkt 2 lit. a lub. 34 ust. 1 ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej.

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Tychy, Al. Niepodległości 49, 43-100 Tychy, wystąpił wnioskiem z dnia 02.04.2026 r., znak: GWP.671.2.2026 o opinię w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn. „budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkiem handlowo-usługowym, lokalami usługowymi w jednym z budynków mieszkalnych, garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej pn.: „przebudowa i rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego, obejmującej elementy dróg publicznych, zjazdy publiczne obsługujące inwestycję, chodniki, ciągi piesze oraz infrastrukturę dla ruchu rowerowego, a także realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania terenów zieleni przy zbiegu ulic: Jaśkowickiej i Ks. Prałata Eugeniusza Świerzego w Tychach”.

Z przedłożonych informacji wynika, że przedmiotową inwestycję mieszkaniową projektuje się na działkach ewidencyjnych nr: 1618/44, 1812/44, 1814/44, 2097/44, 2098/44, 2678/44, 2680/44,

3826/44, 4580/49, jednostka ewidencyjna Tychy, obręb Tychy, natomiast inwestycję towarzyszącą na terenie działek ewidencyjnych nr: 4300/49, 4586/44, 4306/26, 1031/17, 1026/44, 1125/44, 1082/44, 1084/44, 1086/44, 1080/44, 885/44, 887/44, 2101/17, 879/44, 3390/44, 1548/44, jednostka ewidencyjna Tychy, obręb Tychy

Teren objęty wnioskiem jest obecnie częściowo zabudowany obiektami kubaturowymi o funkcjach usługowych, mieszkalnych i gospodarczych, które nie są użytkowane, a częściowo niezabudowany, porośnięty zielenią nieurządzoną, z przewagą terenów trawiastych oraz miejscowymi skupiskami drzew. Dla wszystkich istniejących obiektów kubaturowych uzyskano w odrębnych postępowaniach prawomocne decyzje zezwalające na ich rozbiórkę. Na terenie inwestycji występuje istniejący ciek wodny o charakterze deszczowym, który zostanie uwzględniony w planowanym zagospodarowaniu terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W północnej części terenu, zlokalizowanej po północnej stronie cieku wodnego planuje się realizację dwóch podpiwniczonych budynków o funkcji mieszkaniowo-usługowej o trzech kondygnacjach nadziemnych oraz handlowo-usługowej o dwóch kondygnacjach nadziemnych, z garażami podziemnymi. Obsługa komunikacyjna tej części terenu odbywać się będzie poprzez zjazd z ul. Ks. Prałata Eugeniusza Świerzego w północno-wschodnim narożniku terenu inwestycji oraz od ul. Jaśkowickiej od północy.

W południowej części terenu, położonej na południe od cieku wodnego, planuje się realizację ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym: dwóch budynków ośmiokondygnacyjnych, jednego budynku siedmiokondygnacyjnego, jednego budynku czterokondygnacyjnego, czterech budynków pięciokondygnacyjnych, wszystkich z garażami podziemnymi.

Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji będzie realizowana na podstawie istniejącego zjazdu z drogi publicznej — ul. Ks. Prałata Eugeniusza Świerzego, z możliwością jego przebudowy i dostosowania do potrzeb projektowanego zagospodarowania. Dodatkowo przewiduje się wykonanie projektowanego zjazdu z ul. Jaśkowickiej, wraz z drobną przebudową tej ulicy w zakresie niezbędnym do obsługi inwestycji oraz wykonanie dodatkowego zjazdu z ul. Ks. Prałata Eugeniusza Świerzego.

Na etapie koncepcji inwestycji przewiduje się możliwość funkcjonalnego połączenia północnej i południowej części terenu inwestycji, rozdzielonych ciekiem wodnym poprzez realizację przejazdu w formie obiektu mostowego lub przejazdu zarurowanego.

Miejsca postojowe naziemne zaplanowano wzdłuż wewnętrznych ciągów komunikacji kołowej oraz w wyznaczonych zatokach parkingowych. Uzupełnienie układu komunikacyjnego stanowić będzie system ciągów pieszych, pieszo-jezdnych oraz dojść do budynków.

W budynkach mieszkalnych przewiduje się lokale mieszkalne zlokalizowane na wszystkich kondygnacjach nadziemnych, natomiast w parterze budynku oznaczonego D1 zaprojektowano lokale usługowe, dostępne bezpośrednio z przestrzeni publicznych i ciągów pieszych. Budynek oznaczony symbolem U1 pełnić będzie funkcję samodzielnego obiektu usługowo-handlowego. Pod wszystkimi budynkami przewiduje się realizację garaży podziemnych, zapewniających obsługę parkingową inwestycji. Garaże dostępne będą poprzez rampy zjazdowe zlokalizowane w obrębie wewnętrznego układu komunikacyjnego.

Teren objęty wnioskiem jest uzbrojony w istniejące sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej oraz teletechnicznej, zlokalizowane na terenie inwestycji oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Na terenie inwestycji towarzyszącej znajdują się m. in.:

- powierzchnie utwardzone oraz drogi, wraz z oznakowaniem pionowym i poziomym, — przystanek autobusowy,

- infrastruktura techniczna — wodociągowa, sieć ciepłownicza, kanalizacja sanitarna i deszczowa, telekomunikacyjna i elektroenergetyczna, — drzewa i krzewy.

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Fragmenty terenu inwestycji położone są na obszarach oznaczonych symbolami 1Z i 2Z przeznaczone są w planie miejscowym pod tereny zieleni. W ramach inwestycji przewiduje się na tych terenach realizację zieleni urządzonej, terenów rekreacyjnych, placu zabaw, ciągów pieszych oraz elementów małej architektury, a także lokalizację fragmentu obiektu kubaturowego, funkcjonalnie i przestrzennie podporządkowanego funkcji zieleni urządzonej i rekreacyjnej, stanowiącej uzupełnienie programu funkcjonalnego tego terenu, co wynika z przyjętego układu urbanistycznego oraz konieczności funkcjonalnego powiązania zabudowy z terenami zieleni. Planowane zagospodarowanie nie uwzględnia w pełni funkcji terenów zieleni określonej w planie miejscowym, co stanowi odstępstwo od ustaleń planu. Ponadto planowana inwestycja nie spełnia wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dla terenu oznaczonego 1Z maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 2%, natomiast planuje się na poziomie ok 7%,
- dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi od 10 m do 22 m wysokość, a w wyznaczonych obszarach do 27,0 m, w tym dla budynków usługowych do 22,0 m, natomiast planuje się budynki o wysokości od 6,0 do 27 m (częściowa niezgodność),
- dla terenów objętych inwestycją plan miejscowy określa maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy części nadziemnej w przedziale do 1,5, natomiast dla terenów zieleni (1Z) maksymalny wskaźnik intensywności wynosi 0,04, natomiast projekt zakłada wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 1,40, a na obszarze 1Z ok. 0,07,
- dla terenów MW i MU wymagane są dachy o nachyleniu 30—42°, a dla terenu 3U dachy o nachyleniu 15—35°, natomiast projekt przewiduje dachy płaskie o nachyleniu od 0-12°,
- plan miejscowy wymaga zapewnienia udziału powierzchni biologicznie czynnej w przedziałach 35%—45%—90%, w zależności od przeznaczenia terenu, natomiast projekt przewiduje 30-35% (częściowa niezgodność),

Jak wynika z załączonej dokumentacji planowana inwestycja mieszkaniowa będzie spełniała standardy lokalizacji i realizacji inwestycji określone w art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Projektowany budynek mieszkalny będzie miał zapewniony dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, drogi publicznej oraz wymagane odległości od najbliższego przystanku komunikacyjnego, szkoły i terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu.

Planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Jaśkowskiej oraz ul. Księdza Prałata Eugeniusza Świerzego, poprzez istniejące oraz projektowane zjazdy publiczne. Układ komunikacyjny zapewnia obsługę komunikacyjną wszystkich projektowanych budynków, w tym dostęp dla pojazdów uprzywilejowanych. Przedmiotowa inwestycja ma zapewnioną możliwość dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, sieci elektroenergetycznej, sieci ciepłowniczej. Teren inwestycji znajduje się w odległości nie większej niż 250 m od przystanków komunikacji zbiorowej, zapewniających obsługę transportem publicznym. W promieniu nie większym niż 750 m od granic terenu inwestycji znajdują się co najmniej dwie szkoły podstawowe, umożliwiające realizację obowiązku szkolnego dla dzieci zamieszkujących planowaną inwestycję. W promieniu do 750 m od terenu inwestycji zlokalizowane są urządzone tereny wypoczynku, rekreacji lub sportu, o łącznej powierzchni spełniającej wymogi ustawy, zapewniającej dostępność nie mniejszą niż 4 m² powierzchni rekreacyjnej na 1 mieszkańca.

Zadaniem organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej, w myśl ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej, jest ochrona zdrowia ludzkiego przed niekorzystnym wpływem

szkodliwości i uciążliwości środowiskowych. Kierując się więc wymaganiami ochrony zdrowia ludzkiego, Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny zaopiniował pozytywnie wskazaną lokalizację, pod warunkiem zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 35 % powierzchni terenu inwestycji, wynikającej z miejscowego planu zagospodarowania terenu. Wymóg zachowania odpowiedniego procentu powierzchni biologicznie czynnej (zieleni) jest uznawany za niezbędny środek ograniczania uciążliwości środowiskowych, zapewniający prawidłowe warunki higieniczno-sanitarne dla przyszłych użytkowników (m.in. poprzez wpływ na mikroklimat). Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, w ramach swoich kompetencji, aktywnie przeciwdziała zjawisku nadmiernego utwardzania terenu, dążąc do zapewnienia jak największej ilości zieleni w warunkach zurbanizowanych, co jest kluczowe dla ochrony zdrowia publicznego.

Mając powyższe na uwadze, a także fakt, że projektowana inwestycja stanowi nawiązanie do występującej w tym rejonie funkcji mieszkaniowej i usługowej, zaopiniowano pozytywnie wskazaną lokalizację, z zastrzeżeniem spełnienia podanego warunku dotyczącego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Przedmiotowa opinia nie zwalnia z obowiązku uzgodnienia w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych dokumentacji projektowej przedmiotowego zamierzenia budowlanego wraz z planem zagospodarowania terenu, w trybie art. 3 pkt 2 lit. a lub art. 34 ust. 1 ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej.

dr n.med. Dorota Wodzisławska - Czapla
Zastępca Śląskiego Państwowego
Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego
/dokument podpisany elektronicznie/
20-04-2026

Otrzymuje:

Adresat

Do wiadomości:

PPIS w Tychach