

Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny

Katowice, 02-02-2026 r.

Znak sprawy – NS-NZ.9022.31.2.2026



Burmistrz Miasta Żywca
Rynek 2
34 – 300 Żywiec

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 Burmistrz Miasta Żywca, Rynek 2, 34 – 300 Żywiec, z dnia 16.01.2026 r., znak: IOŚ-RU.6730.2.2.2025,

Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny

opiniuje negatywnie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na: budowie siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz garażu podziemnego, na działkach ewid. 4500/217, 4500/224, 4500/225 obr. Żywiec, przy ul. Ks. Pr. St. Słonki w Żywcu.

UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta Żywca, Rynek 2, 34 – 300 Żywiec, wystąpił wnioskiem z dnia 16.01.2026 r. znak: IOŚ-RU.6730.2.2.2025 o opinię w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn.: budowie siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz garażu podziemnego, na działkach ewid. 4500/217, 4500/224, 4500/225 obr. Żywiec, przy ul. Ks. Pr. St. Słonki w Żywcu.

Z przedłożonych informacji wynika, że w ramach przedmiotowej inwestycji planuje się budowę siedmiu budynków mieszkalnych o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych oraz garażu podziemnego zlokalizowanych przy ul. Ks. Pr. St. Słonki na działkach o nr 4500/224, 4500/217, 4500/225. W każdym budynku znajduje się pion komunikacyjny z klatką schodową i windą, umożliwiające zejście do części podziemnej i garażu. W strefie wejściowej zaprojektowano wózkownię. W części parterowej mieszkania 2 i 3 pokojowe z ogródkami, na wyższych kondygnacjach mieszkania 2 i 3 pokojowe z loggiami. W kondygnacji podziemnej każdego budynku wydzielono pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie. Przy wjeździe projektuje się 23 miejsca postojowe, a w kondygnacji podziemnej 250. Wzdłuż budynków ciąg pieszo-jedni służący również jako droga pożarowa. W każdym budynku zaprojektowano 24 lokali mieszkalnych. Projektowana powierzchnia zabudowy 3500 m². Maksymalna powierzchnia mieszkań dla 7 budynków wynosi 9738,40 m². W obrębie projektowanej inwestycji nie przewiduje się funkcji usługowej.

Teren inwestycji graniczy bezpośrednio od północy z działką drogową, a dalej z zabudową o funkcji przemysłowej, od wschodu bezpośrednio z zabudową o funkcji przemysłowej m.in. firma System-S Ekodom (produkcja domów szkieletowych), Mitech Chemia Budowlana Sp. z o.o. (produkcja wyrobów chemicznych), od południa i zachodu z zabudową mieszkaniową jedno – i wielorodzinną. Aktualnie przedmiotowy teren pozostaje zabudowany obiektami gospodarki wodnej (budynki i zbiornik poprzemysłowy), przeznaczonymi do rozbiórki, na którą została uzyskana decyzja Starosty Żywieckiego nr 37/225 z dnia 08.07.2025 r. Ponadto teren porośnięty jest zielenią niską nieurządzoną, na południowej części obszaru objętym inwestycją znajduje się nasyp z licznymi zadrzewieniami.

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca w granicach administracyjnych przyjęty Uchwałą Nr IX/64/2019 Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 30 kwietnia 2019 r. Działki objęte inwestycją znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem 4UU1 jednostka urbanistyczna C5.3. Podstawowe przeznaczenie tego terenu to zabudowa przemysłowa z zakazem lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu i zakazu lokalizacji funkcji mieszkaniowej.

Przedmiotowa inwestycja ma zapewnioną możliwość dostępu do sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej, sieci wodociągowej. Zgodnie z oświadczeniem inwestora, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej zostaną odpowiednio rozbudowane w celu zapewnienia podłączenia do działek objętych zabudową. Teren inwestycji ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony ul. Ks. Pr. St. Słonki. W odległości nie przekraczającej 1000 m zlokalizowany jest przystanek komunikacji miejskiej. Inwestycja zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 3000 m od publicznej Szkoły Podstawowej nr 1 im. Wojska Polskiego w Żywcu i Szkoły Podstawowej nr 9 im. Jana Pawła II w Żywcu. Zapewniony jest również dostęp do terenów wypoczynku i rekreacji w odległości nie większej niż 3000 m.

Projektowana inwestycja mieszkaniowa usytuowana jest na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod zabudowę o funkcji przemysłowej. Zgodnie z § 45 pkt. 8 Uchwały Nr IX/64/2019 Rady Miejskiej w Żywcu dopuszcza się, w jednostce urbanistycznej C5.3, na terenie oznaczonym symbolem 4UU1, lokalizację tylko zabudowy przemysłowej PP. Ponadto zgodnie z § 54 pkt 4 ww. uchwały dla terenów zabudowy przemysłowej oznaczonych symbolem PP zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej i obiektów zamieszkania zbiorowego. Takie usytuowanie projektowanej inwestycji mieszkaniowej na terenach o funkcji przemysłowej budzi wątpliwości w zakresie zapewnienia odpowiednich wymagań sanitarnych dla chronionych obiektów mieszkaniowych. Należy zaznaczyć, że na obszarach zabudowy przemysłowej nie obowiązują standardy jakości środowiska, określone ze względu na ochronę zdrowia ludzi dla miejsc ich stałego zamieszkania i przebywania. Standardy dopuszczalne są ustalane na podstawie badań epidemiologicznych i gwarantują bezpieczeństwo zdrowotne ludzi zamieszkujących w danym środowisku. Zatem mieszkańcy zabudowy mieszkaniowej mogą być narażeni na ponadnormatywne działanie czynników środowiskowych takich jak np.: hałas, pył, promieniowanie, wibracje, czynniki chemiczne i mikrobiologiczne, odory, co może stanowić zagrożenie dla ich zdrowia. Takie sąsiedztwo może prowadzić do powstania konfliktów społecznych. Ponadto usytuowanie zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów działalności produkcyjnej (od strony północnej i wschodniej), kłóci się z zasadą zachowania ładu przestrzennego, zgodnie z którą ukształtowanie przestrzeni powinno tworzyć harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Przy projektowaniu zabudowy należy dany obszar zagospodarować w taki sposób, aby zagwarantować wszystkim mieszkańcom i użytkownikom właściwe i bezpieczne, z punktu widzenia wymagań sanitarnych i zdrowotnych, warunki zamieszkania. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są zakłady produkcyjne m.in. wyrobów chemicznych, domów modułowych, hurtownia instalacji sanitarnych, produkcja środków czystości i detergentów, produkcja elementów z tworzyw sztucznych. Działalność o charakterze produkcyjnym może zatem powodować uciążliwości w zakresie zanieczyszczenia powietrza, a także hałasu z prowadzonej działalności oraz wzmożonego hałasu komunikacyjnego.

Biorąc pod uwagę w/w wątpliwości brak jest podstaw do wyrażenia pozytywnej opinii w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych dla lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na: budowie siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz garażu podziemnego, na działkach ewid. 4500/217, 4500/224, 4500/225 obr. Żywiec, przy ul. Ks. Pr. St. Słonki w Żywcu.

W związku z powyższym zaopiniowano jak w sentencji.

dr n.med. Dorota Wodzisławska - Czapla
Zastępca Śląskiego Państwowego
Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego
/dokument podpisany elektronicznie/
02-02-2026

Otrzymuje:

Burmistrz Miasta Żywca
Rynek 2
34 – 300 Żywiec

Do wiadomości:

PPIS w Żywcu