



MIEJSKA KOMISJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA W GLIWICACH

PP.6734.2.2026

Gliwice, 28.05.2026

Opinia nr 6 / 2026 z dnia 28.05.2026 r.

na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach
w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
(tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 19 5 ze zm.)

**Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Gliwicach w sprawie wniosku
o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu
11 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterach budynków
A, B i I oraz 4 podziemnymi garażami wielostanowiskowymi wraz z infrastrukturą
towarzystwą, na działkach nr: 572/4, 705, 708/2, obręb Politechnika, zlokalizowanych przy
ul. Pszczyńskiej w Gliwicach.**

ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 231 30 41
Fax +48 32 231 27 25
boi@um.gliwice.pl
www.gliwice.eu

Godziny pracy Urzędu
Miejskiego:
poniedziałek - środa:
8:00 - 16:00;
czwartek: 8:00 - 17:00;
piątek: 8:00 - 15:00

Wydział Planowania Przestrzennego

ul. Jasna 31A
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 338 65 02
Fax +48 32 338 65 03
pp@um.gliwice.pl

Komisja opiniuje wniosek **pozytywnie z następującymi zaleceniami i zastrzeżeniami:**

1. Zalecenia i zastrzeżenia dotyczące zieleni, powierzchni biologicznie czynnej oraz
ochrony istniejącego drzewostanu

- Przedstawiona we wniosku inwestycja mieszkaniowa, choć zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, proponuje na obszarze wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) terenu zieleni urządzonej (3ZP), zabudowę mieszkaniową. Oznacza to likwidację, w toku realizacji inwestycji, istniejącej zieleni wysokiej. Komisja zaleca pozostawienie maksymalnie możliwej powierzchni obszarów zieleni, w tym zarówno cennego drzewostanu, jak również istniejących drzew owocowych oraz zieleni o charakterze „dzikim/półdzikim”, zlokalizowanej na całym obszarze opracowania. Komisja zaleca poświęcenie szczególnej uwagi ochronie roślinności wysokiej, zlokalizowanej we wnętrzach urbanistycznych oraz w przestrzeniach publicznych, w tym ochronie cennego drzewostanu pozostającego w pierzei ul. Pszczyńskiej. Zakres opracowania projektu zagospodarowania terenu (PZT) wydaje się nie obejmować części tych drzew, których usunięcie byłoby niezrozumiałe, m.in. z uwagi na przerwanie ciągłości zadrzewienia pierzejowego i izolacyjnego występującego po obu stronach ul. Pszczyńskiej. Komisja zaleca respektowanie jednoznacznych zapisów obowiązującego MPZP, w tym:
 - w par. 5 ust. 3 pkt 1 MPZP widnieje „*nakaz ochrony istniejących zadrzewień poprzez zastosowanie zasady maksymalnego możliwego ich zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu*”,
 - w par. 5 ust. 3 pkt 5 MPZP widnieje „*nakaz zachowania i ochrony drzew rosnących wzdłuż dróg, z dopuszczeniem wycinki drzew będących w złym stanie fitosanitarnym lub zagrażających bezpieczeństwu, pod warunkiem ich kompensacji*”.

- W przedstawionym we wniosku PZT, na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (w MPZP mającym przeznaczenie pod tereny usługowe – 2U), powierzchnia biologicznie czynna została obniżona na obszarze z 40% dla 2U w MPZP, do 35% dla terenu inwestycji. Komisja zaleca utrzymanie minimalnego poziomu powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% i uzyskanie tej liczby m.in. poprzez zastosowanie w budynkach mieszkalnych, zielonych dachów ekstensywnych.
- We wniosku brakuje informacji o projektowanej zieleni wysokiej oraz o sposobie kompensacji zieleni (w liczbie nie mniejszej niż liczba zieleni wycinanej). Komisja zaleca poświęcenie szczególnej uwagi wprowadzeniu nowych nasadzeń i rozwiązań opartych na kapitale przyrodniczym.
- Na dalszym etapie prac projektowych kluczowe znaczenie będzie również miało przeprowadzenie szczegółowej waloryzacji przyrodniczej zinwentaryzowanych na obszarze opracowania drzew i krzewów. Proces ten pozwoli na określenie ich wartości biologicznej, krajobrazowej oraz funkcjonalnej, a także na identyfikację egzemplarzy o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, wymagających bezwzględnej ochrony. Niezbędne będzie również kompleksowe uwzględnienie działań ukierunkowanych na ochronę istniejącej zieleni w trakcie realizacji planowanej inwestycji. Obejmuje to zarówno minimalizację ingerencji w system korzeniowy i strefę oddziaływania roślin, jak i dostosowanie rozwiązań projektowych do istniejących uwarunkowań środowiskowych. Szczególnie istotne będzie opracowanie skutecznych metod zabezpieczenia drzew i krzewów, w tym określenie standardów ochrony mechanicznej oraz zasad prowadzenia robót budowlanych w ich sąsiedztwie. Metody te powinny zostać ujęte w formie szczegółowego planu ochrony zieleni, zawierającego harmonogram działań oraz wytyczne dla wykonawców inwestycji. Ponadto rekomenduje się uwzględnienie systemu nadzoru przyrodniczego na etapie realizacji inwestycji, który zapewni bieżącą kontrolę nad przestrzeganiem przyjętych zasad ochrony oraz umożliwi reagowanie na ewentualne zagrożenia dla istniejącej roślinności.

2. Zalecenia i zastrzeżenia dotyczące zrównoważonego gospodarowania wodą, zielenią, energią

- W fazie projektowania inwestycji mieszkaniowej komisja zaleca poświęcenie szczególnej uwagi systemowym rozwiązaniom adaptującym teren do zmiany klimatu, opartym na błękitno-zielonej infrastrukturze, umożliwiającym zrównoważone gospodarowanie wodami opadowymi, w tym wykorzystanie, retencję lub infiltrację wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, na przykład poprzez ogrody deszczowe lub inne rozwiązania wspomagające jak największe naturalne wsiąkanie (retencję gruntową) wód opadowych na terenie opracowania. Ma to tym większe znaczenie, że teren podlega zalaniom będącym wynikiem powodzi błyskawicznych. Istotne byłoby zastosowanie naturalnej retencji na terenie opracowania w możliwie jak największym stopniu, również w powiązaniu z kształtowaniem terenów

zewnętrznych oraz pozyskiwaniem wody z budynków. Komisja zaleca także w dalszych etapach projektowych zastosowanie zarówno w budynkach, jak w terenie opracowania, pasywnych bądź aktywnych rozwiązań bazujących na pozyskiwaniu energii odnawialnej.

3. Zalecenia i zastrzeżenia dotyczące komunikacji oraz zagospodarowania terenu

- W kontekście projektowanych miejsc parkingowych oraz układu drogowego wątpliwości budzi realność kluczowego założenia projektowego, jakim jest według opisu *„wykreowanie wspólnych przestrzeni sąsiedzkich i przyjaznych ulic wewnętrznych, maksymalnie uwolnionych od ruchu samochodowego. Główny ruch zostaje rozładowany blisko wjazdu na osiedle, gdzie znajdują się zjazdy do garaży podziemnych”*. Wjazd do garażu pod budynkami A i B od strony ul. Pszczyńskiej zaprojektowany został niemal w połowie alei będącej w zamierzeniu główną osią kompozycyjną osiedla. Może to powodować generowanie wzmożonego ruchu kołowego na obszarze projektowanej „bramy” od strony ul. Pszczyńskiej, prezentowanej jednocześnie jako wartościowa przestrzeń publiczna - dwa „place osiedlowe” wraz z planowanymi w parterze lokalami usługowymi. Biorąc pod uwagę etapowanie realizacji, do momentu realizacji sięgacza od strony ul. Panewnickiej (w PZT opisanego jako „droga według odrębnego opracowania”), dojazd do garażu podziemnego pod budynkami C i D będzie musiał odbywać się poprzez główną oś kompozycyjną założenia, w bezpośrednim sąsiedztwie budynków, co wydaje się zaprzeczać założeniom koncepcji oraz będzie zapewne generował jeszcze większe natężenie ruchu m.in. na obszarze wspomnianej „bramy”. Ponadto, aspekt ten powinien zostać wzięty pod uwagę podczas projektowania przepustowości zjazdu z ul. Pszczyńskiej na teren opracowania.
- W nawiązaniu do powyższego punktu, również liczba i lokalizacja planowanych naziemnych miejsc postojowych wzdłuż głównej osi opracowania budzi wątpliwości m.in. w zakresie ryzyka ich wykorzystywania przez pojazdy niezwiązane z użytkownikami osiedla, np. w czasie dużego wydarzenia w sąsiadującej PreZero Arenie, a tym samym kolejnego wzmożenia ruchu samochodowego wzdłuż tej osi, planowanej jako strefa wspólna pieszo-jezdna dla mieszkańców. Komisja zaleca rozważenie na dalszych etapach prac redukcji liczby tych miejsc, względnie ich przemieszczenia, a także rozważenie zaprojektowania mechanizmu kontroli dostępu pojazdów do wnętrza osiedla, np. poprzez zastosowanie wysuwanych z jezdni słupków.
- Na zjeździe z ul. Panewnickiej konieczne jest wykonanie wydzielonego pasa dla relacji lewoskrętnej na wnioskowany teren, dla utrzymania płynności ruchu na kierunku w stronę Politechniki.
- Przedstawione rozwiązania komunikacyjne na terenie objętym wnioskiem, nie uwzględniają komunikacji rowerowej oraz związanej z nią infrastruktury rowerowej, dlatego komisja zaleca w późniejszych etapach projektowych wskazanie przebiegu tras rowerowych, wyznaczenie wiat rowerowych, stojaków na rowery, miejsc ładowania rowerów elektrycznych.

- W ramach komunikacji pieszej, biorąc pod uwagę wyznaczenie w planie zagospodarowania ciągów pieszo-jezdnych, komisja zaleca zmniejszenie szerokości przyległych do nich chodników na rzecz powierzchni biologicznie czynnych.
- W otrzymanych do zaopiniowania materiałach sposób zagospodarowania terenów zewnętrznych przedstawiono jedynie w schematycznej i zagregowanej formie. Brakuje informacji na temat ich dywersyfikacji np. pod kątem różnorodnych użytkowników oraz rodzajów rekreacji. Uwzględnienie powyższego zagadnienia postulowane było również już wcześniej, w jednym z zaleceń pokonkursowych do nagrodzonej pracy, o brzmieniu: „Przemyślenie kompozycji terenów otwartych w osiedlu, tak by oferowały większą różnorodność form spędzania czasu (wypoczynek aktywny, cichy, w grupach oraz samotny) i dostosowanie ich do odbiorców o zróżnicowanym wieku i formie sprawności”. Komisja zaleca w dalszych etapach projektowych, wprowadzenie wielofunkcyjnych przestrzeni rekreacyjnych służących wszystkim grupom użytkowników, w tym gatunkom pozaludzkim.
- Komisja zaleca przemyślenie miejsc lokalizacji na terenie wyznaczonego parku linearnego, podziemnych zbiorników na odpady tak, aby nie kolidowały one z funkcją rekreacyjną, nie stanowiły bariery dostępności i nie przerywały ciągłości terenów zieleni.

Komisja głosowała:

za – 3 głosy, przeciw – 0 głosów, wstrzymujących się – 0 głosów



Przewodnicząca
MKUA w Gliwicach



ZARZĄD BUDYNKÓW MIEJSKICH II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

44-100 Gliwice, ul. Warszawska 35 B www.tbs2.pl

Rejestr KRS0000061651 Sąd Rejonowy Gliwice NIP: 631-22-45-832 REGON: 276 590 157

Konto Bankowe: Millennium bank Nr 46 1160 2202 0000 0005 6156 1785

Biuro Obsługi Klienta: bok@tbs2.pl Tel. 32 300 00 20

Kapitał Zakładowy - 122 399 000,00 PLN



P I S M O U Z U P E Ł N I A J Ą C E

adresat

Urząd Miasta Gliwice
Wydział Planowania Przestrzennego
ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice

temat

**Zespół 11 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterach
budynków A, B i I oraz podziemnymi garażami wielostanowiskowymi wraz z infrastrukturą
towarzystującą**

inwestor

Gliwice miasto na prawach powiatu
reprezentowane przez
Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Warszawska 35B, 44-100 Gliwice

adres
inwestycji

ul. Pszczyńska, 44-100 Gliwice
dz. nr 572/4, 705, 708/2, obręb Politechnika

data

18.06.2026

pełnomocnik

Alicja Miasik
major architektki
ul. Gajowa 52/5, 50-520 Gliwice
t: 883 731 666
e: alam@majorarchitekci.pl

Dotyczy: opinii nr 6/ 2026 z dnia 28.05.2026 otrzymanego w dniu 29.05.2026 wydanej przez Miejską Komisję Urbanistyczno – architektoniczną w Gliwicach

W odniesieniu do treści przedstawionej przez Miejską Komisję Urbanistyczno – architektoniczną w Gliwicach przedstawiam stanowisko dotyczące zaleceń komisji do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu 11 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterach budynków A, B i I oraz z podziemnymi garażami wielostanowiskowymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach nr: 572/4, 705, 708/2, obręb Politechnika, zlokalizowanych przy ul. Kujawskiej w Gliwicach.

1. Dotyczących zieleni , powierzchni biologicznie czynnej oraz ochrony istniejącego drzewostanu:
 - Założeniem konkursowym dla tego obszaru było zagospodarowanie tego terenu inwestycją mieszkaniową. Również teren wskazany przez MPZP jako 3 ZP został przeznaczony pod zabudowę. Projekt zakłada poszanowanie zieleni, i zachowanie jej w możliwie największym stopniu. Teren inwestycji jest mocno zadrzewiony i wymaga dokonania wycinki. Wiele istniejących drzew to drzewa owocowych oraz drzewa z gatunków obcych, część z nich jest w złym stanie fito- sanitarnym. Ze względu na konieczność wycinki drzew zostaną dokonane nasadzenia kompensacyjne, które zostaną wykonane w ilości nie mniejszej niż liczba wyciętych drzew.

- Dołożymy starań, aby uzyskać 40% powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji.
 - Na dalszym etapie prac projektowych zostanie przeprowadzona waloryzacja przyrodnicza drzew i krzewów. Projekt będzie zawierał metody zabezpieczenia drzew i krzewów zarówno na etapie prac jak i użytkowania inwestycji.
2. Dotyczących zrównoważonego gospodarowania wodą, zielenią, energią:
- Na osiedlu zaprojektowano instalację wody deszczowej, która jest retencjonowana na terenie inwestycji, czyli w miejscu powstawania opadów. Na osiedlu przewidziano również zbiornik do gromadzenia wody deszczowej do podlewania zieleni istniejącej. Z racji niskiej intensywności zabudowy duża część zagospodarowania stanowi grunt rodzimy, który umożliwia infiltrację wód deszczowych. Na dachach budynków zostaną zainstalowane panele fotowoltaiczne celem pozyskania energii dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej.
3. dotyczących komunikacji i zagospodarowania terenu:
- Przy drogach wewnętrznych w projekcie zapewniono małą ilość miejsc zewnętrzne do parkowania samochodów. Z punktu widzenia życia codziennego, uważamy że są one niezbędne zarówno dla mieszkańców, jak ich gości oraz funkcjonowania usług. Kontrola dostępu na osiedle w przypadku funkcjonowania w bezpośrednim sąsiedztwie Areny jest uzasadniona i zostanie wprowadzona.
 - Będziemy starli się wprowadzić lewoskręt od strony ul. Panewnickiej, który to jest do wypracowania na etapie uzgadniania projektu zjazdu z Zarządu Dróg Miejskich w Gliwicach.
 - Na osiedlu założono dwustronne ciągi pieszo – rowerowe o szerokości 3 metrów, które zawężymy na rzecz powierzchni biologicznie czynnej; naszym założeniem było nie wydzielanie przestrzeni ruchu tylko dla rowerów ale jej połączenie z ruchem pieszym; osiedle w swoim założeniu nie służy jako trasa szybkiego ruchu rowerowego. Na terenie inwestycji przewiduje się stojaki na rowery oraz pomieszczenia rowerowni w przestrzeniach garażowych.
 - Na osiedlu przewidziano gradację przestrzeni publicznej – strefa placu przy ul. Pszczyńskiej, półpublicznej wzdłuż osi osiedla, którą stanowi komunikacja wewnętrzna oraz półprywatnej – w przestrzeniach za lub pomiędzy budynkami. W tych przestrzeniach przewidujemy strefy rekreacyjne, strefy placów zabaw dla różnych grup wiekowych oraz przestrzeń wypoczynku. Planowane jest również wykonanie przestrzeni spacerowej za budynkami A i B, która kontynuowana jest jako założenie parku linearnego realizowanego przez Miasto Gliwice.
 - Podziemne zbiorniki służące do gromadzenia odpadów stałych zlokalizowane są za rampą wjazdową do garażu podziemnego i dzięki temu nie stanowią dodatkowego podziału parku linearnego; ponownie pochylimy się nad ich lokalizacją.



PODPIS ZAUFANY

**ALICJA
MIASIK**

18.06.2026 15:39:17 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

**Z poważaniem,
Alicja Miasik**