



**MIEJSKA KOMISJA
URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
W GLIWICACH**

PP.6721.3.2025

Gliwice, 12.06.2025 r.

Opinia nr 5 / 2025 z dnia 12.06.2025 r.

(na podstawie art. 7 pkt 12 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 z późn. zm.)

Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Gliwicach w sprawie opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, lokalami usługowymi w parterze budynku D i towarzyszącą infrastrukturą, na działkach nr 526/2 i 527/2, obręb Politechnika, zlokalizowanych przy ul. Kujawskiej 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 dla dalszych etapów projektowych:

- zalecamy uzupełnienie koncepcji o doprecyzowanie relacji projektowanych budynków względem istniejącej zabudowy sąsiedniej. Należy zapewnić harmonijne wpisanie nowych obiektów w tkankę miejską, z uwzględnieniem charakteru ul. Kujawskiej;
- zalecamy zwrócenie szczególnej uwagi na układ przestrzeni wspólnych i pieszych pod kątem ich rzeczywistej dostępności oraz komfortu użytkownika (m.in. szerokość traktów pieszych, dostępność dla osób z niepełnosprawnościami). Powinny być one zgodne z zasadami kształtowania przestrzeni publicznej wysokiej jakości. Należy rozważyć silniejsze powiązanie lokali usługowych z przestrzenią publiczną – np. poprzez zaprojektowanie poszerzonych chodników, zadaszeń, małej architektury lub zieleni towarzyszącej, co zwiększy atrakcyjność i dostępność usług dla mieszkańców i przechodniów;
- zalecamy zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej, w tym zieleni urządzonej oraz wprowadzenie odwodnienia projektowanej inwestycji, poprzez zaprojektowanie rozwiązań zawierających elementy błękitno-zielonej infrastruktury, umożliwiających retencjonowanie wody deszczowej (tj. ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne), co przyczyni się do poprawy mikroklimatu i zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi;
- zalecamy zwrócenie uwagi na odpowiednią kompensację przyrodniczą wynikającą z usunięcia części istniejącego drzewostanu. Proponowane nasadzenia zastępcze są w większości projektowane na stropodachach parkingów podziemnych i mają średnicę ok. 2 m. w średnim wieku dla danego gatunku drzewa. Przy takim założeniu projektant powinien zapewnić, że konstrukcja stropodachu (w przypadku dachów intensywnych) będzie przygotowana na przyjmowanie dodatkowych obciążeń związanych z rodzajem i miąższością podłoża, dostosowanym do odpowiednich gatunków roślin (nie tylko traw, bylin i krzewów, ale także drzew) oraz elementów małej architektury;

- wnosimy uwagę do rozwiązań o charakterze komunikacyjnym, stawiającą wymóg uzyskania poszerzenia jezdni ul. Kujawskiej o pas dla relacji lewoskrętu dla pojazdów skręcających istniejącym wjazdem na teren objęty inwestycją. Budowa budynków z około 225 miejscami postojowymi może realnie wpłynąć na płynność ruchu w obrębie ul. Kujawskiej, zwłaszcza przy oczekiwaniu na wykonanie relacji skrętu w lewo w godzinach szczytu, na posesję objętą inwestycją. Lokalizacja jest przy drodze będącej częścią układu podstawowego, w pobliżu Hali „PreZero Arena Gliwice” – co czyni to miejsce wrażliwym na zakłócenia warunków ruchu.

Komisja głosowała:

za – 2 głosy, przeciw – 0 głosów, wstrzymujących się – 0 głosów

Przewodnicząca
MKUA w Gliwicach



Alina Pancewicz