



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

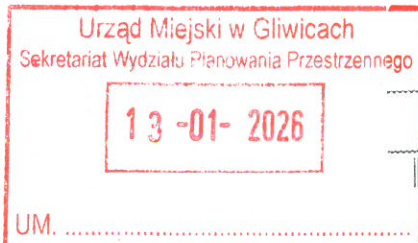
Biuro Obsługi Klienta: bok@tbs2.pl Tel. 32 300 00 20

Kapitał Zakładowy - 122 399 000,00 PLN



TBS/AP/.../2026

Gliwice, dnia 12.01.2026 r.



URZĄD MIEJSKI - GLIWICE

Biuro Podawcze

Kontakt osobisty

Data wpływu 12-01-2026



Liczba zał. 0

UM.33684.2026

**Urząd Miejski w Gliwicach
Wydział Planowania Przestrzennego
ul. Jasna 31a
44-122 Gliwice**

dotyczy: odpowiedź na opinię nr 10/2025 z dnia 15.12.2025 r.

W nawiązaniu do zaleceń zawartych w opinii wydanej przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Gliwicach, dotyczącej wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 11 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą zewnętrzną, planowanej na działce nr 539/3 (obręb Szobiszowice), położonej przy ul. Św. Wojciecha w Gliwicach, ZBM II TBS Sp. z o.o. przedstawia poniżej odpowiedzi na przedmiotową opinię:

ad.1 Z uwagi na fakt, że planowana inwestycja polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych będzie realizowana w systemie TBS, a finansowanie przedsięwzięcia zostanie zapewnione ze środków pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), to w ramach przedmiotowego zadania nie przewiduje się realizacji lokali usługowych, gdyż tego rodzaju powierzchnie nie stanowią kosztów kwalifikowanych w obowiązujących programach finansowania. W ramach projektowanego zamierzenia inwestycyjnego przewidziano realizację funkcji wspólnotowych o charakterze integracyjnym, zarówno w obrębie parterów budynków, jak i w przestrzeni zagospodarowania terenu. W parterach budynków zlokalizowanych wzdłuż pasaży pieszego zaprojektowano lokale przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, umożliwiające organizację spotkań i działań o charakterze wspólnotowym. W przestrzeni osiedla przewidziano m.in. place zabaw, zewnętrzną siłownię, strefy przeznaczone pod uprawę roślin w formie wyniesionych rabat, place wejściowe do budynków wyposażone w elementy małej architektury, w tym ławki oraz zieleni urządzoną, a także centralny plac z przestrzenią zieloną oraz otwartą, przystosowaną do organizacji wydarzeń takich jak targi lub festyny. Ponadto zaplanowano urządzenie parku na terenie przylegającym od strony cmentarza

ad.2 W ramach projektowanego zamierzenia inwestycyjnego wprowadzono hierarchiczną strukturę przestrzeni, zaczynając od przestrzeni miejskiej: Pasaż pieszo-rowerowy, Plac centralny, Place wejściowe (klaster budynków), przestrzeń wspólna wewnątrz budynku (patio / doświetlona górną otwartą klatka schodowa). Pasaż pieszy – oś osiedla, poprzez doprowadzenie głównych dojazdów do budynków oraz poprowadzenie go od ulicy św. Wojciecha do Myśliwskiej obsługuje główny ruch pieszy i rowerowy osiedla, stąd wyposażono go w wiatę rowerową. Dodatkowo zaplanowano realizację drugiej wiaty, pełniącej funkcję altany przeznaczonej do spotkań mieszkańców. Planowana gospodarka odpadami zostanie rozwiązana

poprzez zastosowanie pojemników podziemnych, zlokalizowanych w większej odległości od przestrzeni centralnej, co pozwoli na ograniczenie ich oddziaływania funkcjonalnego i wizualnego na kluczowe przestrzenie wspólne osiedla.

Potencjalny schematyzm przyjętych rozwiązań zostanie zniwelowany na etapie opracowania projektu budowlanego oraz wykonawczego, poprzez nadanie poszczególnym budynkom zróżnicowanego, indywidualnego charakteru wizualnego.

Zarówno pasaż pieszo-rowerowy, jak i pozostałe przestrzenie osiedla, zostaną wyposażone w rozwiązania adaptujące przestrzeń zurbanizowaną do skutków zmian klimatu, w tym w rozwiązania oparte na kapitale przyrodniczym (Nature-based Solutions – NbS).

ad.3 Ze względu na fakt, że koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, będąca załącznikiem do wniosku o Uchwałę Mieszkaniową nie wymaga przedstawiania szczegółowych rozwiązań z zakresu architektury krajobrazu, elementy te zostaną przedstawione na etapie projektu budowlanego i wykonawczego. Przestrzenie osiedlowe zostaną doprecyzowane oraz zostanie im zaproponowany indywidualny charakter, pozwalający na ich jasną identyfikację.

ad.4 Szczegółowe rozwiązania z zakresu architektury krajobrazu (w tym infrastruktury błękitno-zielonej, umożliwiającej zrównoważone gospodarowanie wodami opadowymi i zielenią, umożliwiające retencjonowanie wody deszczowej) zostaną wprowadzone do projektu, uwzględniając gospodarowanie drzewostanem oraz wodami opadowymi. W tym celu biuro projektowe nawiązało współpracę z najlepszymi w Polsce ekspertami w dziedzinie projektowania ogrodów deszczowych.

ad.5 Teren parku pomiędzy cmentarzem a projektowanym osiedlem zostanie szczegółowo opracowany w ramach projektu wykonawczego, uwzględniając dużą gęstość drzewostanu oraz infrastrukturę wodną znajdującą się na obszarze. Intencją projektantów jest udostępnienie terenu mieszkańcom do spacerów oraz rekreacji zarówno o charakterze czynnej, jak i biernej, przy jednoczesnej maksymalnej ochronie istniejącej zieleni oraz zachowaniu należytej powagi i szacunku wynikających z sąsiedztwa cmentarza.

ad.6 Pasaż będzie przeznaczony wyłącznie do ruchu pieszego i rowerowego, przy czym dopuszczalny będzie wjazd dla samochodów ratunkowych oraz serwisowych. Parkingi pod budynkami przeznaczone będą dla mieszkańców, a terenowe służyć będą głównie jako dodatkowe miejsca postojowe oraz dla gości mieszkańców. Zostaną one zaprojektowane jako przestrzeń typu „Shared Space”, z największym priorytetem dla pieszych i rowerzystów oraz rozwiązaniami spowalniającymi ruch. Na etapie projektu wykonawczego przewiduje się szczegółowe doprecyzowanie rozwiązań technicznych, w ramach, których bariery architektoniczne zostaną zniwelowane, a układ komunikacyjny zostanie dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Krzysztof Kopania