

Opinia nr 10 / 2025 z dnia 15.12.2025 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 kompleksu 11 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą zewnętrzną, na działce 539/3, obręb Szobiszowice, zlokalizowanej przy ul. Św. Wojciecha w Gliwicach.

Komisja opiniuje wniosek **pozytywnie**, wskazując jednocześnie, że pozytywna opinia ma charakter warunkowy i zależna jest od spełnienia wskazanych zaleceń:

- ustalenia obowiązujących SUIKZP i MPZP wskazują funkcję usług różnych jako podstawową. Komisja zaleca wprowadzenie funkcji usługowej w formie aktywnych parterów oraz wprowadzenie funkcji wspólnotowych, integrujących mieszkańców, dających możliwość współkorzystania z zasobów (takich jak np. przestrzenie pracy, miejsca spotkań itp.);
- zaproponowany układ wolnostojących budynków oparty na powtarzalnych typach architektonicznych charakteryzuje się wysokim stopniem schematyzmu. Brakuje wyraźnej hierarchii przestrzeni wspólnych oraz określenia roli jednoznacznego centrum założenia, które mogłoby pełnić funkcję integrującą dla przyszłych mieszkańców. Zaproponowany główny ciąg pieszo-jezdny łączący ul. Św. Wojciecha z ul. Myśliwską, który ma potencjał wytworzenia centrum lokalnego i miejsca spotkań mieszkańców, nie został w pełni wykorzystany – rozpoczyna się bezpośrednio na wjeździe na teren opracowania i prowadzi wzdłuż wiat śmietnikowych i parkingu rowerowego, zlokalizowanych w centrum przestrzeni publicznej. Ciąg ten, choć nie jest zlokalizowany nad parkingiem podziemnym, nie wprowadza rozwiązań opartych na kapitale przyrodniczych (NbS), nie stosuje także rozwiązań adaptujących przestrzenie publiczne do zmiany klimatu, umożliwiających m.in. zacienianie przestrzeni publicznej, a wprowadzone utwardzenia nie mają zdefiniowanej funkcji społecznej, wspartej m.in. aktywnymi parterami. Komisja zaleca:
 - zmianę lokalizacji wiat śmietnikowych zlokalizowanych w głównych przestrzeniach publicznych lub wprowadzenie innego rodzaju miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z możliwością ich segregacji,
 - wprowadzenie w dalszych etapach projektowych rozwiązań adaptujących przestrzenie miejskie do zmiany klimatu, w tym rozwiązań opartych na kapitale przyrodniczych (NbS),

- wyraźne zdefiniowanie struktury przestrzenno-funkcjonalnej przestrzeni publicznych towarzyszących głównemu ciągowi pieszo-jezdnemu, łączącemu ul. Św. Wojciecha z ul. Myśliwską,
- przestrzenie pomiędzy budynkami, pomimo deklarowanego charakteru wspólnotowego i rekreacyjnego, są w dużej mierze podporządkowane obsłudze komunikacyjnej i funkcjonalnej zespołu. Istnieje ryzyko, że przestrzenie te będą postrzegane jako wtórne i pozbawione czytelnej tożsamości urbanistycznej. Komisja zaleca czytelniejsze zdefiniowanie struktury i sposobów zagospodarowania przestrzeni półpublicznych w kierunku przestrzeni wspólnotowych umożliwiających nawiązywanie więzi sąsiedzkich,
- choć w dokumentacji wykazano spełnienie minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, należy podkreślić, że zaproponowana zieleń w znacznej mierze pełni funkcję kompensacyjną, a nie kształtującą strukturę przestrzenną osiedla. W przedstawionej koncepcji brakuje rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, umożliwiających zrównoważone gospodarowanie wodami opadowymi i zielenią, umożliwiających retencjonowanie wody deszczowej, zalecanej przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. Z o.o. w Gliwicach, w piśmie z dnia 31.10.2025, dotyczącym warunków technicznych na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji. Komisja zaleca wprowadzenie w projekcie zagospodarowania terenu stref/miejsc lokalizacji rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, ze szczególną uwagą poświęconą możliwościom gromadzenia i retencjonowania wody opadowej,
- w przedstawionej koncepcji brakuje rozwiązań dla części zachodniej terenów zieleni, która oprócz funkcji izolacyjnej, sanitarnej od granicy cmentarza, mogłaby również pełnić funkcję rekreacyjną. Zaproponowany ciąg pieszy łączący parking z przestrzenią publiczną wydaje się być niewystarczający. Komisja zaleca w dalszych etapach projektowych wprowadzenie stref i elementów zagospodarowania rekreacyjnego, służącego aktywności czynnej i biernej mieszkańców,
- przyjęte rozwiązania komunikacyjne, mimo formalnej poprawności, budzą obawy co do ich funkcjonowania w praktyce, są nieergonomiczne i nie uwzględniają wzajemnych korytarzy przejezdności, ani nie wskazują jasnych – intuicyjnych zasad pierwszeństwa – co należy uznać za błędy funkcjonalne. Skumulowanie ruchu kołowego na ograniczonej liczbie wjazdów, w połączeniu z dużą liczbą mieszkań, może prowadzić do konfliktów funkcjonalnych oraz obniżenia jakości przestrzeni wspólnych. Przedstawione w projekcie zagospodarowania terenu rozwiązania komunikacyjne nie uwzględniają komunikacji rowerowej na terenie opracowania, zarówno tej wkomponowanej w ciąg pieszo-jezdny, jak i wskazującej na połączenie z otoczeniem. W rozwiązaniach komunikacji pieszej, pokonanie różnic terenu za pomocą schodów terenowych (oprócz przejścia nad ciepłociągiem), bez zastosowania rozwiązań usprawniających komunikację osobom z niepełnosprawnościami oraz rodzinom z dziećmi na/wózkach, wymusza niejasną drogę dostępu do wejść do budynków. Komisja zaleca również zwrócenie uwagi na relacje ciągów pieszych z obsługą garaży podziemnych – ich czytelność i bezpieczeństwo wymagają dalszego doprecyzowania na etapie projektowym.

Przedstawiona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna spełnia wymogi formalne, jednak z punktu widzenia jakości urbanistycznej i kształtowania ładu przestrzennego budzi zastrzeżenia. Komisja opiniuje wniosek pozytywnie, wskazując jednocześnie konieczność przepracowaniu koncepcji, w szczególności w zakresie struktury przestrzeni wspólnych, czytelności komunikacyjnej, kształtowania stref zieleni oraz adaptowania przestrzeni miejskich do zmiany klimatu.

Komisja głosowała:

za – 2 głosy, przeciw – 1 głos, wstrzymujących się – 0 głosów

Przewodnicząca
MKUA w Gliwicach