



MIEJSKA KOMISJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA W GLIWICACH

PP.6734.4.2025

Gliwice, 15.12.2025 r.

Opinia nr 9 / 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.)

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

Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Gliwicach w sprawie opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterach budynków B, E i F oraz z podziemnymi garażami wielostanowiskowymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach nr: 543/2, 544/4, 548/2, 705, 708/2, obręb Politechnika, zlokalizowanych przy ul. Kujawskiej w Gliwicach.

Komisja opiniuje wniosek **pozytywnie** z następującymi zaleceniami dla dalszych etapów projektowych:

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

- zaleca się przepracowanie struktury urbanistycznej, w szczególności jednoznaczne ukształtowanie centralnej przestrzeni osiedlowej, wprowadzenie czytelnej hierarchii przestrzeni publicznych i półpublicznych, ograniczenie roli komunikacji samochodowej w przestrzeniach wspólnych oraz racjonalne wypracowanie powiązań pieszych z sąsiedztwem, a także wzięcie pod uwagę udziału projektowanej zabudowy w kształtowaniu pierzei ulicy Kujawskiej;
- zaleca się doprecyzowanie rozwiązań komunikacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego. Przedstawione rozwiązania komunikacyjne nie uwzględniają komunikacji rowerowej na terenie opracowania oraz związanej z nią infrastruktury – zaleca się uzupełnienie koncepcji w tym zakresie wprowadzając w miejsce przebiegów prostokreślnych układu o liniach łagodnych i łukach dostosowanych do wymogów poruszania się ruchu rowerowego, z uwzględnieniem wytycznych zawartych w obowiązujących dokumentach: *Standardy i wytyczne kształtowania infrastruktury rowerowej. Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia* oraz *Ministerstwo Infrastruktury - Wymagania techniczne w drogownictwie WR-D, WR-D-40 Infrastruktura dla pieszych, rowerów i transportu zbiorowego*;
- konieczne jest wykonanie na zjeździe z ul. Kujawskiej wydzielonego pasa dla relacji lewoskrętnej na wnioskowany teren. Ulica Kujawska z uwagi na swój charakter w układzie dróg miasta Gliwice funkcjonalnie zalicza się do ulic układu podstawowego. Włączenie do niej układu komunikacji wewnętrznej w postaci przedstawionej we wniosku wymaga bezwzględnego wykonania wydzielonego pasa ruchu dla relacji w lewo, dla utrzymania płynności ruchu na kierunku „na wprost” w stronę centrum. Pas też zaleca się dodatkowo osłonić wyspą z przejściem dla pieszych, z azylem doświetlonym zgodnie z odrębnymi przepisami;

- zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na przedmiotowej działce w stosunku do zapisów obowiązującego MPZP (z 40% na 25%), związane z inwestycją mieszkaniową, musi się wiązać z koniecznością spełnienia następujących zaleceń:
 - zrealizowanie zadeklarowanej kompensacji przyrodniczej w liczbie nie mniejszej niż liczba wyciętych drzew, przy założeniu wykorzystania w sposób maksymalnie możliwy istniejącego drzewostanu i nadanie zieleni roli elementu strukturotwórczego zespołu,
 - wprowadzenie dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych,
 - stosowanie nawierzchni przepuszczalnych dla terenowych realizacji stanowisk postojowych,
 - stosowanie rozwiązań adaptujących przestrzeń miejskie do zmiany klimatu, opartych na błękitno-zielonej infrastrukturze i kapitale przyrodniczym, umożliwiających zrównoważone gospodarowanie wodami opadowymi i zielenią, umożliwiających wykorzystanie, retencję lub infiltrację wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, zalecanych m.in. przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. Z o.o. w Gliwicach, w piśmie z dnia 22.10.2025, dotyczącym warunków technicznych na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji.

Komisja głosowała:

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

Przewodnicząca
MKUA w Gliwicach