



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/PS/532/2026

Gliwice, dnia 27.01.2026r.

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

Dotyczy: odpowiedzi na opinię nr 9/ 2025 z dnia 15.12.2025r.

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 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, ZBM II TBS Sp. z o.o. przedstawia poniżej odpowiedzi na przedmiotową opinię:

Ad.1 Od strony ulicy Kujawskiej na teren osiedla prowadzi brama ukształtowana w formie podwyższonego budynku. Układ urbanistyczny oparty jest na głównej osi komunikacyjnej (drodze), wzdłuż której zlokalizowano zabudowę. Takie rozwiązanie porządkuje przestrzeń i wprowadza wyraźny podział na strefy - strefa publiczna przed budynkami i strefa półpubliczna za budynkami. Przy wjeździe na osiedle od strony ul. Kujawskiej oraz w centralnej części osiedla rozpatrując wspólnie zadanie 2 i 3 przedsięwzięcia wprowadzamy zielone skwery publiczne, które to są również otwarciem przed strefą usług. Domknięciem głównego skweru, które stanowi serce osiedla jest szpaler drzew, który stanowi swego rodzaju zieloną ścianę wydzielającą tę przestrzeń od komunikacji. Komunikacja kołowa jest zaprojektowana w taki sposób, aby blisko wjazdu na osiedle znajdowały się rampy wjazdowe do garażu, dlatego ruch samochodowy na osiedlu będzie mocno ograniczony. Osiedle pod względem komunikacyjnych łączy się z drogą oraz chodnikiem w ulicy Kujawskiej.

Ad.2 Na terenie osiedla zaprojektowano dwukierunkowe ciągi pieszo-rowerowe o szerokości 3 metrów. Założeniem projektowym było niewydzielanie odrębnej przestrzeni przeznaczonej wyłącznie dla ruchu rowerowego, lecz jego integracja z ruchem pieszym. Osiedle nie pełni funkcji trasy szybkiego ruchu rowerowego — taką rolę spełnia droga rowerowa zlokalizowana w ciągu ul. Kujawskiej.

Ad.3 W ramach projektowanego zamierzenia inwestycyjnego będziemy procedować lewoskręt wraz z przejściem dla pieszych i azylem, który to jest do wypracowania na etapie uzgadniania projektu zjazdu z Zarządu Dróg Miejskich w Gliwicach;

Ad.4 Projekt zakłada poszanowanie zieleni i zachowanie jej w możliwie największym stopniu. Z racji, iż teren inwestycji jest mocno zadrzewiony wymaga dokonania wycinki. Nasadzenia kompensacyjne zostaną wykonane w ilości takiej na ile umożliwi to powierzchnia działki; Powierzchnia biologicznie czynna, wpisana jest jako minimalna do spełnienia, natomiast zieleń na gruncie będzie stanowić około 35% powierzchni działki. Dachy zielone realizowane są na stropodachach garaży. Nie przewiduje się wykonywania dachów zielonych na budynkach. Na osiedlu zaprojektowano instalację wody deszczowej, która jest retencjonowana na terenie osiedla, czyli w miejscu powstawania opadów. Na osiedlu przewidziano również zbiornik do gromadzenia wody deszczowej który będzie służył do podlewania zieleni istniejącej oraz nowo nasadzonej.

Z poważaniem