



MIEJSKA KOMISJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA W GLIWICACH

Gliwice, 29.06.2026

PP.6734.3.2026

Opinia nr 8 / 2026 z dnia 29.06.2026 r.

na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach
w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
(tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 19 5 ze zm.)

Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Gliwicach w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterach budynków A i B oraz 1 podziemnym garażem wielostanowiskowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu, na działkach nr: 536/2, 535/2, 538/2, 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 ucytelnienia wpisania rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych w strukturę przestrzenno-funkcjonalną tej części miasta, istotne byłoby pokazanie koncepcji zagospodarowania przedmiotowego terenu w szerszym kontekście otoczenia, podkreślając szczególnie udział projektowanej zabudowy w kształtowaniu pierzei ulicy Kujawskiej oraz powiązania z obszarami sąsiadującymi z wnioskowaną zabudową. Projektowane budynki będą stanowiły silną dominantę przestrzenną, co dodatkowo podkreślone zostało projektowo poprzez zastosowanie stosunkowo ciemnego koloru elewacji. Efekt ten zostanie również wzmoczony z perspektywy pieszych przez konieczność wyniesienia budynków ponad poziom ul. Kujawskiej z uwagi na istniejące ukształtowanie terenu. Komisja zaleca dokładne przeanalizowanie wyrazu architektonicznego projektowanych budynków w szerszym kontekście kształtowania pierzei ul. Kujawskiej oraz pod kątem percepcji, np. poprzez zróżnicowanie kolorystyki elewacji;
- w miejscu włączenia drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd do wnioskowanych budynków A i B oraz garażu wielopoziomowego do ulicy Kujawskiej (stanowiącej część miejskiego układu podstawowego ulic), komisja zaleca wykonanie wydzielonego pasa dla relacji lewoskrętu dla pojazdów wjeżdżających na teren planowanej inwestycji;
- przedstawione rozwiązania komunikacyjne na terenie objętym wnioskiem nie uwzględniają wydzielonej komunikacji rowerowej oraz związanej z nią infrastruktury. Komisja zaleca uwzględnienie konieczności połączenia projektowanej komunikacji pieszo-jezdnej na obszarze opracowania z planowanym ciągiem pieszo-rowerowym przebiegającym wzdłuż wschodniej granicy opracowania oraz wskazanie miejsc lokalizacji i różnych form parkowania rowerów, w tym rowerów elektrycznych, na przedmiotowym terenie;

- w przedstawionym projekcie zagospodarowania terenu brakuje wskazania miejsc lokalizacji rozwiązań opartych o elementy błękitno-zielonej infrastruktury, umożliwiających zrównoważone gospodarowanie wodami opadowymi na terenie inwestycji (zgodnie z zaleceniami Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.). Komisja zaleca uwzględnienie w jak największym stopniu gospodarki wodami opadowymi, umożliwienie naturalnej retencji na obszarze opracowania w powiązaniu z kształtowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz uwzględnienie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury;
- otrzymane do zaopiniowania materiały nie zawierają miejsca wskazania miejsca lokalizacji podziemnych lub półpodziemnych pojemników do gromadzenia odpadów stałych dla lokali mieszkalnych i użytkowych. Nie zawierają także projektowanych rzutów budynków oraz mieszkań, nie jest zatem możliwe wydanie opinii na temat lokali oraz przestrzeni ogólnodostępnych w budynkach, np. pod kątem ergonomii lub dostępności, szczególnie w kontekście przestrzeni parterów i dostępu do windy;
- w otrzymanych do zaopiniowania materiałach sposób zagospodarowania terenów zewnętrznych przedstawiono w schematycznej formie, bez informacji na temat ich dywersyfikacji np. pod kątem różnorodnych użytkowników oraz rodzajów rekreacji. Uwzględnienie powyższego zagadnienia jest konieczne i postulowane było również już wcześniej, w jednym z zaleceń pokonkursowych do nagrodzonej pracy, o brzmieniu: „Przemyślenie kompozycji terenów otwartych w osiedlu, tak by oferowały większą różnorodność form spędzania czasu (wypoczynek aktywny, cichy, w grupach oraz samotny) i dostosowanie ich do odbiorców o zróżnicowanym wieku i formie sprawności“;
- w przedstawionych do zaopiniowania materiałach brakuje informacji o sposobie kompensacji przyrodniczej i miejscach lokalizacji nowych nasadzeń zieleni wysokiej (w ilości nie mniejszej niż ilość zieleni wycinanej). Komisja zaleca wykonanie oceny zasadności opracowania w następnych etapach prac projektowych planu ochrony zieleni istniejącej, również na czas prowadzenia robót budowlanych. W materiałach brakuje również informacji o projektowanej zieleni niskiej i wysokiej. Może to mieć znaczenie m.in. z uwagi na projektowany garaż podziemny, obejmujący znaczną powierzchnię terenu opracowania.

Komisja głosowała:

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

Przewodnicząca
MKUA w Gliwicach

Alina Pancewicz

P I S M O U Z U P E Ł N I A J Ą C E

adresat **Urząd Miasta Gliwice**
Wydział Planowania Przestrzennego
ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice

temat **Zespół 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterach budynków A i B**
oraz 1 podziemnym garażem wielostanowiskowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu

inwestor **Miasto Gliwice**
reprezentowane przez
Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Warszawska 35B, 44-100 Gliwice

adres inwestycji ul. Pszczyńska, 44-100 Gliwice
dz. nr 536/2, 535/2, 538/2, obręb Politechnika

data 09.07.2026

pełnomocnik **Alicja Miasik**
major architektki
ul. Gajowa 52/5, 50-520 Gliwice
t: 883 731 666
e: alam@majorarchitekci.pl

Dotyczy: opinii nr 8/ 2026 z dnia 29.06.2026 otrzymana w dniu 03.07.2026 wydanej przez Miejską Komisję Urbanistyczno – architektoniczną w Gliwicach

W odniesieniu do treści przedstawionej przez Miejską Komisję Urbanistyczno – architektoniczną w Gliwicach przedstawiam stanowisko dotyczące zaleceń komisji do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterach budynków A i B oraz z 1 podziemnym garażem wielostanowiskowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu, na działkach nr: 536/2, 535/2, 538/2, obręb Politechnika, zlokalizowanych przy ul. Kujawskiej w Gliwicach:

1. Dotyczących założeń urbanistycznych i wskazania zabudowy pierzei ul. Kujawskiej w korespondencji z zabudową sąsiednią, kolorystyki osiedla.
- Założenia konkursowe obejmowały szerszy zakres kształtowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Kujawskiej. Tereny w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy 3 budynków przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową i w przyszłości mają stanowić wypełnienie przestrzeni i w pełni domknąć miejską ulicę Kujawską.
Fragment zabudowy zlokalizowany naprzeciwko zabudowy PreZero Areny jest w swoim ciężarze kształtowany jako zabudowa wysoka celem wykonania przeciwwagi dla zabudowy budynku Areny. Odnosnie kolorystyki osiedla, na późniejszym etapie prac przeanalizujemy gradację kolorystyczną budynków.
2. Dotyczących wydzielenia pasa służącego lewoskrętowi na osiedle mieszkaniowe
- istniejący wydzielony środkowy pas ruchu zostanie przekształcony na pas wielofunkcyjny i będzie służył jako lewoskręt od strony ul. Kujawskiej, rozwiązanie to na późniejszym etapie prac podlega uzgadnianiu wraz z projektem projektem zjazdu z drogi publicznej z Zarządem Dróg Miejskich w Gliwicach.



3. Dotyczących komunikacji rowerowej i powiązania zagospodarowania terenu z ciągiem pieszo – rowerowym zaprojektowanym po wschodniej stronie inwestycji:
 - Na osiedlu nie planuje się wydzielania osobnego pasa ruchu służącego do komunikacji rowerowej. Założono funkcjonowanie ciągu pieszo – jezdni, z którego również będą korzystać jednoślady. Zależało nam na utrzymaniu ruchu spowolnionego na terenie osiedla. Inwestycja graniczy od wschodniej strony z ciągiem pieszo rowerowym, który to łączy obiekt widowiskowy Arena z centrum przesiadkowym. Osiedle zostanie połączone komunikacyjnie pod względem swobodnego przejazdu na jednoślady z tym ciągiem. Na terenie inwestycji przewiduje się zarówno rowerownie ogólnodostępne w garażach, jak i stojaki na rowery na terenie.
4. Dotyczących zastosowania na osiedlu rozwiązań opartych na błękitno zielonej infrastrukturze celem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi
 - Na osiedlu zaprojektowano instalację wody deszczowej, która to retencjonuje wody opadowe z terenu inwestycji, czyli w miejscu ich powstawania. Na osiedlu przewidziano również zbiornik do gromadzenia wody deszczowej wykorzystywanej do podlewania zieleni istniejącej. Inwestycja na dachu garażu jest w znacznym stopniu pokryta zielenią, co pozytywnie wpływa na spowolnienie spływu wód deszczowych. Pozostała część zagospodarowania stanowi grunt rodzimy, który umożliwia infiltrację wód deszczowych. Na dachach budynków zostaną zainstalowane panele fotowoltaiczne celem pozyskania energii dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej.
5. Dotyczących lokalizacji pojemników do gromadzenia odpadów stałych oraz braku rzutów poszczególnych kondygnacji w przedłożonym materiale do uchwały.
 - Zbiorniki podziemne do gromadzenia odpadów stałych zlokalizowane są przy ciągu pieszo – jezdni po stronie północno – wschodniej zagospodarowania terenu prowadzącym na poziom patio osiedla.
 - Rzuty budynków nie były przedkładane do wystąpienia z treścią uchwały gdyż nie były wymagane. Zabudowa spełnia wymogi dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, na teren inwestycji i do budynków prowadzą chodniki umożliwiające swobodne poruszanie się. Budynki wyposażone są w windy. Projektowane mieszkania, są mieszkaniami narożnymi lub trójstronnymi. W budynkach na ostatnich kondygnacjach mają przewiduje się części wspólne dla mieszkańców.
6. Dotyczących sposobu zagospodarowania terenów zewnętrznych rekreacyjnych pod kątem potrzeb różnych użytkowników zabudowy
 - Na osiedlu przewidziano gradację przestrzeni publicznej – strefa wewnętrzne patio stanowi przestrzeń publiczną. Strefy bardziej intymne znajdują się po stronie zachodniej i wschodniej osiedla. Natomiast przestrzeń zielona od strony południowej i zachodniej jest najbardziej intymną przestrzenią do relaksu. W tych przestrzeniach przewidujemy strefy rekreacyjne, strefy placów zabaw dla różnych grup wiekowych oraz przestrzeń wypoczynku.
7. Dotyczących kompensacji przyrodniczej oraz informacji odnośnie ochrony zieleni
 - Przewiduje się wykonanie kompensacji przyrodniczej, za konieczne wycinki drzew w ilości nie mniejszej niż liczba drzew wyciętych. Na dalszym etapie prac projektowych zostanie przeprowadzona waloryzacja przyrodnicza drzew i krzewów. Projekt będzie zawierał metody zabezpieczenia drzew i krzewów zarówno na etapie prac jak i użytkowania inwestycji. Również na dalszym etapie prac zostaną wskazane informacje odnośnie wykonania projektu zieleni, w którym wskażemy nasadzenia w postaci zieleni niskiej i wysokiej. Na garażu będziemy wprowadzali miejsca gdzie będzie można wykonać nasadzenia wyższej roślinności.

**Z poważaniem,
Alicja Miasik**