



# Raport z konsultacji społecznych EPICENTRUM

Właściciel

**EPI**<sup>®</sup>

Projekt



Realizator konsultacji





## **Konsultacje społeczne dotyczące nowej funkcji w inwestycji EPICENTRUM**

Raport z przebiegu konsultacji społecznych w sprawie określenia nowych funkcji inwestycji, które będą realizowane przy ulicy Swobodnej, w miejscu sklepu EPI oraz parkingu.

Redakcja raportu: Maria Rudnicka-Myślicka, Jacek Sterczewski

Okładka i opracowanie graficzne: Katarzyna Domżańska

Redakcja językowa: Maria Rudnicka-Myślicka

Przygotowano z wykorzystaniem materiałów dostarczonych przez właściciela działek.

Wrocław, marzec 2026 r.



## SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	2
Od EPI do EPICENTRUM	3
Opis przebiegu konsultacji	5
Cel konsultacji	5
Szczegółowy przebieg konsultacji	6
Analiza zebranych opinii	9
Serdeczne podziękowania dla uczestniczek i uczestników konsultacji społecznych	9
Najczęstsze opinie i postulaty	10
Jak tłumaczymy zgłoszone opinie?	13
Opinie dotyczące architektury oraz procesu budowy	13
Opinie dotyczące procesu planistycznego	21
Opinie mówiące o odczuciach mieszkańców i mieszkanek okolicy	30
Opinie dotyczące zieleni i pomysłów na funkcje dodatkowe	34
Opinie dotyczące ruchu drogowego i ciągów komunikacyjnych	41
Podsumowanie	48
Informacje o właścicielu działek, projektancie i realizatorze konsultacji	51
Sklep EPI – właściciel działek	51
BABW – projektant	51
Fundacja na Rzecz Studiów Europejskich (FEPS)	
– realizator konsultacji	52
Spis ilustracji i fotografii	53



## Od EPI do EPICENTRUM

Przy ul. Swobodnej, w miejscu, o którym mowa, stoi teraz popularny sklep EPI, a obok niego jest parking. Planuje się tam budowę nowoczesnego centrum biurowo-konferencyjnego z częścią przeznaczoną na mieszkania. Miejsce to, usytuowane w samym sercu wrocławskiej dzielnicy biznesowej, zostanie nazwane EPICENTRUM właśnie w związku ze swoją centralną lokalizacją na mapie Wrocławia.

Dotychczas na terenie objętym konsultacjami miały powstać głównie biura, ale zmiana planu i uwzględnienie lokali mieszkalnych może przynieść korzyści całej społeczności lokalnej. Konsultacje społeczne dotyczyły nowej funkcji w inwestycji i roli, którą powinna spełniać. Miały pomóc nam zastanowić się, czego w tym miejscu potrzeba osobom, zamieszkującym ten obszar, jak i wszystkim wrocławianom i wrocławiankom szczególnie w kontekście tego, że planowane są tam teraz mieszkania.

## Opis inwestycji

Między ulicami: Powstańców Śląskich, Swobodną i Komandorską powstać ma wielofunkcyjny zespół budynków. Na parterze znaleźć się ma miejsce na różnorodne usługi, nie tylko lokale gastronomiczne czy handlowe. Mowa o centrum konferencyjnym, salach audytoryjnych i koncertowych, a także o teatrze, minikinie, galerii sztuki i pracowniach rzemieślniczych. Rozważana jest także budowa mieszkań, m.in. senioralnych, dostosowanych do potrzeb osób w późnej dorosłości. Założeniem jest powstanie schronu osiedlowego. Poza tym, między ulicami: Powstańców Śląskich a Komandorską, będzie nowe połączenie dla pieszych i rowerzystów. Właścicielom działek zależy, by powstał park kieszonkowy pomiędzy nową inwestycją a galerią handlową Wrocławia, który wprowadzi w ten rejon Wrocławia jeszcze więcej



potrzebnej nam wszystkim zieleni miejskiej.



## II. 1. Wizualizacja parku kieszonkowego na planie miasta

Wśród propozycji inwestycji towarzyszących są m.in.: żłobek, przedszkole lub osiedlowe centrum senioralne (gdzie możliwa byłaby np. rehabilitacja) lub centrum aktywności lokalnej. W grę wchodzi także budowa basenu i boisk wielofunkcyjnych, sal treningowych oraz ogrodów: placu zabaw dla dzieci i placu sportowego dla młodzieży w parku kieszonkowym objętym planami inwestycji na ul. Swobodnej. Zależy nam, by przywrócić temu miejscu wielkomiejski i prospołeczny charakter. Będzie także więcej zieleni. Architekt i właściciel działek stawiają na zielone ściany budynków i dachy jak i sadzenie ponad 120 nowych drzew.

Położony zostanie także nacisk na dystrybucję i akumulację wody opadowej, która przeciwdziała suszy. Planowane jest podwojenie powierzchni gruntów biologicznie aktywnych.



Fot. 1. Spotkanie konsultacyjne 28 stycznia 2026 r., hotel Novotel Wrocław Centrum

## Opis przebiegu konsultacji

### Cel konsultacji

Konsultacje społeczne pomagają w dialogu obywateli i podmiotów publicznych oraz prywatnych. Umożliwiają spotkanie i pozwalają spojrzeć na określony problem z różnych perspektyw. Zwykle dotyczą aktów prawnych (np. plan zazieleniania miasta czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego), inwestycji (jak zagospodarować park czy jak zorganizować nowo budowaną drogę) lub innych przedsięwzięć podejmowanych na danym terenie.

W przypadku tej inwestycji właściciel działek nie ma obowiązku organizowania konsultacji, ponieważ planowana inwestycja nie jest realizowana w ramach określonego trybu narzuconego odgórnie, np. jak w przypadku lex developer, zmiany



planu ogólnego lub zintegrowanego planu inwestycyjnego. Pomimo tego właściciele działek stwierdzili, że podczas tworzenia tak ważnego i centralnego projektu na mapie naszego miasta, ważne jest uwzględnienie głosów mieszkanki i mieszkańca. Do udziału w konsultacjach społecznych zaproszeni byli wszyscy zainteresowani tematyką – zarówno przedstawiciele i przedstawicielki władz lokalnych, m.in. rad osiedla, jak też członkowie i członkinie organizacji społecznych oraz każdy mieszkaniec i każda mieszkanka osiedla Powstańców Śląskich i całego Wrocławia.

## Szczegółowy przebieg konsultacji

Konsultacje społeczne trwały od 19 stycznia do 22 lutego 2026 r. Przez cały okres ich trwania zbieraliśmy opinie na temat planowanej inwestycji.

Odbyły się dwa spotkania konsultacyjne. To, które miało miejsce 27 stycznia 2026 r. o godz. 17.30, było prowadzone zdalnie, na platformie Clickmeeting. Można było wziąć w nim udział korzystając z linku dostępnego na stronie wydarzenia. Sprawozdanie oraz lista zgłoszonych w jego czasie opinii stanowi treść Załącznika nr 1.

28 stycznia 2026 r. o 17.30, w sali konferencyjnej w hotelu Novotel Wrocław Centrum przy ul. Powstańców Śląskich 7, odbyło się spotkanie konsultacyjne stacjonarne.

Omówiona została wizja inwestycji – od aktualnego stanu oraz początkowego wyobrażenia po konkretne zagadnienia (wielkość budynku, liczba miejsc parkingowych, zieleni, połączenia drogowe oraz komunikacja publiczna). Założenia projektu omówili: właściciel terenu oraz architekt – reprezentant studia architektonicznego BABW. Odpowiedzieli o tym, jakie funkcje będzie miała planowana inwestycja, o pomysłach na nowe funkcje społeczne, a także o liczbie miejsc parkingowych, zieleni, połączeniach drogowych i komunikacji publicznej.



Sprawozdanie z tego spotkania oraz lista zgłoszonych wówczas opinii stanowi treść Załącznika nr 2.

11 lutego 2026 r. odbyło się również dodatkowe spotkanie z przedstawicielami Społecznego Komitetu Rozwoju i Ochrony Osiedla Dorota-Barbara. Notatka ze spotkania jest dostępna w Załączniku nr 3.

Przez cały okres trwania konsultacji opinie zbieraliśmy także przez formularz dostępny na stronie internetowej, z tej opcji skorzystało 61 osób. Otrzymaliśmy również 18 wiadomości e-mailowych. Opinie przesłane za pośrednictwem e-formularza są dostępne w Załączniku nr 4, treść wiadomości e-mailowych stanowi zaś treść Załącznika nr 5.

Konsultacje poprzedzone były promocją, która rozpoczęła się 15 stycznia 2026 r. W związku z tym w okolicy planowanej inwestycji zostały zawieszane plakaty (60 sztuk), zaprojektowane na potrzeby tych konsultacji. Była promocja w social mediach (obejmowała założenie promowanego wydarzenia), wysłano także maile do interesariuszy i interesariuszek. O konsultacjach została poinformowana Rada Osiedla Powstańców Śląskich, która wsparła działania promocyjne.



Fot. 2. Spotkanie konsultacyjne 28 stycznia 2026 r., hotel Novotel Wrocław Centrum



## Analiza zebranych opinii

### Serdeczne podziękowania dla uczestniczek i uczestników konsultacji społecznych

Dziękujemy wszystkim Mieszkankom i Mieszkańcom oraz Wrocławiankom i Wrocławianom za aktywny udział w konsultacjach! Wasze zaangażowanie w czasie spotkań, wyrażone wypełnieniem formularza on-line czy przestaniem e-maili jest bardzo ważne i pomaga spojrzeć na projekt inwestycji z wielu perspektyw. Pozwala lepiej zrozumieć potrzeby Waszej społeczności i wzbogaca dialog społeczny.

Wszystkie głosy oraz uwagi zostały umieszczone w niniejszym raporcie i zostaną wykorzystane do przygotowania projektu nowej zabudowy placu przy sklepie EPI.

**Raport z konsultacji społecznych stanie się załącznikiem do wszelkich przyszłych działań administracyjnych i urbanistycznych na tym terenie.**



Fot. 3. Spotkanie konsultacyjne 28 stycznia 2026 r., hotel Novotel Wrocław Centrum

## Najczęstsze opinie i postulaty

Opinie zgłoszone podczas konsultacji społecznych można podzielić na kilka kategorii: te związane z oceną architektury propozycji projektowej oraz samego procesu



budowy obejmują pytania o to, w jaki sposób zostanie wzniesiony budynek, jak będzie wyglądał i czy nie będzie to zbyt uciążliwe dla otoczenia. Komentarze oraz opinie dotyczyły również otoczenia planistycznego i pomysłu na funkcje planowanej inwestycji. Bardzo wyraźna była perspektywa mieszkańców i mieszkanek okolicznych bloków, wśród których przewijały się pytania o wzmożony ruch pieszy i samochodowy. Skomentowano także plany związane z terenami zielonymi i pomysłami na społeczne i kulturalne funkcje dodatkowe. Kolejna kategoria opinii to ruch drogowy i ciągi komunikacyjne.

Wiele osób pytało, jak inwestycja wpłynie na ich otoczenie i czy pojawienie się tak dużego budynku (jeden z nich ma mieć wysokość 100–150 m) w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania nie wpłynie negatywnie na komfort życia. W tym kontekście wymieniono szereg kwestii związanych z procesem budowy – hałasem i spodziewanymi uciążliwościami. Jednak wiele osób podeszło ze zrozumieniem do planów zagospodarowania działki w większej skali, wskazując na bliskość innych dużych budowli i rozwój okolicy jak i całego miasta. Pojawiły się także głosy pozytywnie oceniające wysokość planowanej wieży i zwiększenia gęstości zabudowy w tej części miasta. Wielu uczestników konsultacji wyraziła swoje poparcie dla zabudowy tych terenów i rozwoju miasta, jednak pragnęli upewnić się, że nowa inwestycja będzie w jak najmniejszym stopniu ingerować w ich dotychczasowy tryb życia.

Wiele zgłoszonych opinii dotyczyło wątpliwości, czy zabudowa biurowa ma sens na tym terenie, w sąsiedztwie m.in. wyburzanego właśnie Centrum Handlowego Arkady. Zapowiadana przez właścicieli terenu wielofunkcyjność znalazła głosy poparcia – wielu uczestników i uczestniczek konsultacji zgodziło się, że to odpowiednie rozwiązanie dla tej części miasta. Jednak propozycje dotyczące funkcji nowego budynku zostały przyjęte z zastrzeżeniem, aby pojawienie się nowych lokali mieszkalnych nie wpłynęło negatywnie na zwiększenie ruchu samochodowego w

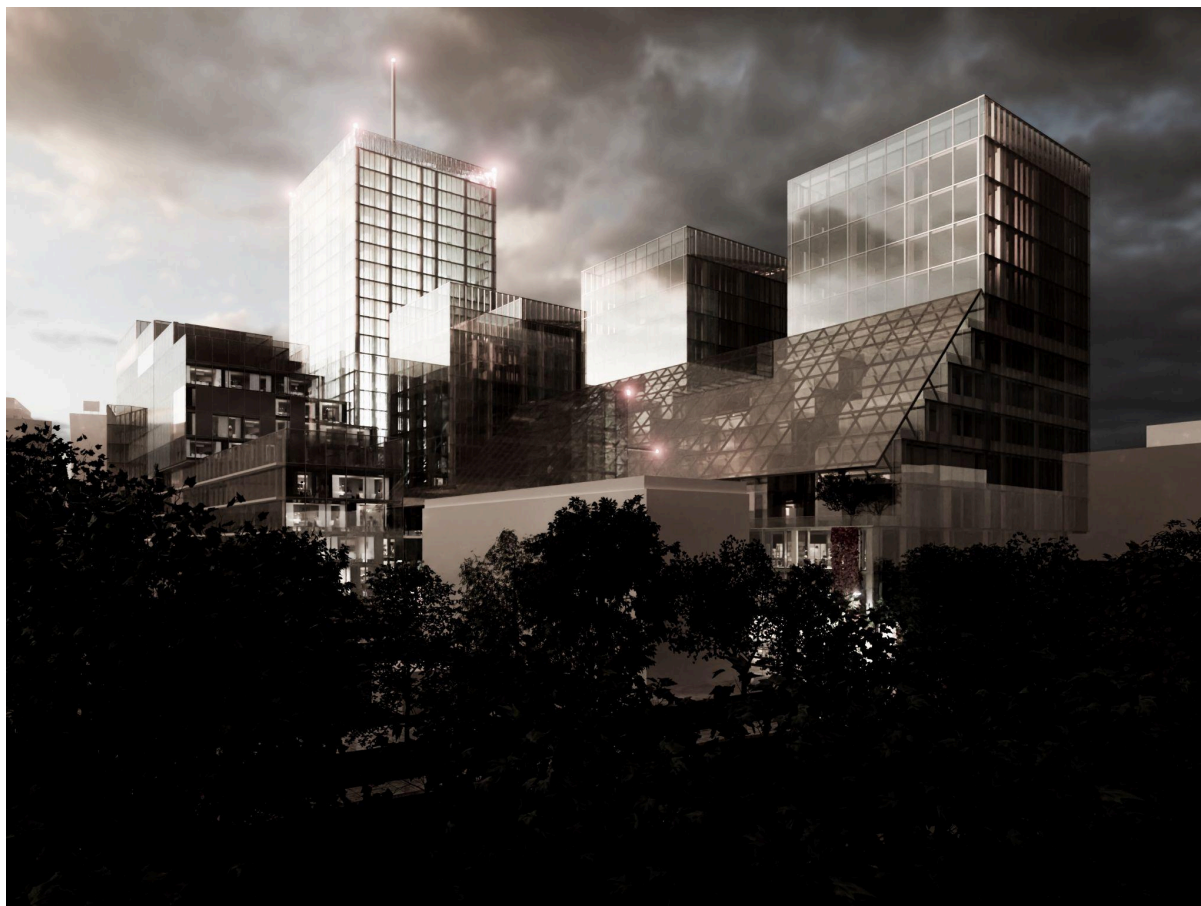


sąsiedztwie. Plany dotyczące zmiany funkcji z biurowej na mieszkaniową zostały ocenione pozytywnie – mieszkańcy i mieszkanki wyrażali opinie, że taki rodzaj zabudowy pozwoli na większą liczbę miejsc skierowanych do lokalnej społeczności oraz sprawi, że ruch samochodowy będzie mniejszy, niż w przypadku zabudowy czysto biurowej lub usługowej.

Wiele osób biorących udział w konsultacjach mieszka na sąsiednich ulicach; są oni zainteresowani tym, w jaki sposób inwestycja wpłynie na otoczenie. Pozytywnie została przyjęta propozycja wybudowania schronu w podziemiach projektowanego budynku i przygotowania nowych placów zabaw dla dzieci oraz deklaracja, że te i inne propozycje będą dostępne dla społeczności lokalnej. Wśród zgłoszonych opinii wielokrotnie pojawiał się wątek zrównoważonego rozwoju – rozumianego zarówno jako nowe tereny zieleni (park kieszonkowy), jak i przygotowanie tras rowerowych.

Wybrzmiały także konkretne prośby na temat codziennego funkcjonowania przyszłego budynku, m.in. lokalizacji stref gastronomicznych, ograniczenia zacienienia, a przede wszystkim o uszanowanie terenów Spółdzielni Mieszkaniowej Wrocław-Południe. Wszystkie te głosy zostały przyjęte jako istotne dla inwestora, który zadeklarował włączenie je do ostatecznego projektu kompleksu EPICENTRUM. Kwestią widoczną w opiniach była także przyszłość sklepu EPI i chęć, by mógł działać dalej w obecnej formie, jako miejsce o wysokiej jakości oraz istotne dla całej okolicy.

Zmiana funkcji terenu z biurowej na mieszkaniową spotkała, w dużej mierze, się z bardzo pozytywnym odbiorem. Mieszkańcy rozumieją potrzebę zagęszczenia zabudowy i dalszego rozwoju miasta. Jednocześnie wyrazili obawy, aby nowa zabudowa nie była zbyt intensywna, co mogłoby pogorszyć warunki ruchu pieszego i samochodowego.



Il. 2. Wizualizacja gotowego Epicentrum w burzowe popołudnie.

## Jak tłumaczymy zgłoszone opinie?

Poniższe zestawienie zawiera opinie oraz odnosi się do potrzeb, zastrzeżeń lub wątpliwości w zakresie planowanej inwestycji. Tabelę przygotowano na podstawie formularza, przesłanych pism, wiadomości e-mail oraz notatek ze spotkań. Pokazuje ono poszczególne wątki wraz z komentarzem właściciela działek i projektanta.

## Opinie dotyczące architektury oraz procesu budowy

l. p.	Zagadnienie	Komentarz
1	Głównym zagrożeniem jest możliwość zdominowania przez	We współczesnych projektach warunki środowiskowe są bardzo



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	<p>inwestycję okolicy i długotrwały brak przewiewu powietrza. Budynki o wysokości 50–100 m mogą drastycznie zmienić charakter tej części miasta i spowodować nadmierne zacienienie okolicy.</p> <p>Czy budynek nie przestoni słońca i nie spowoduje zaciemnienia okien?</p>	<p>ważnym elementem. Najnowsza koncepcja EPICENTRUM przewiduje zdecydowaną ich poprawę w stosunku do stanu obecnego. Bryły budynków chcemy ukształtować w sposób zapewniający naturalne przewietrzanie oraz brak przestaniania. Inwestycja ma być tak usytuowana względem stron świata, że nie będzie zacieniać stojących po sąsiedzku budynków mieszkalnych (nowe obiekty powstaną po północnej stronie obecnych domów), co wykazano w materiale dołączonym do prezentacji.</p>
2	<p>Nowa zabudowa będzie położona zdecydowanie za blisko istniejącego budynku przy ul. Komandorskiej 23–27. Odległość między nimi powinna wynosić co najmniej 21 m.</p>	<p>Według MPZP i prawa budowlanego dystans pomiędzy budynkami nie może być mniejszy niż wysokość budynku. W projekcie średnia odległość wynosi 15 m, co jest zgodne z ustaleniami MPZP, bo to odległość większa niż wysokości budynków, istniejącego i planowanego, co zapewni wrażenie szerokiej przestrzeni. Dla</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		<p>zobrazowania warto powiedzieć, że to odległość większa niż charakterystyczna dla kameralnych uliczek na wrocławskim Starym Mieście.</p> <p>Ostateczna odległość zostanie ustalona w wyniku negocjacji ze Spółdzielnią Mieszkaniową Wrocław-Południe. Jesteśmy w trakcie rozmów z władzami i przedstawicielami mieszkańców tej spółdzielni. Ich celem jest wypracowanie minimalnego dystansu między budynkami, który będzie akceptowalny dla obu stron.</p>
3	<p>Czy mają Państwo już opracowany sposób realizacji budowy inwestycji? Jak zostanie rozwiązany problem hałasu i drgań?</p> <p>Jak i którymi ulicami będzie wywożony grunt i gruz z budowy?</p>	<p>Zagadnienia hałasu i drgań w trakcie budowy są regulowane obowiązującymi przepisami i zostaną ujęte w decyzji środowiskowej. Grunt z wykopu będzie wywożony według zasad, które dopiero zostaną ustalone przez miejski Zarząd Dróg i Komunikacji.</p> <p>Trzeba pamiętać, że w czasie całej</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		budowy będą otwarte delikatesy EPI, dlatego właścicielom sklepu, tak samo jak mieszkańcom i mieszkankom, zależy na organizacji budowy, która będzie jak najmniej uciążliwa.
4	Jaki czas przewidziano na realizację tej inwestycji, od prac wyburzeniowych po odbiór końcowy?	Zakładając, że wszystkie procesy administracyjne i budowlane będą przebiegać terminowo i bez opóźnień, budowa powinna potrwać od czterech do ośmiu lat.
5	<p>Co z dawnym salonem Mercedesa (willa przy ul. Powstańców Śląskich 22)? Dlaczego nie został uwzględniony na wizualizacjach? Czy Państwo go zabetonują lub zburzą?</p> <p>W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajduje się budynek z 1926 r. przy ul. Powstańców Śląskich 22, dawna siedziba Państwowej Wyższej Szkoły Teatralnej, co podkreśla historyczny charakter tej części miasta.</p>	<p>Ta działka i znajdujący się na niej zabytkowy budynek przy ul. Powstańców Śląskich 22 nie są objęte konsultacjami społecznymi, dlatego też nie zostały ujęte na wizualizacjach projektu. Budynek ten znajduje się pod ochroną Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, więc jako zabytek nie może zostać wyburzony.</p> <p>Właściciele budynku otrzymali prawomocną decyzję konserwatora, która zakłada wyremontowanie obiektu i odtworzenie oryginalnych</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	<p>Zabudowa wielofunkcyjna o dużej skali może drastycznie zaburzyć proporcje architektoniczne dzielnicy i zdominować otaczającą zabudowę.</p>	<p>elementów architektonicznych.</p> <p>Aktualny MPZP dla działek objętych konsultacjami społecznymi dopuszcza kształt i intensywność zabudowy przedstawioną w materiałach planistycznych. Celem tych konsultacji jest zebranie opinii odnoszących się do zmiany dotyczących nowych funkcji w inwestycji. Warto wspomnieć, że zaproponowana przez właścicieli działek tzw. funkcja mixed-use doprowadzi do ograniczenia intensywności zabudowy działek.</p>
6	<p>Nowe budynki ingerują w historyczną tkankę miasta. Obecna forma EPI stanowi połączenie z latami 90. XX w., które w publicznym dyskursie są niedoceniane, choć o wiele bardziej znaczące niż budynki, które mają dopiero powstać w tym miejscu. Niszcząc ten budynek, niszczycie kawał historii.</p>	<p>Budynek, w którym znajduje się sklep EPI, został zbudowany w latach 70. XX w. jako tymczasowy pawilon handlowy. Nie ma on żadnych większych walorów historycznych, architektonicznych ani estetycznych.</p> <p>Miejsce to stało się sławne i użyteczne dla miasta w związku z prowadzonym tam sklepem, który zostanie przeniesiony do nowego obiektu.</p> <p>Technicznie pawilon ten nie przetrwa</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		następnych 50 lat i będzie musiał być zastąpiony nowym.
7	<p>Obawiam się, że ostateczna wersja projektu będzie odbiegać od wizualizacji. To niestety popularna praktyka we Wrocławiu, związana z cięciem kosztów, np. Quorum.</p> <p>Ponadto niepokoi mnie długi zapowiadany czas realizacji projektu – jeżeli budowa ma zacząć się 5-10 lat po zakończeniu konsultacji, to strach pomyśleć, kiedy się skończy...</p>	<p>Wizualizacje przedstawione w czasie konsultacji społecznych zostały przygotowane na zamówienie właścicieli działek. Spełniają one wymogi nałożone na te działki przez MPZP i inne regulacje prawa budowlanego.</p> <p>Biorąc to pod uwagę, pewne aspekty planistyczne przedstawione w projekcie nie zmienią się. Mowa tu na przykład o układzie i wysokości budynków. Z drugiej strony, nie został jeszcze wybrany docelowy inwestor dla tej inwestycji, a standardową praktyką jest tworzenie przez realizatora inwestycji własnego planu architektoniczno-planistycznego. Ostatecznie więc budynek będzie mógł się różnić od wizualizacji przedstawionych w konsultacjach społecznych.</p> <p>Intencją właścicieli działek jest, aby</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		<p>inwestycja miała standard premium, zgodny z charakterem firmy EPI.</p> <p>Powinno to zagwarantować utrzymanie wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych.</p> <p>Naszym celem jest jak najszybsze zakończenie procesów administracyjnych, które pozwolą na rozpoczęcie budowy. Podobnie w przypadku realizacji – inwestor i właściciele działek dokończą wszelkich starań, aby budowa przebiegała jak najszybciej i z jak najmniejszymi utrudnieniami dla okolicznych mieszkańców i mieszkank.</p>
8	<p>Na wizualizacjach budynki wyglądają przytłaczająco; od ul. Powstańców Śląskich sprawiają wrażenie, jakby wypełniały działkę co do ostatniego metra kwadratowego wolnej przestrzeni. Od ul. Swobodnej są za wysokie – fajnie, jakby były tej samej wysokości, co istniejące już tam i na ul. Suchej biurowce i część</p>	<p>Budynki przedstawione na wizualizacjach zostały zaprojektowane na bazie istniejącego MPZP dla tych działek. W wyniku inwestycji wzrośnie dwukrotnie powierzchnia biologicznie czynna, m. in. zostanie posadzonych co najmniej 120 nowych drzew.</p> <p>Warto zwrócić uwagę, że wizualizacje</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	parkingowa C.H. Arkady.	<p>przedstawiają w kadrze same budynki, nie skupiając się na otoczeniu, stąd może wynikać “przytłaczające” wrażenie.</p> <p>Budynki są planowane w liniach zabudowy określonych w MPZP i przywracających temu miejscu wielkomiejski charakter. Jednocześnie wzdłuż ulic: Powstańców Śląskich i Swobodnej oddzielone są od jezdni podwójnymi szpalerami drzew i szerokimi chodnikami. Wysokości budynków są zgodne z MPZP, które uwzględnia harmonię z istniejącą i planowaną zabudową na sąsiednich terenach.</p>
9	<p>To kwestia gustu, ale całkowicie szklana elewacja nie wydaje się tutaj pasować. W okolicy jest już trochę budynków o elewacjach kamiennych, np. administracja skarbową, biurowce na ul. Swobodnej i ul. Suchej. Może warto to kontynuować.</p>	<p>Intencją szklanych elewacji jest harmonijne wtopienie bryły obiektu w otoczenie kulturowe i środowiskowe. To zabieg sprawdzony i niekontrowersyjny we współczesnej architekturze. Nowe technologie pozwolą dodatkowo na generowanie prądu z powierzchni szklanych elewacji budynku.</p>



## Opinie dotyczące procesu planistycznego

l. p.	Zagadnienie	Komentarz
1	Jaki jest plan B, jeśli nie będzie zgody na "lex deweloper"?	<p>Nie planowaliśmy i nie planujemy wykorzystania specustawy mieszkaniowej (tzw. „lex deweloper”) do zmiany zapisów planu miejscowego dla działek objętych konsultacjami społecznymi.</p> <p>Przewidziane przez właściciela ziemi modyfikacje mają zostać wprowadzone przez zwykłą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub poprzez procedurę zintegrowanego planu inwestycyjnego.</p>
2	Czy sam właściciel realizuje inwestycję, czy szukacie dewelopera, który się tym zajmie i później to przejmie?	<p>Nie będziemy własnymi środkami i siłami realizować inwestycji przedstawionej do konsultacji społecznych. Prowadzimy rozmowy z podmiotami, które podejmą się tego.</p> <p>Nie jest jeszcze znana struktura własności po zakończeniu budowy, aczkolwiek właściciele działek będą chcieli posiadać na własność</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		powierzchnie usługowe w nowym budynku.
3	<p>Uchwalony plan [miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - red.] nie pozwala na powierzchnię biurową, będą Państwo wnosić o odstępstwo i zmiany zasad planu? Jak chcą Państwo skłonić miasto do zmiany MPZP?</p> <p>Co, jeśli Miasto odmówi zmiany MPZP? Czy planują Państwo realizację inwestycji w ramach tego, co teraz dopuszcza obowiązujący plan?</p>	<p>MPZP z 2010 r. dopuszcza zabudowę biurową i usługową. Zmiana istniejącego MPZP będzie się odbywała na podstawie procesu opisanego w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Właścicielom działek zależy na wprowadzeniu nowej funkcji – zabudowy mieszkaniowej. Jednak w sytuacji, w której nie zostanie zmieniony aktualnie obowiązujący MPZP, dopuszczają oni opcję realizacji inwestycji zgodnie z obecnymi przepisami.</p>
4	<p>Planują Państwo zwiększenie powierzchni biurowej – obecnie w okolicy jest, niestety, przesycenie nimi, cały pusty biurowiec stoi przy skrzyżowaniu ulic: Wielkiej i Powstańców Śląskich; Skanska wycofała się z budowy drugiego</p>	<p>Projekt kompleksu budynków EPICENTRUM przedstawiony w konsultacjach społecznych zakłada duże ograniczenie, w porównaniu z poprzednimi koncepcjami, powierzchni biurowej w nowym obiekcie. W zamian powstaną mieszkania.</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	<p>biurowca przy skrzyżowaniu ulic: Gwiaździstej i Swobodnej (czyli po drugiej stronie), dawne C.H. Arkady też w planach miały funkcjonować jako biurowce, co nie sprawdziło się ekonomicznie.</p> <p>Chcą Państwo zwiększyć powierzchnie handlowe – w zasięgu 15 minut jest galeria w Sky Tower, wykorzystana w ok. 50%, Pasaż Zielińskiego, Arena i targowisko na ul. Komandorskiej też ma jeszcze wolne miejsca, C.H. Arkady planowały utrzymanie handlu na parterze.</p> <p>Czy analizowali Państwo i rozmawiali z Miastem o przeznaczeniu większej niż 40% części na powierzchnie mieszkalne?</p>	<p>W pełni zgadzamy się z opinią, że kompleks powinien pełnić w dużej mierze funkcję mieszkaniową, dlatego chcemy jak największą część przeznaczyć na mieszkania, jednocześnie jednak zachowując charakter inwestycji jako obiektu pełniącego różne funkcje, dlatego powierzchnie usługowe są konieczne, zostały jednak tak zaplanowane, by obejmować ofertę usług i handlu różniącą się od okolicznych targowisk i galerii handlowych.</p>
5	<p>Czy mieszkania będą sprzedawane na własność, czy będą dostępne na wynajem? Jaki są planowane minimalne i maksymalne metraże mieszkań, jaki ma być rozkład?</p>	<p>Sposób sprzedaży mieszkań będzie zależał od planów inwestora, który zostanie dopiero wybrany.</p> <p>Niezależnie od tego, ze względu na charakter inwestycji i miejsca,</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		<p>wykluczone jest budowanie mieszkań na wynajem krótkoterminowy, czy tak zwanych “hoteli robotniczych”.</p> <p>Chcemy promować sprzedaż mieszkań na własność.</p> <p>W inwestycji przedstawionej na konsultacjach społecznych planowane są mieszkania o powierzchni od 60 do 120 m kw.</p>
6	Czy wspomniana pula 200 mieszkań obejmuje też mieszkania senioralne?	Tak.
7	Zwiększenie liczby funkcji (nie tylko biura) oraz dominanta o wysokości 100 m budzą moje poważne zastrzeżenia. Pierwotnie teren przeznaczony był na biura i to było bardziej uzasadnione ze względu na lokalizację w dzielnicy biznesowej między ulicami Powstańców Śląskich, Swobodną i Komandorską. Poszerzenie o funkcję mieszkaniową może doprowadzić do nadmiernego	<p>Funkcje biurowe generują więcej ruchu pieszego, rowerowego i – co najważniejsze – samochodowego niż inwestycje mieszkaniowe i wielofunkcyjne. Są one też mniej korzystne dla mieszkańców i mieszkanki ze względu na powstanie “monofunkcji” i brak nowych lokali handlowych, usługowych i społecznych.</p> <p>Ze względu na europejskie i polskie trendy w rozwoju architektury i</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	<p>zagęszczenia zabudowy i pogorszenia warunków życia przyszłych mieszkańców i mieszkańek w otoczeniu infrastruktury biurowej i obok intensywnego ruchu.</p>	<p>urbanistyki, jak i w związku z podpisaną przez Prezydenta Wrocławia Strategią rozwoju Wrocławia "Wrocław 2050" promowane są inwestycje gęste, wysokie i pełniące wiele funkcji w tym biurowe, gastronomiczne, usługowe, handlowe, mieszkaniowe, społeczne i rekreacyjne. Projektowanie budynków w taki sposób pomaga w zredukowaniu ruchu samochodowego i obciążenia komunikacji miejskiej oraz ułatwia życie nowym i obecnym mieszkańcom i mieszkankom poprzez zagwarantowanie mieszkań, sklepów, miejsc pracy, przedszkoli i żłobków w tej samej lokalizacji.</p>
8	<p>Uważam, że w tym miejscu lepszym wyborem byłby kompleks biurowy, lecz, z uwagi na bezpieczeństwo powstania inwestycji, zmiana jednej funkcji na wiele jest dobrym kierunkiem.</p> <p>Jeżeli w tej lokalizacji ma już powstać nowa, duża inwestycja, to</p>	<p>Również uważamy, że w obecnej sytuacji na rynku nieruchomości obiekt typu mixed-use jest najlepszym rozwiązaniem na terenie EPI. Stąd wynika pomysł zbudowania mieszkań, co nie jest przewidziane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	lepiej, by było to rozwiązanie wielofunkcyjne.	Takie rozwiązanie będzie również korzystniejsze dla mieszkańców i mieszkańek sąsiednich budynków.
9	<p>Moje doświadczenia z Wielkiej Brytanii nauczyły brytyjskich urbanistów i mnie, że niezwykle ważne jest, aby, gdziekolwiek to możliwe, inwestycje miały charakter wielofunkcyjny – mieszkalny, biurowy, handlowy i rekreacyjny.</p> <p>Bez tego podejścia, jak niestety pokazały niektóre starsze inwestycje w Wielkiej Brytanii, tworzymy nierównowagę społeczną. Obszary przeznaczone wyłącznie na biura stają się nocami miastami-widmami, padając ofiarą antyspołecznych zachowań, efektem czego powstają tam np. graffiti.</p> <p>Bez osób mieszkających na terenie inwestycji, robiących zakupy czy odpoczywających, nie stworzylibyśmy prężnie rozwijającej</p>	Jednym z ważniejszych celów tych konsultacji społecznych jest właśnie przedstawienie zalet inwestycji wielofunkcyjnych. Jedna funkcja doprowadza do sytuacji, w których – szczególnie po godzinach pracy – obiekty biurowe stoją opustoszałe i nie służą lokalnej społeczności. Brak ruchu pieszego i mieszkańców/mieszkanek może doprowadzić do rozpowszechnienia antyspołecznych zachowań.



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	się, żywej społeczności.	
10	Budynki powinny być wielorodzinne, aby przyszli mieszkańcy i mieszkanki mogli kształtować tę okolicę, dbać o nią i współpracować z dotychczasowymi sąsiadami w zakresie ochrony i rozwoju osiedla.	<p>Aktualnie nie jest możliwe dokładne określenie rodzaju funkcji mieszkaniowych, które powstaną w budynku. Będzie to zależało od wyniku konsultacji społecznych, porozumień z organami miejskimi, jak i woli docelowego inwestora realizującego inwestycję.</p> <p>Pomimo tego właściciele działek w projekcie przedstawionym w konsultacjach społecznych zakładają, że będzie to budynek klasy premium, mieszkania będą miały co najmniej 60 m kw. i wykluczony będzie wynajem krótkoterminowy oraz tzw. "hotele robotnicze".</p>
11	Brak infrastruktury społecznej: W bliskim sąsiedztwie mamy już puste Arkady Wrocławskie, więc kolejne powierzchnie handlowe wydają się zbędne. Bardzo brakuje mi natomiast publicznej przychodni zdrowia oraz klubokawiarni dla	Zgodnie z celem konsultacji społecznych właściciele działek dążą do zmiany przeznaczenia większości powierzchni nowego budynku z biurowej i usługowej na mieszkaniową, jednocześnie zachowując wielofunkcyjny charakter



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	rodziców i dzieci – miejsca, które integrowałoby lokalną społeczność, a nie służyło wyłącznie pracownikom biur.	inwestycji. W powierzchni zachowanej na usługi może się znaleźć publiczna lub prywatna przychodnia zdrowia, w zależności od uwarunkowań, natomiast na parterze mogą powstać lokale gastronomiczne (restauracje i kawiarnie).
12	We Wrocławiu w ostatnich latach popularność zyskuje negatywne zjawisko zabudowywania każdej wolnej przestrzeni. Miasto, zamiast gwarantować mieszkańcom i mieszkankom możliwość realizacji wszystkich potrzeb, ogranicza się do budowania kolejnych mieszkań, na które większości z nas i tak nie stać. Ogołaca się przestrzeń z terenów wolnych, zastaniając niebo kolejnymi piętrami wieżowców. Dodatkowo samo zamknięcie kultowego EPI jest poniżej wszelkiej krytyki.	EPI pozostanie, jego oferta zostanie wzbogacona a standard – zwiększony. Trzeba pamiętać, że sklep znajduje się na terenie zdegradowanym w wyniku działań wojennych, dlatego ta przestrzeń w centrum miasta musi zostać zrewitalizowana w celu wykorzystania infrastruktury inżynierskiej, komunikacyjnej, społecznej i kulturowej. Obowiązujące przepisy ze względu na przestąpienie gwarantują widok nieba w każdej lokalizacji.
13	Główne zagrożenie to powtórka z	Właściciele działek nie będą sami



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	<p>tego, co dzieje się w wielu nowych inwestycjach we Wrocławiu: mieszkania tylko premium, bardzo drogie, kawalerki po 25–30 m<sup>2</sup> za horrendalne ceny, zero mieszkań na wynajem długoterminowy w rozsądnej cenie i ostatecznie pustki wieczorami, bo nikt tam nie mieszka na stałe.</p> <p>Inne ryzyko: za mało usług na co dzień (znowu same banki, apteki i kebaby), korki i brak miejsc parkingowych dla mieszkańców i mieszkanki, zbyt mało zieleni i placów zabaw dla dzieci.</p> <p>Jak temu zapobiec?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● Ustanowić minimalny procent mieszkań na wynajem długoterminowy i limit cenowy mieszkań na sprzedaż.</li><li>● Zobowiązać się do różnorodności usług na parterach (konkretne kategorie: zdrowie, sport,</li></ul>	<p>realizować budowy, więc nie wszystkie szczegóły inwestycji są na ten dzień znane. Zależy nam jednak, aby to miejsce zachowało swój prestiżowy i miejski charakter i żeby mieszkały tu osoby związane z tym rejonem Wrocławia. Aktualny plan przewiduje mieszkania o powierzchni od 60 do 120 m kw, natomiast ceny będą zależeć od planów docelowego realizatora inwestycji, a także od uwarunkowań rynkowych.</p> <p>W nowym budynku znajdzie się miejsce na delikatesy i kawiarenkę. Poza tym przewiduje się około 40 nowych lokali usługowych o różnych funkcjach: gastronomicznych i handlowych, ale też społecznych i rekreacyjnych (jesteśmy otwarci na pomysły mieszkańców i mieszkanki osiedla). Szeroka gama funkcji zagwarantuje, że miejsce to będzie służyć nie tylko nowym mieszkańcom i mieszkankom, ale i dotychczasowym, z sąsiednich budynków. Dzięki temu</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	<p>edukacja, fryzjer itp., a nie tylko handel).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maksymalnie dużo zieleni, placów zabaw, siłowni zewnętrznych i połączeń pieszo-rowerowych.</li><li>• Realne miejsca parkingowe podziemne dla mieszkańców + car-sharing/ rowery.</li></ul> <p>Jeśli to zrobicie dobrze – będzie to jeden z najlepszych projektów w ostatnich latach we Wrocławiu.</p>	<p>nie będzie świecić pustkami.</p> <p>W ramach inwestycji powstanie ponad 600 nowych miejsc parkingowych, podwoi się powierzchnia biologicznie czynna, zostanie zasadzonych 120 nowych drzew. Dodatkowa zieleń i park zabaw dla dzieci planowane są ponadto w proponowanym parku kieszonkowym, który miałby powstać na miejskim terenie przy ul. Komandorskiej, na koszt właściciela działek.</p>

## Opinie mówiące o odczuciach mieszkańców i mieszkanki okolicy

l. p.	Zagadnienie	Komentarz
1	<p>Jesteśmy mieszkańcami i mieszkankami, którzy żyją najbliżej terenu planowanej inwestycji. Ile ludzi będzie się przemieszczało w tym rejonie? Jak duży będzie ruch? Czy będą korzystać z naszej infrastruktury, np. czy będą przychodzić do nas na ławeczkę?</p>	<p>Zespół zabudowy przewidziany jest na około 3000 użytkowników. Choć ta liczba wydaje się duża, stanowi znikomy procent obecnych użytkowników i użytkowniczek okolicznych terenów. Dla porównania, galerię Wroclavia odwiedza codziennie ok. 50 tysięcy osób.</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	Czy będą chodzić wzdłuż ul. Komandorskiej lub po parku kieszonkowym przy spółdzielni?	Trwają też rozmowy z przedstawicielami Spółdzielni Mieszkaniowej Wrocław-Południe na temat współpracy z EPI i partycypacji właściciela działek w utrzymaniu zieleni na terenie spółdzielni. Z drugiej strony teren EPICENTRUM i nowy park kieszonkowy, który powstanie dzięki tej inwestycji, mają służyć również obecnym mieszkańcom osiedla.
2	Naszym celem jest ochrona jakości życia mieszkańców i mieszkanek. Chcielibyśmy być brani pod uwagę przy każdej zmianie projektu i na każdym jego etapie. Jeśli widzę, że nie ma na wizualizacji wjazdu na parking przy moim domu, budzi to moje uzasadnione obawy.	W pełni zgadzamy się na dialog i respektowanie interesów mieszkańców i mieszkanek sąsiednich nieruchomości. Jesteśmy w stałym kontakcie ze Spółdzielnią Mieszkaniową Wrocław-Południe i przedstawicielami jej mieszkańców i mieszkanek (również tych z budynków znajdujących się najbliżej planowanej inwestycji).
3	Oferujecie dużo, wymieniacie jako inwestycje żłobek, przedszkole, teatr, minikino, basen, schron. To	Schron, po wykonaniu, zostanie oddany, jak wszystkie podobne obiekty, pod kontrolę służb



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	<p>brzmi pięknie na papierze.</p> <p>Obawiam się jednak, że my, zwykli mieszkańcy i mieszkanki z bloków nie będziemy z tego korzystać.</p> <p>Schron doceniam, to odpowiedzialne. Ale podstawowe pytanie, jak ma być nas na to stać? Jeśli te usługi będą komercyjne, to my sobie nie poradzimy finansowo. Czy przewidywane są jakieś ulgi lub preferencje dla lokalnej społeczności?</p>	<p>publicznych. Ze względu na lokalizację zostanie najprawdopodobniej przydzielony jako miejsce zapewniające bezpieczeństwo nowym i obecnym mieszkańcom i mieszkankom tej części miasta.</p> <p>Właściciele terenu chcą, by część pomieszczeń usługowych miała charakter niekomercyjny. Można w nich urządzić np. klub seniora lub mieszkańców. Rozważana jest również opcja wynajmu pomieszczenia z niskim czynszem na niezbędne usługi, np. krawiec, szewc.</p>
5	<p>Ta inwestycja nie jest przeznaczona dla mnie ani dla moich sąsiadów z osiedla. Dotychczasowe doświadczenia pokazują, że niezależnie od zapisów i deklaracji, właściciel budynku ostatecznie realizuje projekt zgodnie z własnymi potrzebami, a dialog z mieszkańcami i mieszkankami ma często charakter pozorny. Patrząc na wcześniejsze działania miasta</p>	<p>Inwestycje budowlane są realizowane zgodnie z MPZP, nowym Planem ogólnym Miasta Wrocław, wytycznymi wynikającymi z pozwolenia na budowę i innych regulacji budowlanych i przestrzennych lokalnych (tu: miejskich) i państwowych.</p> <p>Natomiast konsultacje społeczne dają szansę wszystkim mieszkańcom i</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	<p>Wrocław w podobnych sprawach, trudno mi wierzyć, że głos lokalnej społeczności będzie miał realny wpływ na ostateczny kształt tej inwestycji.</p>	<p>mieszkankom na zgłaszanie swoich uwag i pomysłów. Warto podkreślić, że są one realizowane z inicjatywy i na koszt właścicieli działek, a raport z ich przebiegu stanie się załącznikiem do wszelkich przyszłych działań administracyjnych i urbanistycznych na tym terenie.</p> <p>Właściciele działek są także w trakcie negocjacji porozumienia z władzami i przedstawicielami mieszkańców i mieszkanek Spółdzielni Mieszkaniowej Wrocław-Południe. Ich celem jest przedstawienie opinii, ale też ochrona interesów obu stron.</p>
6	<p>Boję się, że po tej inwestycji wszystko w okolicy jeszcze bardziej podrożeje. Już teraz ceny w EPI są wysokie. Mam też obawy, czy to miejsce będzie tworzone z myślą o obecnych mieszkańcach i mieszkankach.</p>	<p>Ceny mieszkań, usług, towarów i innych artykułów nie są zależne od inwestycji przedstawionej w konsultacjach społecznych. Projekt został stworzony w oparciu o istniejące przepisy budowlane i planistyczne oraz standardy urbanistyczne Miasta Wrocław, a także inne renomowane i udane inwestycje wielofunkcyjne w Polsce i</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		za granicą; istotną rolę odgrywało też 30 lat doświadczenia i ambicje właścicieli działek. Celem przeprowadzenia konsultacji społecznych jest właśnie uwzględnienie głosu mieszkańców i mieszkanki przy tworzeniu projektu inwestycji.

## Opinie dotyczące zieleni i pomysłów na funkcje dodatkowe

l. p.	Zagadnienie	Komentarz
1	Na pewno warto zostawić istniejący skwerek od strony ul. Komandorskiej – nie będzie wtedy potrzeby przygotowywania zielonych ścian i sadzenia roślin na dachach. Będą mogli z niego korzystać mieszkańcy i mieszkanki terenu inwestycji i łatwiej będzie ją też zaakceptować osobom z bloku przy ul. Komandorskiej 23-27, bo nie będą mieli ściany zaraz przed oknami.	Teren pod EPICENTRUM jest – zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – przeznaczony pod zabudowę, oczywiście pod warunkiem uwzględnienia wytycznych dotyczących m. in. wysokości i planowanych funkcji; nie jest terenem zielonym. Jednak po zakończeniu inwestycji dotychczasowi i nowi mieszkańcy/ nowe mieszkanki tego rejonu będą mogli korzystać z



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	<p>Jeżeli zostawimy też drzewa od ul. Powstańców Śląskich, to uda się uratować chyba wszystkie duże drzewa w obrębie inwestycji, bo na parkingu rosną, z tego, co pamiętam, tylko młode.</p>	<p>powstałych terenów zielonych na działkach objętych konsultacjami społecznymi, a także z parku kieszonkowego, który powstanie na koszt właściciela działek na miejskim terenie przy ul. Swobodnej.</p> <p>W trakcie realizacji inwestycji nie zostanie usunięte ani jedno drzewo. Te, które rosną na obszarze objętym przyszłą budową, zostaną przeniesione w okolicy (np. do parku kieszonkowego). Dodatkowo (tylko na terenie objętych inwestycją) zostanie posadzonych 120 nowych drzew.</p>
2	<p>Wnoszę, aby wokół willi wydzielono park kieszonkowy o powierzchni co najmniej 500 m kwadratowych, zaprojektowany w sposób sprzyjający bioróżnorodności.</p>	<p>Willa przy ul. Powstańców Śląskich, 22 nie jest objęta konsultacjami społecznymi. W jej pobliżu nie ma możliwości urządzenia parku kieszonkowego – powstanie on przy ul. Swobodnej.</p>
3	<p>Rozumiem i popieram potrzebę wybudowania schronu. Czy na pewno powstanie? Liczę jednak na to, że zostanie on zaprojektowany</p>	<p>Schron to propozycja inwestycji towarzyszącej EPICENTRUM ze strony właścicieli działek, jednak ostateczna decyzja co do jego budowy pozostaje</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	<p>rzetelnie i zgodnie z najwyższymi standardami, stanowiąc faktyczne zabezpieczenie dla mieszkańców i mieszkańek okolicznych budynków.</p> <p>Czy to rozwiązanie wymuszone przez ustawodawstwo?</p> <p>W jaki sposób mieszkaniec sąsiedniego osiedla będzie mógł skorzystać z tej infrastruktury?</p>	<p>w rękach władz miejskich. Zostanie on zaprojektowany rzetelnie i zgodnie z najwyższymi standardami.</p> <p>Ustawodawstwo w Polsce wymusza budowę schronień, lecz nie schronów.</p> <p>Różnica polega na bardziej restrykcyjnych wymaganiach technicznych i warunkach ewakuacji w przypadku schronu.</p> <p>Jego ostateczny kształt przypominać ma te realizowane w krajach skandynawskich. Po wybudowaniu będzie przekazany pod zarząd odpowiednim służbom miejskim i państwowym, które będą nim dysponowały zgodnie z istniejącymi regulacjami o ochronie ludności cywilnej. Budynek w przedstawionym kształcie będzie miał najwyżej 3 tysiące użytkowników i użytkowniczek w godzinach pracy, a pojemność schronu przewiduje się pomiędzy 5 a 15 tysiącami miejsc. Oznacza to, że wystarczy w nim przestrzeni dla kilku, a może i kilkunastu tysięcy</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		mieszkańców i mieszkańek sąsiadujących budynków.
4	<p>Teren wskazany w opracowaniu jako „park kieszonkowy” wzdłuż ul. Swobodnej w kierunku galerii Wrocławia również nie stanowi własności inwestora, mimo że w prezentacji graficznej sprawia wrażenie integralnej części planowanej inwestycji. Takie przedstawienie koncepcji może wprowadzać w błąd co do realnego zakresu przestrzennego inwestycji oraz możliwości jej realizacji w proponowanym kształcie.</p>	<p>Park kieszonkowy może zostać zlokalizowany na działkach miejskich wzdłuż ul. Swobodnej, od ul. Komandorskiej do Ślężnej. Propozycja jego zagospodarowania to nasza oferta dla miasta i mieszkańców i mieszkańek – możemy sfinansować jego budowę oraz utrzymanie według przygotowanego przez nas projektu. Od władz Miasta zależy, czy skorzysta z tej propozycji.</p> <p>Zaproponowaliśmy m.in. las typu Miyawaki, bardzo intensywny biotop, wydzielone przestrzenie dla zwierząt, dzieci, młodzieży i osób starszych, a także terenowe galerie sztuki.</p> <p>Granice własności są naniesione na udostępnionej prezentacji.</p>
5	<p>W jaki sposób uda się pogodzić budowę z tym, żeby EPI mogło dalej funkcjonować?</p> <p>Czy w nowej lokalizacji sklepu</p>	<p>Realizacja inwestycji planowana jest w dwóch etapach. Dzięki temu sklep będzie mógł działać bez przerwy – najpierw w dotychczasowym</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	będzie zapewniony pełen aktualny asortyment?	budynku, a, po zakończeniu pierwszego etapu, w nowym obiekcie. Wtedy jego powierzchnia zwiększy się prawie o 50%. Pozwoli to nie tylko na zachowanie dotychczasowego asortymentu, ale i na rozszerzenie oferty handlowej i usługowej.
6	Mieliśmy bardzo fajne dzieciństwo na świetnie zaprojektowanym osiedlu. Były tam górki i miejsce do gry w piłkę – tego już tam nie ma. Dobrze będzie zaprojektować coś dla dzieci, np. ściankę wspinaczkową.	Przedstawiony projekt zakłada realizację szerokiej oferty rekreacyjno-sportowej dla nowych i obecnych mieszkańców i mieszkanek, zarówno dorosłych, jak i dzieci. W planowanym parku kieszonkowym miałby być plac zabaw; w EPICENTRUM przewidziane są: siłownia, przedszkole (wraz z salami zabaw dla dzieci) i basen. Ścianka wspinaczkowa nie stanowi problemu i może być ujęta w inwestycji.
7	Jako Spółdzielnia Mieszkaniowa Wrocław-Południe wnosimy o partycypowanie w kosztach utrzymania naszego terenu zewnętrznego. Prosimy o wsparcie w renowacji zieleni i terenów	Propozycja partycypacji w kosztach utrzymania terenów zielonych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej Wrocław-Południe, znajdujących się w sąsiedztwie planowanej inwestycji, stanowi część negocjowanego



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	zewnątrznych.	porozumienia pomiędzy SMWP i właścicielami działek objętych konsultacjami społecznymi. Podtrzymujemy chęć, aby to robić na warunkach zawartych w porozumieniu pomiędzy stronami.
8	Najistotniejszymi zagrożeniami, które powinny zostać uwzględnione w zapisach MPZP, są: nadmierny hałas komunikacyjny oraz zanieczyszczenia. Wszystko to w istotny sposób wpływa na komfort życia i jakość środowiska. Ich częściowa redukcja jest możliwa poprzez odpowiednie zapisy planistyczne, w szczególności promujące ograniczenie dominacji transportu samochodowego, rozwój ruchu pieszego i rowerowego oraz zastosowanie rozwiązań wykorzystujących zieleni. W związku z powyższym rekomendujemy, aby planowanie EPICENTRUM uwzględniło rozwój zieleni wysokiej i wielopiętrowej,	Hałas będzie mniejszy, a nie większy, EPICENTRUM osłoni bowiem przed hałasem z ul. Swobodnej i ul. Powstańców Śląskich, które są głównymi arteriami komunikacyjnymi w tej części Wrocławia. W planowanej inwestycji ruch pieszey promowany będzie przez budowę nowego pasaży pieszego łączącego ulice: Komandorską i Powstańców Śląskich po wewnętrznej części działek. Projekt zakłada również wybudowanie trzech nowych ścieżek rowerowych: (1) po północnej i po (2) południowej stronie ul. Swobodnej oraz (3) w pasażu handlowym, łączącym ulice: Komandorską i



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	<p>m.in. nasadzenia drzew o wysokiej zdolności pochłaniania dwutlenku węgla i jednoczesnej redukcji hałasu, takich jak: lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>), dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>), buk zwyczajny (<i>Fagus sylvatica</i>), grab pospolity (<i>Carpinus betulus</i>), klon zwyczajny (<i>Acer platanoides</i>) oraz platan klonolistny (<i>Platanus × acerifolia</i>).</p> <p>Uzupełnieniem tych działań powinna być realizacja parku kieszonkowego jako lokalnego buforu klimatycznego i akustycznego oraz zastosowanie zieleni wertykalnej (zielone ściany, pnącza), poprawiającej jakość powietrza i estetykę przestrzeni.</p>	<p>Powstańców Śląskich po wewnętrznej części działek.</p> <p>Zakłada się podwojenie powierzchni terenów biologicznie czynnych, posadzenie 120 nowych drzew, zielone ściany i balkony, urządzenie parku kieszonkowego, jak też zieleni wysoką i wielopiętrową. Wszystkie te czynniki doprowadzą do poprawy jakości powietrza. Gatunki proponowanej zieleni znajdują się na stronie konsultacji społecznych.</p>
9	<p>Jeśli chodzi o kulturę, ja jej tutaj nie widzę. Mamy w okolicy bardzo dużo miejsc z kulturą, być może nie jest to tak ważna potrzeba.</p>	<p>Funkcje kultury zostały przedstawione w projekcie jako propozycja.</p>
10	<p>Czy parasolki lokali gastronomicznych mogą być od strony ul. Swobodnej, a nie od ul.</p>	<p>Lokal usługowy naprzeciwko bloku mieszkalnego przy ul. Komandorskiej 23-27 (na całej długości bloku) będzie</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	Komandorskiej (żeby było ciszej dla mieszkających w blokach)?	należał do EPI. W tym wypadku właściciele sklepu, w ramach porozumienia negocjowanego ze Spółdzielnią Mieszkaniową Wrocław-Południe, zgodzili się, by nie stawiać parasolek i stolików od strony istniejącego budynku mieszkalnego.
11	Prosimy, aby logotypy nie świeciły w okna.	Nowy budynek zostanie oświetlony w taki sposób, że nie będzie oślepiat oraz nie przeszkadzał ani nowym, ani obecnym mieszkańcom i mieszkankom. Logotypy są planowane od ul. Swobodnej.
12	Pralnia będzie dobrym pomysłem.	Dziękujemy za tę opinie. W projekcie zostanie pozostawiona przestrzeń na taką usługę.

## Opinie dotyczące ruchu drogowego i ciągów komunikacyjnych

l. p.	Zagadnienie	Komentarz
1	Czy są gdzieś dostępne analizy ruchu? Co to znaczy, że w badaniach "niedużo" wzrośnie ruch?	Analiza mobilnościowa jest zawarta w udostępnionej prezentacji na stronie internetowej inwestycji: <a href="http://epicentrum.pl">epicentrum.pl</a> .



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
2	Zgłaszam obawy dotyczące potencjalnego wzrostu hałasu, pogorszenia jakości powietrza oraz zwiększenia natężenia ruchu drogowego w okolicy.	<p>Budowa osłoni przed hałasem od strony ulic: Swobodnej i Powstańców Śląskich, które są głównymi arteriami komunikacyjnymi w tej części Wrocławia.</p> <p>Zakłada się podwojenie powierzchni terenów biologicznie czynnych, posadzenie 120 nowych drzew, zielone ściany i balkony, jak i urządzenie parku kieszonkowego.</p> <p>Wszystkie te czynniki doprowadzą do poprawy jakości powietrza. Korki na ulicach: Swobodnej, Komandorskiej i Powstańców Śląskich nie zależą od tej inwestycji, lecz od ruchu i podróży wszystkich mieszkańców i mieszkank Wrocławia, korzystających z tych ulic.</p> <p>Przeprowadzone na rzecz konsultacji społecznych analiza ruchu wykazuje zaledwie o 20 proc. większy ruch na działkach objętych projektem.</p>
3	Wnioskujemy o pomoc spółdzielni w zbudowaniu dodatkowych placów zabaw dla małych dzieci. Nie trzeba budować skateparku,	Właściciel działek, w ramach inwestycji, planuje wykonanie ogólnodostępnych placów zabaw w parku kieszonkowym, a na tarasach



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	który jest zmorą naszego osiedla.	<p>budynku – placów zabaw dla dzieci mieszkańców.</p> <p>Dotychczas właściciele działek nie ograniczali dostępu okolicznym mieszkańcom i mieszkankom do terenów otwartych i zielonych, po zrealizowaniu inwestycji nowe tereny zielone i wspólne również będą otwarte dla wszystkich.</p>
3	<p>Nie zgadzam się z proponowaną zmianą funkcji. Lokalizacja przy skrzyżowaniu ulic: Powstańców Śląskich, Swobodnej i Komandorskiej jest typowo biznesowa i nie nadaje się pod budowę mieszkań; przyszli lokatorzy byłiby też narażeni na uciążliwości związane z intensywnym ruchem samochodowym i hałasem charakterystycznym dla tej części miasta. Funkcja biurowa była znacznie bardziej adekwatna do specyfiki tego terenu.</p>	<p>Proponuje się różne funkcje nowego budynku: biurowe, gastronomiczne, usługowe, handlowe, mieszkaniowe, społeczne i rekreacyjne. Takie projekty, sukcesywnie realizowane na całym świecie, dają możliwość zaspokojenia wielu potrzeb codziennych bez konieczności podróży samochodem lub komunikacją miejską. Ogranicza to korki, emisję CO2, oszczędza czas i pieniądze tracone na podróże typu: sklep, lekarz, praca czy stanie w korkach.</p> <p>Gęsta i wysoka zabudowa typu mixed-use wpisuje się w podpisaną przez Prezydenta Wrocławia Strategię</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		rozwoju Wrocławia “Wrocław 2050” oraz teorię miasta 15-minutowego i osiedli kompletnych. Jest też zgodnie z analizami urbanistycznymi i trendami rynkowymi w Polsce i za granicą.
4	<p>Na wizualizacji droga dojazdowa wzdłuż bloku przy ul. Komandorskiej prowadzona jest chodnikiem. Rozumiem, że wizualizacja nie jest realistyczna? Czy EPI jest współwłaścicielem drogi dojazdowej?</p> <p>Teren ten obecnie pełni funkcję obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla mieszkańców i mieszkańek przyległych budynków.</p>	<p>Właściciele działek prowadzą rozmowy z przedstawicielami Spółdzielni Mieszkaniowej Wrocław-Południe w celu otrzymania zgody na wyremontowanie całej drogi naprzeciwko bloków mieszkalnych przy ul. Komandorskiej. Po zakończeniu remontu droga cały czas będzie pełniła funkcję obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla mieszkańców i mieszkańek przyległych budynków.</p>
5	<p>Zmiana na zabudowę wielofunkcyjną niewiele poprawi sytuację. Zamiast biurowców powstaną mieszkania i sklepy, ale cały kompleks nadal będzie dużym blokiem. W okolicy brakuje przestrzeni, a taka inwestycja tylko to pogorszy. Już Wrocławia daje</p>	<p>Planowana zmiana z jednej funkcji, biurowej na wiele różnych, spowoduje zmniejszenie przewidywanego ruchu samochodowego i pieszego. W przedstawionym projekcie powierzchnia terenów zielonych i biologicznie aktywnych zwiększy się prawie dwukrotnie. Zostanie</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	nam w kość i utrudnia zwyczajne życie. Wszędzie tłumy, a rodzina, która nas odwiedza, nie ma gdzie zaparkować.	posadzonych 120 nowych drzew, w planach są także zielone balkony i ściany. W nowym obiekcie przewidziano trzy kondygnacje parkingu podziemnego, przez co liczba miejsc parkingowych wzrośnie z 200 naziemnych do 600 w garażu. Miejsca te będą mogły być wykorzystywane przez mieszkańców i mieszkańcy okolicy.
6	Czy pojawi się dodatkowy pas ruchu i wjazd od ul. Swobodnej?	Nie. W zakresie ruchu samochodowego planowane jest pozostawienie aktualnie obowiązujących rozwiązań i zapisów MPZP.
7	W jaki sposób do budynku będzie wjeżdżać transport dla lokali usługowych?	Wszelka obsługa lokali usługowych będzie się odbywała przez parking podziemny. Nie będzie dochodzić do utrudnień dla obecnych i nowych mieszkańców i mieszkańek tym spowodowanych.
8	Prosimy o zachowanie i wyremontowanie ścieżki rowerowej.	W ramach inwestycji przedstawionej w konsultacjach społecznych powstaną trzy nowe ścieżki



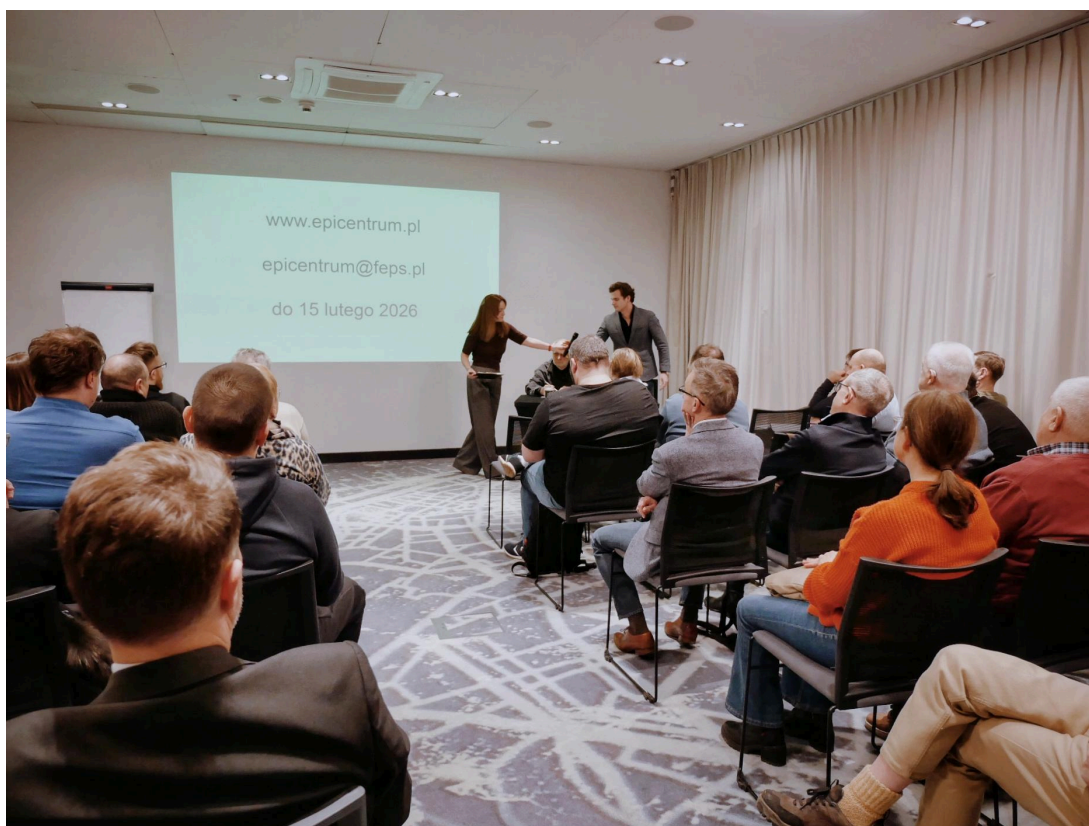
l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		rowerowe, dwie po obu stronach ul. Swobodnej i jedna w pasażu handlowym między nowymi budynkami. Połączą one ulice: Komandorską i Powstańców Śląskich.
9	<p>Chciałbym, aby ruch pieszy i rowerowy przez obszar były fizycznie odseparowane. Niestety, teren EPI to dziura w ciągu drogi dla rowerów wzdłuż ul. Swobodnej... Obecny przejazd rowerów przez parking przy mieszanym ruchu samochodów, pieszych i rowerzystów nie jest ani wygodny, ani szybki, ani bezpieczny. Dobrze by było zminimalizować potencjalne konflikty ruchu pieszych i rowerzystów i sensownie włączyć te ciągi komunikacyjne do okolicznej infrastruktury miejskiej.</p>	<p>Planujemy uzupełnić istniejącą ścieżkę wiodącą przez parking dwoma nowymi: przez pasaż rekreacyjny i idącą po północnej stronie ul. Swobodnej. Ruch samochodowy w obrębie deptaku będzie ograniczony do obsługi awaryjnej oraz krótkotrwałego zatrzymania. Uzyskamy w ten sposób dwie ścieżki tranzytowe i jedną integracyjną. Wydzielenie drogi rowerowej wzdłuż parkingu przy ul. Swobodnej jest oczywiście możliwe, jednak na tym etapie uznane jako rozwiązanie nieodpowiednie dla tego terenu.</p>
10	<p>Na obszarze planowanej inwestycji widoczny jest również deficyt infrastruktury wspierającej zrównoważoną mobilność, dlatego</p>	<p>Przewidziane jest wyposażenie nowego budynku we wszelką infrastrukturę wspierającą wszystkie formy mobilności. Parkingi rowerowe</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	<p>zasadne jest uwzględnienie wysokiej jakości parkingów rowerowych oraz realizacja stacji ładowania rowerów elektrycznych połączonej z punktem szybkiej naprawy (kompresor do pompowania opon, podstawowe narzędzia), zlokalizowanej przy sklepie lub parkingu rowerowym i zasilanej energią odnawialną (np. panele lub baterie słoneczne).</p>	<p>są podstawą, a punkty ładowania połączone z możliwością szybkiej naprawy mogą stanowić pożyteczny dodatek dla nowych i obecnych mieszkańców i mieszkank tej części miasta.</p>
11	<p>Znalezienie wolnego miejsca parkingowego w tej okolicy już teraz jest ogromnym wyzwaniem. Kolejna duża inwestycja przyciągnie ruch, co może sparaliżować lokalne uliczki. Bardzo proszę o informację, w jaki sposób projekt rozwiąże ten problem. Czy będą w sprzedaży osobne miejsca parkingowe (na przykład dla mieszkańców i mieszanek okolicy) czy to będą tylko miejsca ogólnodostępne?</p>	<p>W ramach inwestycji przedstawionej w konsultacjach społecznych planuje się wybudowanie trzypoziomowego parkingu podziemnego na około 600 miejsc postojowych. Zaspokoi to potrzeby wszystkich użytkowników i użytkowniczek obiektu, zarówno mieszkańców i mieszkanki, jak i klientów oraz klientki lokali usługowych i handlowych. Takie wysycenie obiektu nowymi miejscami parkingowymi pozwoli zapobiec rozlewaniu się stojących samochodów po sąsiedzkich uliczkach i parkingach</p>



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		miejskich. W ramach inwestycji mogą zostać wybudowane dodatkowe miejsca postojowe, które będą oferowane na sprzedaż mieszkańcom i mieszkankom okolicy.



Fot. 4. Konsultacje społeczne dotyczące planowanej inwestycji

## Podsumowanie

Spotkania były bardzo merytoryczne i przebiegały w miłej atmosferze. Większość pytań dotyczyła konkretnych spraw i obaw mieszkańców i mieszanek, związanych nie tylko ze zmianą funkcji części planowanego obiektu (co jest głównym motywem



konsultacji), ale z całą planowaną budową EPICENTRUM. Każde z pytań doczekało się odpowiedzi od przedstawiciela właścicieli gruntów lub od architekta. Widać było, że takie rozmowy były konieczne, by mieszkanki i mieszkańcy mogli szczegółowo poznać planowaną inwestycję, ale też – by mogli wyrazić swoje obawy.

Spotkania konsultacyjne miały dwie formy: internetową i stacjonarną, co pozwoliło wypowiedzieć się większej grupie osób. Ze wszystkimi dostępnymi informacjami oraz koncepcjami projektu zagospodarowania terenu przy ul. Swobodnej można wciąż zapoznać się na stronie [epicentrum.pl](http://epicentrum.pl).

Dzięki przeprowadzonym konsultacjom społecznym doszło do bezpośrednich rozmów z mieszkańcami i mieszkankami sąsiednich budynków należących do Spółdzielni Mieszkaniowej Wrocław-Południe, którzy w dużej liczbie pojawili się na konsultacjach. Wymiana opinii podczas stacjonarnego spotkania – między mieszkańcami SM Wrocław-Południe a właścicielami terenu inwestycji i projektantem – była na tyle ważna i merytoryczna, że obie strony zgodziły się kontynuować rozmowy już w bardziej kameralnym gronie.

Podczas kolejnych dwóch spotkań, które nie wchodziły w zakres opisywanych w tym raporcie konsultacji społecznych, przedstawiciele mieszkańców i mieszkanek opisali swoje oczekiwania wobec planowanej inwestycji i podzielili się obawami co do negatywnych jej skutków dla bezpośrednich sąsiadów. Michał Tytus Kosela, współwłaściciel terenu, i Marek Wiśniewski, projektant koncepcji EPICENTRUM, odpowiadali na pytania i wyjaśniali kwestie budzące obawy. Padła deklaracja, że większość zgłoszonych opinii ma szansę znaleźć się w ostatecznej koncepcji inwestycji, jednak już teraz wiadomo, że nie wszystkie będą możliwe do zrealizowania.

Długofalowym efektem tych spotkań jest zobowiązanie się przedstawicieli mieszkanek i mieszkańców najbliższych budynków oraz właściciela terenu do kontynuacji spotkań i rozmów na temat przyszłości terenu EPICENTRUM. Dzięki temu



jest szansa na bieżące wyjaśnianie spornych spraw oraz uniknięcie sporów w przyszłości – z korzyścią dla obu stron.



Il. 3. Tarasy jednego z budynków Epicentrum – wizualizacja



## Informacje o właścicielu działek, projektancie i realizatorze konsultacji

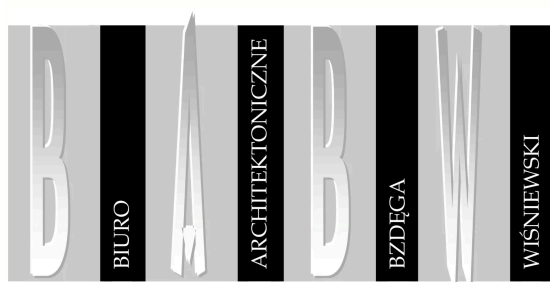
# EPI®

### Sklep EPI – właściciel działek

Został założony w 1994 r. przez Michała Kosełę, wrocławskiego przedsiębiorcę, pasjonata jakości i dobrego jedzenia.

„Dla naszego klienta wszystko, co najlepsze” – to motto EPI szybko sprawiło, że sklep zdobył uznanie i stał się bezkonkurencyjny na skalę ogólnopolską. Był wielokrotnie nagradzany i ceniony przez klientów za szeroki asortyment, przyjazną obsługę i wyjątkową atmosferę, m.in. jako polska firma rodzinna otrzymała w 2021 r. Nagrodę Hermesa w kategorii Handel Detaliczny z Tradycjami. W ten sposób kapituła nagrody doceniła delikatesy EPI, a przede wszystkim – Michała Kosełę za jego wizjonerstwo i ogromny wkład w rozwój handlu w Polsce.

W miejscu tym i w zakładzie produkcyjnym na Bielanych Wrocławskich zatrudnionych jest prawie 200 osób.



### BABW – projektant

Wielokrotnie nagradzane biuro architektoniczne z 35-letnim doświadczeniem w projektowaniu we Wrocławiu. Docenione realizacje z Wrocławia to m.in.: budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Prusa 52-54, wyróżniony w konkursie Klubu Budowniczych Wrocławia na najładniejszy budynek plombowy 1994 r.; zespół



usługowo-mieszkaniowy WSM przy ulicach: Skwierzyńskiej i Stysia (nagroda Prezydenta Wrocławia RPA98); najładniejszy budynek w mieście w 2002 r. (zespół mieszkaniowo–usługowy na osiedlu Gaj Południe, konkurs Klubu Budowniczych Wrocławia). Trzykrotny laureat w konkursie Piękny Wrocław: w 2006 r. (wyróżnienie za budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. Złotostocka 24-32a, III nagroda za zespół mieszkaniowo-usługowy przy ul. Tęczowej i Pochyłej, 2010 r.; I nagroda i Grand Prix za Pixel House – budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Legnickiej, 2020 r.).



## Fundacja na Rzecz Studiów Europejskich (FEPS)

### – realizator konsultacji

Wrocławska organizacja pozarządowa, która od 8 lat specjalizuje się w promowaniu partycypacji społecznej i edukacji. Wspieramy samorządy w realizacji konsultacji społecznych w miastach takich jak Wrocław, Poznań, Warszawa, Olsztyn, Opole czy Lublin. Naszą specjalnością są również zaawansowane formy deliberacyjne, w tym narady i panele obywatelskie. Organizujemy zarówno kameralne spotkania, np. na podwórkach czy w remizach strażackich, jak i wydarzenia o dużej skali, angażujące w procesy decyzyjne całe społeczności lokalne.



Il. 4. Wizualizacja pasażu usługowego w Epicentrum

## Spis ilustracji i fotografii

### Ilustracje

- Il. 1. Wizualizacja parku kieszonkowego na planie miasta
- Il. 2. Wizualizacja gotowego Epicentrum w burzowe popołudnie.
- Il. 3. Tarasy jednego z budynków Epicentrum – wizualizacja
- Il. 4. Wizualizacja pasażu usługowego w Epicentrum

### Fotografie

- Fot. 1. Spotkanie konsultacyjne 28 stycznia 2026 r., hotel Novotel Wrocław Centrum
- Fot. 2. Spotkanie konsultacyjne 28 stycznia 2026 r., hotel Novotel Wrocław Centrum
- Fot. 3. Spotkanie konsultacyjne 28 stycznia 2026 r., hotel Novotel Wrocław Centrum
- Fot. 4. Konsultacje społeczne dotyczące planowanej inwestycji