

Załączniki do raportu z konsultacji społecznych dotyczących 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 inwestora.

Wrocław, marzec 2026 r.



SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	1
Załącznik nr 1 – Notatka z e-spotkania konsultacyjnego	2
Załącznik 2 – Notatka ze spotkania konsultacyjnego	4
Załącznik 3 – Notatka z dodatkowego spotkania w ramach konsultacji społecznych dotyczących zmiany funkcji w inwestycji EPICENTRUM we Wrocławiu	7
Załącznik 4 – Opinie z e-formularza	17
Załącznik 5 – Wiadomości mailowe	53



Załącznik nr 1 – Notatka z e-spotkania konsultacyjnego

Data: 27.01.2026 r., godz. 17.30

Miejsce: Platforma Clickmeeting

Liczba osób: 26

Osoby obecne: przedstawiciel właściciela terenu, architekt z firmy architektonicznej BAWB

Konsultacje prowadzili przedstawiciele FEPS.

Spotkanie otworzyła członkini zarządu FEPS, witając gości i przedstawiając agendę. Następnie architekt z biura projektowego przedstawił projekt. Potem przedstawiciel właściciela terenu oraz architekt odpowiadali na pytania osób.

Pytania zadane podczas spotkania

- Czy planowana wieża nie jest zbyt wysoka?
- Jaki jest plan B w przypadku braku możliwości realizacji inwestycji w oparciu o tzw. Lex developer?
- Jaką funkcję będzie pełnić droga dojazdowa wzdłuż budynków przy ul. Komandorskiej 23–25?
- Czy kolumny będą tak wysokie jak Arkady?
- Jak będzie wyglądał dostęp światła dziennego? Czy budynek nie spowoduje przestonięcia słońca?
- Czy inwestycję realizuje bezpośrednio właściciel terenu, czy poszukują Państwo dewelopera?
- Czy zmieni się obsługa komunikacyjna tego obszaru? Jeśli tak, w jaki sposób?
- Kto będzie odpowiedzialny za utrzymanie planowanego parku?
- W jaki sposób planują Państwo pogodzić realizację budowy z dalszym funkcjonowaniem EPI?



- Na wizualizacji droga dojazdowa wzdłuż bloku przy ul. Komandorskiej przedstawiona jest jako chodnik. Czy wizualizacja ma charakter poglądowy i nie odzwierciedla rzeczywistego rozwiązania? Czy EPI jest współwłaścicielem tej drogi dojazdowej?
- Czy w związku z tym nie planują Państwo realizacji inwestycji w trybie Lex deweloper, lecz zamierzają skłonić miasto do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego?
- Czy mają Państwo opracowany sposób realizacji inwestycji? Jak rozwiązano kwestie hałasu i drgań w kontekście okolicznych mieszkańców?
- Biorąc pod uwagę, że obecnie w okolicy występuje znaczna ilość niewykorzystanej powierzchni usługowej i biurowej, czy analizowali Państwo – lub konsultowali z miastem – możliwość przeznaczenia większej części niż 40% na funkcję mieszkaniową?
- Z kim można się kontaktować w sprawie potencjalnej współpracy przy realizacji projektu?
- Pytanie od mieszkańca z bezpośredniego sąsiedztwa: jaki jest przewidywany harmonogram realizacji inwestycji – od prac wyburzeniowych po odbiór końcowy?
- Czy w ramach dodatkowych inwestycji na rzecz miasta planują Państwo wyłącznie realizację terenu zielonego?



Załącznik 2 – Notatka ze spotkania konsultacyjnego

Data: 27.01.2026 r., godz. 17.30

Miejsce: sala konferencyjna hotelu Novotel Wrocław Centrum przy ul. Powstańców Śląskich 7

Liczba osób: 60

Osoby obecne: przedstawiciel właściciela terenu, architekt z firmy architektonicznej BAWB

Konsultacje prowadzili przedstawiciele FEPS.

Spotkanie otworzyła członkini zarządu FEPS, witając gości i przedstawiając agendę. Następnie architekt z biura projektowego przedstawił projekt. Później rozpoczęła się dyskusja z udziałem przedstawicieli właściciela terenu, architekta, którzy odpowiadali na pytania osób obecnych na sali.

Pytania oraz kwestie poruszone podczas spotkania

- Mieliśmy bardzo dobre dzieciństwo dzięki świetnie zaprojektowanemu osiedlu. Były górki, miejsce do gry w piłkę – dziś już tego nie ma. Czy w ramach inwestycji można zaprojektować coś dla dzieci, np. ściankę wspinaczkową lub inną infrastrukturę dla przyszłych młodych mieszkańców i mieszkańek osiedla?
- Jestem tu również z ramienia Dolnośląskiego Klubu Ekologicznego – być może byłoby to dobre miejsce na naszą siedzibę. Z mojej strony to inicjatywa do rozważenia.
- Pytanie dotyczące schronu: czy na pewno powstanie? Czy wynika to z obowiązujących przepisów prawa? Czy będzie to schron w standardzie skandynawskim, czy raczej doraźne miejsce schronienia o ograniczonej funkcji ochronnej?



- Druga kwestia dotyczy kultury – nie widzę jej w tej inwestycji. W okolicy funkcjonuje już wiele miejsc związanych z kulturą. Jaką funkcję kulturalną miałby pełnić ten projekt?
- Jesteśmy mieszkańcami, którzy bezpośrednio odczuwają skutki tej inwestycji – część z nas mieszka tu od 50 lat. Nie przedstawiono informacji, ile osób będzie przemieszczać się w tym rejonie i jak duży będzie generowany ruch. Czy będą to osoby korzystające z przestrzeni wspólnych – ławek, ul. Komandorskiej, parku kieszonkowego przy spółdzielni?
- Czy wykonano analizy ruchu? Czy są one dostępne publicznie?
- Jakie są planowane parametry inwestycji?
Gdzie będą zlokalizowane wjazdy i śmietniki (czy z poziomu garażu)?
- W jaki sposób będzie odbywać się zaopatrzenie lokali usługowych? Jak sklepy będą realizować dostawy?
- Jak mieszkańcy nieruchomości przy ul. Komandorskiej 37–51 mają dojeżdżać do swoich budynków?
- Gdzie będą parkować samochody po realizacji inwestycji? Czy istnieje ryzyko parkowania na ścieżce rowerowej?
- Jaki jest planowany minimalny i maksymalny metraż mieszkań?
- Czy ogródki gastronomiczne mogłyby zostać zlokalizowane od strony ul. Swobodnej, a nie ul. Komandorskiej, aby ograniczyć hałas dla mieszkańców bloków?
- Czy w projekcie przewidziano wykusze? Planowany budynek ma mieć ok. 15 m wysokości w pierwszej części, podczas gdy nasz budynek ma 12 m. Jak wpłynie to na otoczenie?
- Jak inwestycja będzie funkcjonować w trakcie budowy – pod względem organizacji ruchu, hałasu i dostępu do posesji?
- Pytanie dotyczące obszaru „mieszkań senioralnych”: czy wliczają się one do puli 200 mieszkań?



-
- Wspominają Państwo o możliwości naprawy drogi, jednak odcinek 23–27 został już zniszczony przez ciężkie samochody związane z Państwa zaopatrzeniem. Jak zamierzają Państwo rozwiązać tę kwestię?
 - Co oznacza stwierdzenie, że w wyniku inwestycji ruch wzrośnie „niedużo”? Jakie są konkretne wartości?
 - Jak będzie przebiegał wywóz gruntu z terenu budowy i którymi ulicami będzie się odbywał?
 - Czy inwestycja wpłynie na spadek wartości okolicznych mieszkań?
 - Mieszkania w inwestycji mają mieć charakter „premium”. Jak wpłynie to na koszty życia w najbliższej okolicy?



Załącznik 3 – Notatka z dodatkowego spotkania w ramach konsultacji społecznych dotyczących zmiany funkcji w inwestycji EPICENTRUM we Wrocławiu

Liczba osób: 13

Miejsce: sala konferencyjna nr 24, siedziba spółdzielni Mieszkaniowej Wrocław - Południe przy ul. Trwałej 7 we Wrocławiu

Data: 11.02.2026 r, godz. 17.00

Osoby obecne: przedstawiciele Społecznego Komitetu Rozwoju i Ochrony Osiedla Dorota-Barbara, przedstawiciel właścicieli gruntu oraz sklepu Epi, projektant – przedstawiciel firmy BABW, przedstawicielka FEPS

Spotkanie otworzył przedstawiciel Społecznego Komitetu, witając gości i dziękując za przybycie przedstawicieli planowanej inwestycji Epicentrum. Następnie przedstawiciel właścicieli zabrał głos również witając wszystkich. Obie strony wyraziły radość i nadzieję na rozmowę oraz zapewniły się o gotowości do kolejnych spotkań w grupie roboczej, aby wspólnie móc pracować nad tematami, co do których pierwotnie nie uda się wypracować konsensusu.

Przedstawiciele Społecznego Komitetu przygotowali pismo z uwagami i prośbami, które następnie punkt po punkcie omawiano. Treść pisma załączona jest jako Załącznik nr 1 do notatki ze spotkania.

Treść punktów oraz opisy rozmów na ich temat:

1. Zmiana zapisów dotychczasowego MPZP w zakresie zwiększenia odległości pomiędzy budynkiem położonym przy ul. Komandorskiej 23-27 a planowaną zabudową do 35 m.

Przedstawiciele Komitetu powiedzieli, dlaczego zależy im na maksymalnym odsunięciu nowej inwestycji od ich budynku, mając na uwadze przepisy



przeciwpożarowe oraz wykorzystanie drogi przez inne służby z szerokimi pojazdami, a także komfort życia mieszkańców i mieszkanki. Reprezentant właścicieli gruntu odpowiedział, że muszą wraz z architektem zastanowić się nad możliwościami. W tym np. za podniesieniem wysokości budynków, aby móc zwiększyć odległość. Równocześnie powtórzył to, co mówił na otwartym spotkaniu konsultacyjnym na żywo: na parterze tego budynku będzie znajdować się sklep EPI, a dokładniej jego tył, czyli tylko wyjścia ewakuacyjne. Zarówno wejścia do sklepu, jak i planowana kawiarnia będą od strony ul. Swobodnej, a śmieci będą składowane w podziemnym garażu.

Jako przykład teraz zaplanowanej odległości pomiędzy budynkami, architekt przywołała ul. Oławską, następnie odbyła się dyskusja, czy taka odległość faktycznie jest problematyczna.

Zebrani zdecydowali zostawić ten punkt do dalszy rozmów i negocjacji podczas kolejnych spotkań.

2. Zmiana zapisów dotychczasowego MPZP w zakresie wprowadzenia ciągu pieszo-jezdnego (w dotychczasowym śladzie) na odcinku od wjazdu z ul.

Komandorskiej do drogi wewnętrznej na terenie nieruchomości przy ul.

Komandorskiej 23-27 i do parkingu przy budynku przy ul. Komandorskiej 37-51.

Przedstawiciele Komitetu mówili, że nie chcą planowanej wspólnej ścieżki rowerowej, gdyż obawiają się, że będzie to tamować ich ruch samochodowy. Chcą, aby droga pozostała tak, jak jest. Na co przedstawiciel właścicieli gruntu odpowiedział, że możliwe jest pozostawienie ścieżki rowerowej tylko w pasażu. Zaznaczono jednak, że jeśli jest droga, a przy niej nie ma ścieżki, to i tak może być ona używana przez rowerzystów.

3. Dobudowanie balkonów do budynku przy ul. Komandorskiej 23-27 od strony elewacji południowej.

Przedstawiciel właścicieli gruntu powiedział, że musi zapoznać się z możliwościami technicznymi takich rozwiązań i oszacować koszty, a przede wszystkim – sprawdzić,



czy przepisy prawa pozwalają na tego rodzaju konstrukcje, a następnie będzie mógł podejmować decyzje. Pomysł uznano za bardzo ciekawy i wart dalszych rozmów.

4. Dobudowanie wind do 3 klatek (lub jednej zbiorczej z rozejściem na 3 klatki) do budynku przy ul. Komandorskiej 23-27 – elewacja od strony północnej.

Na powyższy postulat odpowiedział architekt, który wytłumaczył, że nie zna rozwiązań, które byłoby akceptowalne przez przepisy prawa, aby zamontować takie windy. Problemem jest to, że parter w budynku nie jest równy z ziemią. W związku z czym zebrani uznali, że prawdopodobieństwo zgody, a następnie realizacji tej propozycji jest bardzo niskie.

5. Instalacja rolet zewnętrznych elewacyjnych dla mieszkańców, którzy wyrażą potrzebę takiej instalacji (nie dotyczy lokali, które posiadają taki system), w budynkach przy ul. Komandorskiej 23-27 i 37-51 od strony elewacji północnej wraz z wymianą okien.

Komitet społeczny odpowiedział do tego punktu, że mieszkańcy obawiają się utraty prywatności, że nowi mieszkańcy i użytkownicy nowych budynków będą “zaglądać im do mieszkań”, stąd postulat o montaż nowych okien, żeby mieć dobrze wygłuszone mieszkania, a rolety: aby móc zachować poczucie prywatności oraz odciąć się np. od intensywnego światła. W odpowiedzi przedstawiciel właścicieli gruntu odpowiedział, że zgadza się na montaż rolet w budynku przy ul.

Komandorskiej 23-27, tzw. “małym bloku” . Odnośnie do budynku przy ul.

Komandorskiej 37-51 powiedział, że może zgodzić się dla mieszkań w klatkach, które są bezpośrednio do nowej inwestycji, co do pozostałych, to zależy od wyceny. W kwestii wymiany okien właściciel pozostawił sobie możliwość odpowiedzenia na ten postulat dopiero po zapoznaniu się ze wstępnym kosztorysem takiej wymiany.

6. Modernizacja systemu wytwarzania ciepłej wody użytkowej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii dla budynku przy ul. Komandorskiej 23-27.

Rozmowa na temat modernizacji systemu wytwarzania ciepłej wody toczyła się na podstawie przykładów, które już zostały zrealizowane lub są właśnie są na



budynkach spółdzielczych. Podobnie jak poprzednie punkty temat jednak wymagał zawieszenia do kolejnych spotkań, aby właściciel i architekt mogli oszacować koszty oraz możliwości przeprowadzenia takich działań w swoim zakresie (we współpracy z potencjalnym inwestorem-deweloperem).

7. „Niezaśmiecianie” nocnego nieba światłem pochodzącym z planowanej zabudowy.

W odpowiedzi na ten postulat przedstawiciel właścicieli powiedział, że w trakcie budowy będą stosowane wszelkie dostępne środki techniczne, aby “nie zaśmieczać” światłem nocnego nieba. Deklaracja została przyjęta z ulgą przez przedstawicieli Komitetu Społecznego. Następnie dyskusja potoczyła się również na temat światła z już wybudowanej inwestycji, po której właściciel zadeklarował, że od strony budynków mieszkalnych nie będzie światła typu neony. Wspólnie ustalono oraz pogodzone się z faktem, że nie mam możliwości decydowania o świetle, jakie będą używać mieszkańcy w swoich mieszkaniach (w nowych budynkach).

8. Ograniczenie w MPZP funkcji części planowanej zabudowy do funkcji budownictwa mieszkalnego, wielorodzinnego w zamian za funkcję zamieszkania zbiorowego.

Podjęto dyskusję, czym dokładnie jest zapis “funkcja zamieszkania zbiorowego”, po której właściciel potwierdził, że w ramach nowej inwestycji w niższych budynkach nie są planowane jakiegokolwiek hostele, hotele, akademiki, hotele pracownicze itp. Planowane są mieszkania, które będą sprzedawane. Po rozmowie wszyscy zgromadzeni zgodzili się, że jest ryzyko, że nowy potencjalny właściciel mieszkania w nowej inwestycji zdecyduje się je wynajmować, ale nie ma możliwości prawnych, aby mu to zabronić. Przedstawiciel właścicieli gruntu poprosił, aby wrócić do tego punktu podczas kolejnych spotkań.

9. Realizacja wykopów i innych prac budowlanych ograniczających wpływ na sąsiednie budynki m. in. przy zastosowaniu technologii ograniczających hałas i drgania z obsługą geologiczną, konstrukcyjną i geodezyjną, w tym



przeprowadzenie inwentaryzacji konstrukcyjnej budynku przy ul. Komandorskiej 23-27.

Postulat został zaakceptowany przez przedstawiciela właścicieli gruntu.

Dodatkowo dopowiedziano: "Wszystkie prace budowlane będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz tak, aby w jak najmniejszym stopniu wpływać na okolicznych mieszkańców."

10. Podpisanie zobowiązań Inwestora o odszkodowaniach rekompensujących przyczyny powstałych szkód w wyniku prowadzonej budowy.

Postulat został zaakceptowany przez przedstawiciela właścicieli gruntu.

Dodatkowo dopowiedziano: "Zarówno budowa, jak i działania z nią związane będą ubezpieczone (co jest wymagane) i ewentualne powstałe szkody będą rekompensowane".

11. Ograniczenie ruchu obsługi komunikacyjnej budowy poprzez wyłączenie ul. Komandorskiej, a także ograniczenie ruchu obsługi budowy po godzinie 21.00 od poniedziałku do soboty i niedziele oraz wyłączenie z obsługi budowy drogi wewnętrznej wzdłuż budynku przy ul. Komandorskiej 23-27.

Przedstawiciel właścicieli gruntu potwierdził, że akceptuje ten postulat, zauważając jednak, że to miasto (Gmina Wrocław) decyduje, wydając pozwoleniu na budowę, gdzie dokładnie mają być wjazdy i wyjazdy z budowy. Będą prosić o te wskazane przez mieszkańców w postulacie, ale nie mogą zagwarantować, że miasto wyda taką decyzję.

12. Wyegzekwowanie od inwestora czyszczenia wodą elewacji budynków przy ul. Komandorskiej 23-27 i 37-51, w trakcie realizacji prac budowlanych, z częstotliwością min. dwa razy w roku oraz partycypacja w kosztach utrzymania porządku i czystości tych nieruchomości.

Postulat został zaakceptowany przez przedstawiciela właścicieli gruntów.

13. Coroczna, waloryzowana gratyfikacja pieniężna w wysokości początkowej 60 tys. zł za nieograniczone udostępnienie przyszłym mieszkańcom pobliskich



terenów zielonych, będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Wrocław-Południe.

Podczas rozmowy właściciel zapytał, na jakiej podstawie wyliczana jest taka kwota gratyfikacji. Przedstawiciele Komitetu Społecznego odpowiedzieli, że w spółdzielni już działa taka forma współpracy i kwota składki podana jest na podstawie tych doświadczeń. Właściciel zapowiedział, że jeśli takie porozumienie wejdzie w życie, to, jako partycypujący w kosztach, będą chcieli mieć wgląd, czy faktycznie te gratyfikacje pieniężne będą wydatkowane na tereny zielone. Podsumowując rozmowę na temat tego postulatu przedstawiciele właścicieli zapowiedzieli, że jest gotów go zaakceptować, podkreślił jednak, że zakłada, że kwota ta będzie dzielona pomiędzy niego a inwestora-dewelопера (a później– wspólnotę mieszkaniową, można taki zapis zagwarantować w aktach notarialnych).

14. Implementacja „zielonych ścian” biologicznej roślinności na południowej i wschodniej ścianie nowo powstałych budynków gastronomii (równoległych do budynku ul. Komandorska 23-27, naprzeciwko wejścia do budynku ul. Komandorska 37-51).

W ramach tego postulatu dopowiedziano, że intencją mieszkańców jest, aby ściany były zielone, na co właściciel wraz z architektem przekazali, że dla nich również jest to bardzo ważne i zgadzają się.

15. Ustalenie wzajemnych zobowiązań, w tym kar i sposobów ich egzekucji w przypadku łamania wypracowanych postanowień porozumienia w formie aktu notarialnego.

Postulat został zaakceptowany przez przedstawiciela właścicieli gruntu.

16. Transparentność i stała komunikacja Epicentrum z mieszkańcami za pośrednictwem Społecznego Komitetu Rozwoju i Ochrony Osiedla Dorota–Barbara przy wsparciu Spółdzielni Mieszkaniowej Wrocław Południe, mająca na celu analizę zmian zachodzących w wyniku prowadzonej budowy, zmian względem pierwotnego projektu budowy a także zgłaszanie i



eliminowanie zaistniałych problemów podniesionych przez mieszkańców (dotyczących skutków budowy lub braku realizacji porozumienia).

Postulat został zaakceptowany przez przedstawiciela właścicieli gruntu.

Temat komunikacji i wspólnych rozmów pojawiał się podczas omawiania wielu punktów z listy. Ustalono między innymi, że Spółdzielnia będzie przekazywać do Epi wiadomości od Społecznego Komitetu Rozwoju i Ochrony Osiedla Dorota-Barbara oraz w drugą stronę. Wspólnie zgodzono się, że podczas kolejnych etapów przybliżających do rozpoczęcia budowy w razie potrzeby będą organizowane spotkania, a także po rozpoczęciu budowy będą się one odbywać w regularnych cyklach.

Poza omówieniem wszystkich postulatów podczas spotkania rozmawiano jeszcze o:

- Wyglądzie ściany na tyłach obecnego sklepu Epi, która miała być kilka lat temu wyremontowana.
- Remoncie drogi prowadzącej do obecnego magazynu Epi.
- Jak długo będzie trwać budowa? Odp. około 5 lat, najszybszy możliwy czas to 2 lata, ale w tym przypadku jest on mało realny.
- Gdzie będą kontenery budowlane na śmieci do wykańczania mieszkań? Odp.: Większość mieszkań na etapie realizacji budowy będzie wykończona w wysokim standardzie, ale gdyby jednak nowi właściciele potrzebowali kontenerów budowlanych, to będą one w garażach podziemnych, tam, gdzie będą składowane wszystkie śmieci.
- Czy biznesplan jest aktualizowany o obecną sytuację na rynku Wrocławskim? pytanie wynikało z obawy o historię Arkad Wrocławskich, które były budowane, a aktualnie są rozbierane. Odp. Tak, inwestycja i pomysł na nią jest przemyślany.

Spotkanie trwało dwie godziny. Po tym spotkaniu odbyły się jeszcze dwa kolejne, ale już po zakończeniu prac nad raportem. W wyniku tych dodatkowych spotkań udało się rozstrzygnąć większość spornych kwestii.



Załącznik do notatki ze spotkania z dnia 11.02.2026 r.

Wrocław, dnia 11.02.2026 r.

Mając na względzie rozległe inwestycje budowlane zaplanowane przez podmioty „Promyka Słońca”, Arkad Wrocławskich i EPI, przewidziane do realizacji w ramach nowych rozwiązań oraz przekształceń dotychczasowej struktury funkcjonalnej ich zabudowy i zagospodarowania na terenach Osiedla, **Spółeczny Komitet Rozwoju i Ochrony Osiedla Dorota-Barbara, w trosce o zapewnienie obecnym i przyszłym mieszkańcom godnego życia i harmonijnej koegzystencji z w/w podmiotami,** przedstawia poniżej następujące uwagi i postulaty, adresowane w szczególności do inwestorów EPICENTRUM, których plany zostały nam udostępnione jako projekty do realizacji w pierwszej kolejności.

1. Zmiana zapisów dotychczasowego MPZP w zakresie zwiększenia odległości pomiędzy budynkiem położonym przy ul. Komandorskiej 23-27 a planowaną zabudową do 35 m.
2. Zmiana zapisów dotychczasowego MPZP w zakresie wprowadzenia ciągu pieszo-jezdnego (w dotychczasowym śladzie) na odcinku od wjazdu z ul. Komandorskiej do drogi wewnętrznej na terenie nieruchomości Komandorska 23-27 jak i do parkingu przy budynku ul. Komandorska 37-51.
3. Dobudowanie balkonów przy budynku przy ul. Komandorskiej 23-27 od strony elewacji południowej.
4. Dobudowanie wind do 3 klatek (lub jedna zbiorcza z rozejściem na 3 klatki) przy budynku ul. Komandorska 23-27 – elewacja od strony północnej.
5. Instalacja rolet zewnętrznych elewacyjnych dla mieszkańców, którzy wyrażą potrzebę takiej instalacji (nie dotyczy lokali które posiadają taki system), w budynku ul. Komandorska 23-27 i ul. Komandorska 37-51 od strony elewacji północnej wraz z wymianą okien.



6. Modernizacja systemu wytwarzania ciepłej wody użytkowej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii dla budynku przy ul. Komandorskiej 23-27.
7. „Niezaśmiecanie” nocnego nieba światłem pochodzącym z planowanej zabudowy.
8. Ograniczenie w MPZP funkcji części planowanej zabudowy do funkcji budownictwa mieszkalnego, wielorodzinnego w zamian za funkcję zamieszkania zbiorowego.
9. Realizacja wykopów i innych prac budowlanych ograniczających wpływ na sąsiednie budynki m. in. przy zastosowaniu technologii ograniczających hałas i drgania z obsługą geologiczną, konstrukcyjną i geodezyjną, w tym przeprowadzenie inwentaryzacji konstrukcyjnej budynku przy ul. Komandorskiej 23-27.
10. Podpisanie zobowiązań Inwestora o odszkodowaniach rekompensujących przyczyny powstałych szkód w wyniku prowadzonej budowy.
11. Ograniczenie ruchu obsługi komunikacyjnej budowy poprzez wyłączenie ul. Komandorskiej, a także ograniczenie ruchu obsługi budowy po godzinie 21:00 w pn – sob oraz niedziele oraz wyłączenie z obsługi budowy drogi wewnętrznej wzdłuż budynku przy ul. Komandorskiej 23-27.
12. Wyegzekwowanie od inwestora czyszczenia wodą elewacji budynków przy ul. Komandorskiej 23-27 i 37-51, w trakcie realizacji prac budowlanych, z częstotliwością min. dwa razy w roku oraz partycypacja w kosztach utrzymania porządku i czystości tych nieruchomości.
13. Coroczna, waloryzowana gratyfikacja pieniężna w wysokości początkowej 60 tys. zł za nieograniczone udostępnienie przyszłym mieszkańcom pobliskich terenów zielonych, będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Wrocław-Południe.
14. Implementacja „zielonych ścian” biologicznej roślinności na południowej i wschodniej ścianie nowo powstałych budynków Gastronomii (równoległych do budynku ul. Komandorska 23-27, naprzeciwko wejścia do budynku ul. Komandorska 37-51).



15. Ustalenie wzajemnych zobowiązań, w tym kar i sposobów ich egzekucji w przypadku łamania wypracowanych postanowień porozumienia w formie aktu notarialnego.

16. Transparentność i stała komunikacja Epicentrum z mieszkańcami za pośrednictwem Społecznego Komitetu Rozwoju i Ochrony Osiedla Dorota–Barbara przy wsparciu Spółdzielni Mieszkaniowej Wrocław Południe, mająca na celu analizę zmian zachodzących w wyniku prowadzonej budowy, zmian względem pierwotnego projektu budowy a także zgłaszanie i eliminowanie zaistniałych problemów podniesionych przez mieszkańców (dotyczących skutków budowy lub braku realizacji porozumienia).

Społeczny Komitet
Rozwoju i Ochrony
Osiedla
Dorota-Barbara



Załącznik 4 – Opinie z e-formularza

Poniżej znajdują się oryginalne treści zgłoszone poprzez formularz opinii. Zachowano pisownię oryginalną i usunięto dane osobowe, a także opinie o identycznej treści zgłoszone po kilka razy.

Odpowiedzi na pytanie 1

Co sądzisz o zmianie funkcji planowanej inwestycji z biurowej na wielofunkcyjną?

- To świetne rozwiązanie powszechnie stosowane w nowoczesnych dzielnicach w Europie umożliwiające tworzenie żywszych miejsc
- Myślę, że jest to dobry kierunek biorąc pod uwagę funkcje jaką pełni miasto Wrocław. Trzecie pod względem wielkości miasto w Polsce musi pełnić i zaspokajać wiele funkcji dla mieszkańców miasta, regionu, województwa i zachodniej części kraju.
- Jest to optymalne rozwiązanie, mogą też powstawać choćby mieszkania.
- Super, pasuje do tej części miasta, bardzo dobra architektura. Świetny pasaż - w dodatku blisko dworca więc na pewno sukces dla restauratorów murowany. Bardzo mi się podoba całość. Mógłby być wyższy ;)
- Bardzo dobrze ponieważ rynek biurowy jest obecnie w stagnacji. Wieżowiec powinien być jednak wyższy i sięgać około 150 m, zaś pozostała część budynków powinna być niższa, mniej przytłaczająca. Oprócz ponad 100 metrowego wieżowca w kompleksie powinny być tylko 2 budynki 55 metrowe. Na rogu Swobodnej i Komandorskiej oraz przy Powdtańców Śląskich przy budynku Urzędu Skarbowego.
- Bardzo się cieszę, ponieważ uważam że takich właśnie wielofunkcyjnych budynków w centrum miasta powinno być najwięcej. Dzięki temu miasto żyje, rozwija się, przyciąga. Kibicuję z całego serca! <3
- Wieża jest za niska



- Bardzo podoba mi się ten projekt, uważam, że będzie bardzo wartościowy dla lokalnej społeczności i będzie to duży „upgrade” względem dotychczasowej zabudowy EPI oraz niestety mniej ambitnych okolicznych projektów. Cieszę się też z wysokości, aczkolwiek uważam, że dominanta 150m jeszcze lepiej współgrałaby z wysokością Sky Towera.
- Świetny pomysł. Ulica Powstańców jest wręcz stworzona do bycia "centrum poza centrum" z nowoczesną i, przede wszystkim (!), wysoką zabudową. Koncepcja budowy budynku ze 100 metrową wieżą jest według mnie strzałem w dziesiątkę. Mieszkań w mieście nigdy za mało, szczególnie przy tak ważnej ulicy, jaką jest Powstańców Śląskich.
- Zdecydowanie tak. Monofunkcyjne budynki zabijają życie ulicy.
- Uważam, że to właściwy kierunek. Przestrzeń w centrum powinna służyć ludziom, dlatego zieleń, gastronomia i usługi w parterze to dobry pomysł na ożywienie tej części miasta.
- To dobry pomysł. Budynki w centrach miast powinny być wielofunkcyjne zapewniając zieleń, biura, miejsca do mieszkania oraz obiekty usługowe
- To wspaniały pomysł, aby zagospodarować przestrzeń zajęta pod parking i supermarket na coś więcej. Planowana inwestycja wygląda wspaniale, przywodząc na myśl nowoczesne azjatyckie metropolie.
- Jak najbardziej za, uważam, że w mieście trzeba tworzyć multifunkcyjne strefy, prowadzi to również do większego zaangażowaniu różnych grup społecznych w przestrzeni.
- Sam pomysł inwestycji wydaje się ciekawy, w okolicy powstaje w ostatnich latach sporo nowoczesnych inwestycji stających się tym samym centrum biznesowym Wrocławia. Kolejne nowoczesne budynki mogą dopełnić ten wieloletni projekt, a dodatkowe funkcje służące mieszkańcom na pewno wpłyną pozytywnie na rozwój osiedla i okolicy.



- Zmiana na wielofunkcyjną zabudowę niewiele poprawia sytuację. Zamiast biurowców powstaną mieszkania i sklepy, ale cały kompleks nadal będzie dużym blokiem zabudowy. W okolicy brakuje przestrzeni, a taka inwestycja tylko pogorszy sytuację. Już Wrocławia daje nam w kość i utrudnia zwyczajne życie. Wszędzie tłumy, nie ma gdzie zaparkować rodzina, która nas odwiedza.
- "Sama zmiana brzmi obiecująco, naprawdę. Rozumiem że miasto trzeba budować w górę i że jako inwestor chcecie na tym zarobić, to normalne. Doceniam że w ogóle pytacie mieszkańców o zdanie.
- Ale mam wielkie wątpliwości. Oferujecie dużo, piszecie ""Ludzie są ważni!"" , wymieniecie żłobek, przedszkole, teatr, minikino, basen, schron. To brzmi pięknie na papierze. Tylko nie rozumiem jak my, zwykli mieszkańcy z bloków, mamy z tego korzystać?
- Chciałabym bardzo pójść z dziećmi do teatru czy minikina. Schron doceniam, to odpowiedzialne. Ale podstawowe pytanie, jak ma być nam na to stać? Jeśli te usługi będą komercyjne, to my sobie nie poradzimy finansowo. Będzie jakaś karta mieszkańca? Ulgi dla rodzin? Preferencje dla lokalnej społeczności?
- Mam obawę że to trochę populistyczna wizja, że chcecie się dowiedzieć co budować żeby zarobić, a nie co budować żeby było dla ludzi. Jeśli tak nie jest, proszę nam to pokazać konkretnymi. Jak zagwarantujecie że zwykli mieszkańcy ze średnimi dochodami będą mogli z tego korzystać? Bo czytałam waszą stronę, jest tam dużo pięknych słów o ludziach, ale brakuje konkretów jak to ma działać w praktyce. Potrzebuję dokładnej analizy dostępności tych usług dla osób z moimi dochodami, zanim uwierzę że to naprawdę dla nas."
- Czemu w ogóle takie działanie ma miejsce? We Wrocławiu, w ostatnich latach, popularność zyskuje negatywne zjawisko zabudowywania każdej wolnej przestrzeni. Miasto, zamiast gwarantować swoim mieszkańcom zapewnienie wszystkich ludzkich potrzeb, ogranicza się do budowania



kolejnych mieszkań, na które większości z nas i tak nie stać. Ogotaca się przestrzeń z terenów wolnych, zastaniając niebo kolejnymi piętrami wieżowców. Dodatkowo samo unicestwienie EPI w swojej kultowej formie jest poniżej wszelkiej krytyki.

- Uważam że w tym miejscu lepszym wyborem byłby kompleks biórowy lecz z uwagi na bezpieczeństwo powstania unwestycje, zmiana funkcji na mix-used jest dobrym kierunkiem.
- Zmiana funkcji z biurowej na wielofunkcyjną z dominantą o wysokości 100 metrów budzi moje poważne zastrzeżenia. Pierwotne przeznaczenie terenu pod biura było bardziej uzasadnione ze względu na lokalizację w dzielnicy biznesowej między ulicami Powstańców Śląskich, Swobodną i Komandorską. Dodanie funkcji mieszkaniowej w tym miejscu może doprowadzić do nadmiernego zagęszczenia zabudowy i pogorszenia warunków życia przyszłych mieszkańców w otoczeniu intensywnego ruchu i infrastruktury biurowej.
- Zmiana funkcji będzie negatywna, szczególnie w kontekście sąsiedztwa historycznych obiektów. W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajduje się budynek z 1926 roku przy ul. Powstańców Śląskich 22, dawna siedziba Państwowej Wyższej Szkoły Teatralnej, co podkreśla historyczny charakter tej części miasta. Wprowadzenie zabudowy wielofunkcyjnej o takiej skali może drastycznie zaburzyć proporcje architektoniczne dzielnicy i zdominować otaczającą zabudowę.
- Nie zgadzam się z proponowaną zmianą funkcji na wielofunkcyjną. Lokalizacja przy skrzyżowaniu ulic Powstańców Śląskich, Swobodnej i Komandorskiej jest typowo biznesowa i nie nadaje się do pełnienia funkcji mieszkaniowej. Wprowadzenie mieszkań w tym miejscu naraża przyszłych lokatorów na uciążliwości związane z intensywnym ruchem samochodowym i



hałasem charakterystycznym dla tej części miasta. Funkcja biurowa była znacznie bardziej adekwatna do specyfiki tego terenu.

- "Zmiana funkcji planowanej inwestycji z biurowej na wielofunkcyjną nie zmienia mojego podstawowego odczucia wobec tego projektu. Od lat mam wrażenie, że w tym mieście obowiązuje prosty podział: tam bogaci, tu biedni. Wiele inwestycji, także ta, nie powstaje z myślą o lokalnych mieszkańcach, lecz przede wszystkim z myślą o interesach inwestorów. Opowieści o funkcjach społecznych, otwartości i tworzeniu miejsca dla ludzi odbieram raczej jako marketing niż jako realną propozycję skierowaną do osób mieszkających w bezpośrednim sąsiedztwie.
- Nie czuję, że ta inwestycja jest adresowana do mnie ani do 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 ma często charakter pozorny. Patrząc na wcześniejsze działania miasta Wrocław w podobnych sprawach, trudno mi wierzyć, że głos lokalnej społeczności będzie miał realny wpływ na ostateczny kształt tej inwestycji.
- Uważam, że skoro mieszkańcy mają ponosić koszty tej budowy, takie jak wieloletni hałas, utrudnienia w codziennym funkcjonowaniu, niszczenie lokalnych dróg, zasłonięcie światła dziennego oraz pogorszenie jakości powietrza w trakcie realizacji inwestycji, to powinni otrzymać realną i trwałą rekompensatę, a nie jedynie deklaracje bez pokrycia.
- Dlatego wnoszę, aby inwestor EPI zobowiązał się pisemnie do wyremontowania i zmodernizowania willi przy ulicy Powstańców Śląskich, dom 22 (dawny salon Mercedesa), z zachowaniem i wiernym odtworzeniem jej oryginalnych elementów architektonicznych oraz charakteru tego miejsca. Uważam za kluczowe, aby remont tej willi został przeprowadzony przed



rozpoczęciem budowy kompleksu Epicentrum, a nie pozostawiony jako nieokreślona obietnica na przyszłość.

- Jednocześnie wnoszę, aby wokół willi wydzielono lasek kieszonkowy o powierzchni co najmniej 500 metrów kwadratowych, zaprojektowany w sposób sprzyjający bioróżnorodności (z rodzimymi gatunkami drzew i krzewów, strukturą warstwową, obecnością martwego drewna oraz półdzikim charakterem, a nie w formie urządzonego parku). Zarówno teren zielony, jak i sam budynek powinny być utrzymywane przez właściciela przez co najmniej 30 lat, przy czym całość powinna zostać przekazana na własność publiczną miasta, z jednoznacznym zapisem zakazującym sprzedaży tej części majątku miejskiego deweloperom lub innym podmiotom komercyjnym.
- Bardzo ważne jest dla mnie także to, aby wnętrza willi zostały realnie oddane do użytku mieszkańcom okolicy. Chodzi o przestrzenie dostępne cenowo, za symboliczne opłaty (do około 300 zł miesięcznie), w których można prowadzić lokalne inicjatywy. Mogłyby to być małe centra kultury i sztuki, miejsca spotkań sąsiedzkich, koła zainteresowań oraz przestrzenie, w których zimą można po prostu usiąść, porozmawiać czy zagrać w szachy. Istotne jest, aby były to miejsca faktycznie dostępne dla osób mieszkających w okolicy, a nie tylko formalnie nazwane społecznymi.
- Dodatkowo chciałbym zaznaczyć, że co do zasady popieram budowę bunkra. Proszę jednak o szczegółowe i zrozumiałe wyjaśnienie, w jaki sposób ja, jako mieszkaniec sąsiedniego osiedla, będę mógł z tej infrastruktury skorzystać. Proszę również o jasne argumenty oraz konkretne rozwiązania pokazujące, że nie będzie to przestrzeń dostępna wyłącznie dla uprzywilejowanych i zamożnych mieszkańców kompleksu Epicentrum, lecz miejsce rzeczywiście uwzględniające potrzeby lokalnej społeczności.
- Niniejszą opinię zgłaszam jako przedstawiciel sąsiadów i sąsiadek z najbliższej okolicy inwestycji. Proszę o odniesienie się do przedstawionych



postulatów w sposób jasny i merytoryczny. Nie oczekuję wysyłania mi raportu. Jako lokalna społeczność sami będziemy sprawdzać, czy nasze postulaty zostały ujęte w dokumentach oraz w jaki sposób udzielono na nie odpowiedzi."

- Świetna, niech będzie to zielona przestrzeń inspiracji i integracji
- Jeśli musi tam coś powstać, może być to lepszy pomysł.
- Jeżeli w tej lokalizacji ma już powstać nowa, duża inwestycja, to osobiście wolę rozwiązanie wielofunkcyjne niż obiekt o jednej funkcji.
- Uważam że zmiana funkcji jest tutaj potrzebna. W centrum Wrocławia jest zbyt mało mieszkań co wypycha mieszkańców na przedmieścia tworząc korki, smog i degradację struktur miejskich. Nowoczesny obiekt w centrum miasta który połączy mieszkania, biura, handel, funkcje sportowe, hotelowe, społeczne i gastronomiczne poprawi jakość całej dzielnicy jak i ulic Powstańców Śląskich i Swobodnej, jak i stworzy setki miejsc pracy. Powstanie takiego "miejskiego" i funkcjonalnego obiektu pozytywnie wpłynie na okolicę przyciągając nowych klientów dla pobliskich biznesów i podnosząc ceny mieszkań w okolicznych blokach.
- Jestem przeciwny budowie takiej wielofunkcyjnej inwestycji z funkcją mieszkaniową (a biurowiec w tym miejscu uważam za projekt spisany na straty). Taki budynek nie powstrzyma chaotycznego rozlewania się miasta, raczej je nasili. Ludzie wyprowadzają się pod miasto głównie z powodów ekonomicznych: nie stać ich na mieszkanie w dobrze skomunikowanych dzielnicach z usługami „pod ręką”. Ta inwestycja nie zaoferuje mieszkań tańszych od rynkowych, a wręcz może podbić ceny w okolicy, tworząc presję cenową i napędzając gentryfikację. To nie jest rozwiązanie problemu, tylko jego skalowanie i przyspieszenie.



- To bardzo dobry pomysł. Różnorodna funkcyjnie zabudowa blisko centrum ma liczne zalety (gospodarcze, transportowe, infrastrukturalne, ekologiczne, społeczne), brakuje więcej takich projektów we Wrocławiu.
- Sądzę, że warto, aby najpierw została zakończona zmiana funkcji CH Arkady. Dwie duże inwestycje na tak ważnej dla miasta ulicy są zbyt dużym utrudnieniem
- "samo zamierzenie ok, ale obawiam się, że zostanie zepsute, co widać już na wizualizacjach.
- Ruch rowerowy powinien być poprowadzony w bezpiecznym wydzieleniu od aut. Teraz konflikt cofający kierowcy i rowerzyści to codzienność, a mówimy o jednym z najczęściej używanych połączeń rowerowych w mieście! To parkowanie przy drodze dla rowerów - czy nie można go sprowadzić pod ziemię?
- Drogi dla pieszych - co to za straszna kostka?? Tu chyba nie ma wymogu konserwatora co do takiej nawierzchni, zupełnie niedostępnej dla osób, przykładowo na wózkach i z wózkami. Trasa wolna od przeszkód to min 1,8 m, tu wygląda jakby te chodniki miały być jednokierunkowe... Żeby ludzie naprawdę chcieli korzystać z tej przestrzeni, musi być przyjazna NIE TYLKO KIEROWCOM. w końcu na kawie będą siedzieć przy stoliku, a wtedy smród spalin nie będzie ich ulubionymi okolicznościami. Wygląda też, że miejsca postojowe są między drzewami. Jak kierowcy będą tam wjeżdżać, przez chodnik??? To niezgodne z prawem."
- Jest zdecydowanie lepszym rozwiązaniem niż funkcja biurowa, ze względu na dużą ilość biur w mieście które stoją puste bo wynajem jest za drogi. Głównie dotyczy to małych firm gdzie ludzie zaczynają i wszystko dzieje się w mieszkaniach bo nie ma funduszy na przestrzeń biurową.
- Popieram



- Dobry wieczór dziękuję za miłe sympatyczne spotkanie w Hotelu Novotel ale chciałem zadać jedno pytanie pan jest młodą osobą jeszcze wrażliwą na świat jeżeli znajdziecie inwestora kto będzie decyzyjny wy jako Epicentrum czy inwestor który będzie stawiał twarde warunki na przykład brak pomocy dla sąsiadów ze Spółdzielni Wrocław Południe i miał na celu tylko swoje interesy.
- Nie widzę problemu
- Uważam, że tak duża inwestycja nie pasuje do otaczającego budownictwa w tym kwartale ulic.
- Jestem za
- Zmianę funkcji oceniam pozytywnie.
- Najważniejsze żeby EPI zostało, żeby budynek który tam stanie pasował się w architekturę okolic a także żeby była wystarczająca ilość miejsc parkingowych.
- Myślę że taka zmiana wprowadza czynnik miastotwórczy i przystosowuje Wrocław do zmiany w korzystne miejsce do życia, łącząc praktyczność z życiem codziennym.
- Bardzo odważny i nowoczesny projekt na pewno wizualnie bardzo pasujący do okolicy.
- "EPI straci swój prestiż. Postawienie molochu i zabetonowanie i zacienienie ulicy to nie sukces.
- Ta inwestycja to utrudnienie życia okolicznych mieszkańców. Dlaczego spółka nie pokazuje całości wizualizacji i chcecie zabudowy terenu zielonego po przeciwnej stronie?"
- Tak duża inwestycja w tym rejonie budzi spore obawy bez względu na jej charakter.
- Jako nowa właścicielka mieszkania w budynku wielorodzinnym tuż za aktualnym budynkiem EPI wyrażam swoje zadowolenie z potencjalnej



bliskości lokali użytkowych, sklepów, usług, świadomie kupiłam mieszkanie w centrum miasta mając świadomość nadchodzących zmian i inwestycji.

- To bardzo rozsądna propozycja. Połączenie funkcji biurowej, mieszkaniowej, usług gastronomicznych, kulturalno-oświatowych, rekreacyjnych powoduje, że centrum miasta nie zamiera po godzinie siedemnastej czy w czasie weekendów. Mieszkańcy i goście mają możliwość w pełni korzystać z uroków pięknego miasta, a nie tylko być petentami albo wyrobnikami wielkich korporacji.
- Z projektu widać że będzie to piękna inwestycja w centrum Wrocławia, która odwróci wzrok od straszego pustostanu po Arkadach i opuszczonego biurowca po drugiej stronie ulicy.
- "Jestem Brytyjczykiem i mam doświadczenie w mieszkaniu w kilku brytyjskich miastach (Londyn, Bristol, Manchester, Liverpool, Glasgow). Obecnie mieszkam we Wrocławiu. Moje doświadczenia w Wielkiej Brytanii nauczyły brytyjskich urbanistów i mnie, że niezwykle ważne jest, aby, gdziekolwiek to możliwe, inwestycje miały charakter wielofunkcyjny – mieszkalny, biurowy, handlowy i rekreacyjny.
- Bez tego podejścia, jak niestety pokazały niektóre starsze inwestycje w Wielkiej Brytanii, tworzymy nierównowagę społeczną. Obszary przeznaczone wyłącznie na biura stają się nocą miastami widmami, padając ofiarą antyspołecznych zachowań, takich jak graffiti.
- Bez mieszkańców mieszkających lokalnie na terenie inwestycji, robiących zakupy i korzystających z wypoczynku, nie stworzylibyśmy prężnie rozwijającej się, żywej społeczności."
- Jest to bardzo dobry pomysł bo w okolicy jest bardzo dużo biur a za mało mieszkań.
- Mieszkańcy preferowaliby aby funkcja przedmiotowej inwestycji była wielorodzinna, tak aby przyszli mieszkańcy mogli kształtować tą okolicę,



dbać o nią, współpracować z dotychczasowymi sąsiadami w zakresie ochrony i rozwoju osiedla.

- Według mnie kompleks powinien pełnić w dużej mierze funkcję mieszkaniową.
- Zdecydowanie jestem za wielofunkcyjnością i to w najszerszym rozumieniu, uwzględniającą jak najwięcej z wymienionych propozycji.
- Zdecydowanie w tym miejscu powinna dominować funkcja mieszkalna. Naokoło pełno już jest galerii handlowych i biur.
- Jestem za. Projekt mi się podoba. Inwazyjny. Wrocław tego potrzebuje. Więcej mieszkań w ścisłym centrum. Jestem również za wieżą 150 metrów aby Wrocław nabrał charakter wielkomiejski.
- Uważam, że w tej lokalizacji potrzebne są przede wszystkim mieszkania – najlepiej w formule wielofunkcyjnej, ale z wyraźnym naciskiem na funkcję mieszkaniową. Centrum miasta powinno żyć także po godzinach pracy, a nie zamierać jak biurowe monokultury. To naturalny kierunek rozwoju nowoczesnego miasta.
- Mieszkańców bardzo by usatysfakcjonowało taka zmiana, ukształtowałoby ona okolice w bardziej mieszkaniowy zakątek, gdzie przyszli mieszkańcy będą mogli dbać o okolicę, mieć większy wpływ na nią i współpracować z obecnie mieszkającymi sąsiadami w zakresie ochrony i rozwoju osiedla.
- Co do zasady popieram przebudowę sklepu EPI w blok o funkcjach mieszkalnych, gastronomicznych, usługowych oraz handlowych.
- Bardzo dobry pomysł, nie chcemy martwej dzielnicy samych biur, która po 17:00 i w weekendy świeci pustkami, nie chcemy również pustego placu i kilku niskich budynków w tak prestiżowym miejscu.
- Zmiana funkcji planowanej inwestycji z biurowej na wielofunkcyjną – to doskonały pomysł.



- "Uważam tę zmianę za słuszną i potrzebną. Inwestycja wielofunkcyjna lepiej odpowiada na współczesne potrzeby miasta – ożywia centrum, ogranicza monofunkcyjność i zmniejsza konieczność codziennych dojazdów.
- Taki model sprzyja tworzeniu żywej, bezpiecznej i dobrze skomunikowanej przestrzeni, zwiększa dostępność mieszkań oraz podnosi długofalową wartość nieruchomości."
- Jestem za. Zmienia to charakter miasta i wpływa pozytywnie na ożywienie dzielnicy.
- Najmocniej wspieram tę zmianę z czysto biurowej na wielofunkcyjną, z dużym udziałem funkcji mieszkaniowej.

Wrocław bardzo potrzebuje właśnie takich miejsc: nie kolejnych biurowców, tylko osiedli, w których młodzi ludzie będą mogli realnie zamieszkać i zostać w mieście. Biura same w sobie są ważne, ale bez mieszkań w centrum to tylko dormitoria na weekendy. Zmiana na wielofunkcyjną (mieszkania + usługi + biura) to krok w dobrą stronę – stworzy żywy kwartał, a nie pusty wieczorami biurowy getto.

Odpowiedzi na pytanie 2

Czego brakuje w okolicy planowanej inwestycji i co należy uwzględnić przy jej planowaniu, by lepiej odpowiadała na potrzeby mieszkańców i mieszkanek?

- Nowe przestrzenie publiczne jak place, odizolowane od ruchu celem umożliwienia odpoczynku
- Koniecznie zieleni, koniecznie zadbać o lewoskręty.
- "Architektura obiektu jest bardzo zła. Już w momencie projektu wygląda jak sprzed 20 lat. Jest to ścisłe centrum miasta i nie powinna być realizowana inwestycja o tak szkaradnym wyglądzie.



- To wpływa negatywnie na całe otoczenie i miasto. Obiekt wizualnie niczym się nie wyróżnia, jest to zaśmiecanie przestrzeni i zubożenie panoramy. Realizacja inwestycji w zaproponowanej formie to tragedia dla miasta i mieszkańców!"
- Epi mógłby zostać jako jeden ze sklepów w pasażu.
- Ciszy. Planowany budynek odizoluje mieszkańców od hałasu ulicy Swobodnej i Powstańców Śląskich.
- Moim zdaniem to, co wymyśliliście wyczerpuje temat. Zieleń, cieszę się, że myślicie o tym, aby było zielono!
- Wieża jest za niska
- Uważam, że rozwiązania już zaproponowane na stronie są zdecydowanie satysfakcjonujące - szczególnie obiekty sportowe oraz elementy zieleni.
- Z perspektywy mieszkańca Wrocławia i posiadacza zwierzęcia domowego, bardzo ważna jest dla mnie obecność zieleni. Pozwala ona nie tylko na zapewnienie zwierzakowi miejsca na spacer, ale również na chwilowe odpoczęcie od zgiełku miasta. Uważam, że utrzymanie zieleni w centralnych miejscach Wrocławia powinno być kluczowe w celu uniknięcia betonozy, szczególnie biorąc pod uwagę zmieniający się klimat, który na pewno wpłynie na temperatury w centrum.
- A właśnie jakiegoś pasażu usługowego, uwzględniając rozrywkę jak teatry, sale koncertowe, kręgielnie itp., przestrzeni konkurencyjnej dla Rynku, gdzie ludzie będą mogli spędzać czas.
- Ta okolica to dobre miejsce na wysoką zabudowę. Będzie nawiązywać do biurowców w Centrum Południe i dalej do Sky towera. Dzięki temu ulica Powstańców Śląskich jeszcze bardziej zmieni swój wygląd na nowoczesny i wielkomiejski. Moim zdaniem pomysł na schron jest kluczowy w niestabilnych geopolitycznie czasach, a podczas pokoju może być po prostu parkingiem dla samochodów, który również jest potrzebny w tym miejscu. Ze



swojej strony widziałbym w tej przestrzeni także park do streetworkout lub chociaż siłownię na powietrzu, by zachęcać mieszkańców do ruchu.

- W okolicy brakuje miejsc parkingowych i punktów usługowych.
Rekomendowałbym minimalny współczynnik 2.2 miejsca na lokal mieszkalny i 4.5 miejsca na lokal biurowy (oraz wyznaczenie miejsc parkingowych dla kurierów).
- W ścisłym centrum miasta wszystko jest zapewnione. Tam nie zabraknie niczego.
- Społecznych miejsc dla mieszkańców, typu Dom Kultury, CAL
- Centrum aktywności lokalnej byłoby dobrym pomysłem, ponieważ na osiedlu działają punkty oferujące atrakcje dla mieszkańców, jednak brakuje im dużej przestrzeni. Nie brakuje natomiast mieszkańców chętnych do uczestniczenia w zajęciach.
- W okolicy brakuje zielonych terenów, otwartych przestrzeni oraz tradycyjnej zabudowy kamienicznej, jak sprzed lat, z targowiskiem, na którym prawdziwi rolnicy z okolic mogliby sprzedawać świeże produkty zamiast dyskontów typu Żabka czy Lidl. Przy planowaniu trzeba uwzględnić więcej otwartej zieleni (nie tej dziwnej w 'pasażu'), ścieżek rowerowych, lokalny bazar oraz ograniczenie liczby samochodów, aby uniknąć korków.
- "Przede wszystkim brakuje tu zieleni. Prawdziwej zieleni, nie symbolicznego ""parku kieszonkowego"". Potrzebujemy miejsca gdzie dzieci mogą pobiegać, gdzie można usiąść w cieniu z książką, gdzie babcia może pójść na spacer. Deweloperzy co pobudowali się przy Powstańców Śląskich zrobili betonowe klatki z trawą co najwyżej. To nie jest zieleń do życia.
- Rozumiem że centrum trzeba zagęszczać, to lepsze niż rozlewanie się na wieś. Ale czy ten budynek musi być zabudowany na działce co do centymetra? Nie można go zrobić wyższego ale zostawić kawałek prawdziwego parku? To jest ponad hektar ziemi, naprawdę nie można tego



zaplanować mądrzej? Piszecie o 120 drzewach ale gdzie one mają stać, na dachach? To nie to samo co park na ziemi gdzie można wyjść z dzieckiem.

- I brakuje jasności co do tego żłobka, przedszkola, centrum senioralnego. Ile miejsc w żłobku? Czy będzie miejsce dla dzieci z okolicy czy tylko dla mieszkańców EPICENTRUM? Przedszkole publiczne czy prywatne? W jakich cenach? Dla kogo dostępne?
- Jak podjąć dyskusję na jakikolwiek temat przy takiej ilości ogólników?"
- Przestrzeń, przestrzeń i jeszcze raz przestrzeń! W nowoczesnym mieście znikają miejsca otwarte, budowane są na ich obszarze przytłaczające swą wielkością monumenty, które nie służą zwykłym ludziom, a deweloperom i inwestorom.
- Brakuje punktu/tarasu widokowego na szczycie wieży. Maksymalna wysokość inwestycji mogłaby być podniesiona do 150 metrów z uwagi na przyszłościowy i biznesowy charakter okolicy.
- Mimo że inwestor planuje wprowadzenie żłobka, przedszkola oraz centrum aktywności lokalnej, brakuje szczegółowych informacji na temat wystarczającej ilości terenów zielonych i rekreacyjnych w stosunku do skali zabudowy. Planowany park kieszonkowy i 120 drzew mogą okazać się niewystarczające w kontekście planowanej wielofunkcyjnej zabudowy z budynkami sięgającymi 50 i 100 metrów wysokości. Brakuje też informacji o wpływie inwestycji na i tak już duże obciążenie układu komunikacyjnego w tym rejonie centrum miasta.
- Brakuje informacji o zachowaniu spójności architektonicznej z otoczeniem ul. Powstańców Śląskich 22.
- Planowane rozwiązania, w tym park kieszonkowy i 120 drzew, są zdecydowanie niewystarczające z punktu widzenia wielkości inwestycji. Brakuje też informacji o tym, czy infrastruktura drogowa i parking pomieszczą zwiększony ruch generowany przez mieszkańców, pracowników biur oraz



osoby korzystające z usług. Nie przedstawiono również analiz dotyczących wpływu tak wysokiej zabudowy na nasłonecznienie okolicznych terenów i budynków.

- Tak jak wyżej opisano.
- W okolicy planowanej inwestycji brakuje dostępnych przestrzeni społecznych i zielonych dla mieszkańców, w których mogliby spotykać się, rozwijać lokalne inicjatywy i spędzać czas niezależnie od statusu materialnego. Przy planowaniu inwestycji należy uwzględnić trwałe i publicznie dostępne miejsce dla lokalnej społeczności, w tym rewitalizację willi przy ul. Powstańców Śląskich 22 i utworzenie lasu kieszonkowego, tak aby mieszkańcy mieli realny dostęp do tych przestrzeni.
- CAL-u - miejsca międzypokoleniowego, nie tylko dla seniorów, nie zamykamy się w grupach wiekowych, to też jest izolacja
- Brakuje ogólnodostępnej przestrzeni dedykowanej młodzieży, która umożliwiłaby zarówno aktywność sportową na świeżym powietrzu, jak i realizowanie innych zainteresowań w przestrzeni zadaszony, szczególnie w okresie zimowym lub przy niesprzyjającej pogodzie.
- Istotnym elementem takiego miejsca mogłaby być możliwość zakupu prostych, zdrowych posiłków w przystępnej cenie.
- Obecnie młodzież często spędza czas w centrum handlowym Wrocławia, korzystając głównie z oferty gastronomicznej opartej na daniach typu fast food
- W mojej ocenie w tej części miasta, jak i we Wrocławiu ogólnie, brakuje całorocznych, zielonych miejsc dostępnych dla mieszkańców. Okolica jest coraz bardziej zabudowana, dlatego bardzo potrzebne byłoby miejsce na wzór ogrodu zimowego lub palmiarni, do którego można byłoby przyjść także zimą.



- Uważam, że w okolicy brakuje również miejsc przeznaczonych dla seniorów. Byłyby one bardzo potrzebne, ale obawiam się, czy nie będą zbyt drogie dla starszych mieszkańców sąsiednich osiedli.
- Pozytywnie oceniam pomysł budowy basenu, ponieważ obecne obiekty są zatłoczone i drogie.
- Dobrym pomysłem jest także planowany schron, jednak chciałabym, aby jasno określono zasady korzystania z niego, zwłaszcza dla mieszkańców okolicznych osiedli.
- Brakuje oczywiście samej inwestycji która w końcu doprowadzi teren obecnego EPI i parkingu do standardu nowoczesnego miasta którym jest Wrocław. Brakuje budynków "mixed-use" które dostarczają kompleksowo szereg potrzebnych w okolicy funkcji (mieszkania, handel, miejsca pracy) a nie tylko biura lub tylko bloki mieszkaniowe. Dobrym pomysłem jest uzupełnienie zieleni, stwożenie nowych połączeń ścieżek rowerowych, parku kieszonkowego jak i żłobków. Uważam jednak że wieża powinna mieć wysokość 150 metrów.
- "Brakuje tu przede wszystkim budownictwa komunalnego. Mogłaby tu powstać zabudowa nawiązująca do historycznego charakteru miasta: kwartał kamienic z dużą ilością zieleni na dziedzińcach, dostępny dla wszystkich mieszkańców.
- W obecnej formule ta inwestycja nie ma sensu. Żeby miała realną wartość społeczną, co najmniej 50% mieszkań musiałoby być oferowane na zasadach zbliżonych do TBS. Ponieważ teren jest prywatny, to praktycznie niewykonalne. Do tego w mieście już widać problem z popytem na biura, a duże, prestiżowe obiekty mieszkaniowe nie rozwiązują kluczowego problemu, czyli dostępności cenowej. Dlatego uważam, że ten teren potrzebuje zupełnie innej koncepcji, a obecna propozycja jest skazana na porażkę."



- Jeśli inwestor ma czynić jakieś inwestycje towarzyszące na mocy specustawy to sugerowałbym lepsze zagospodarowanie zieleni między halą Arena a ulica Ślężną. Spokojnie mały przyjemny park tam by się zmieścił.
- Trudno ustalić czego brakuje, jeśli nie wiadomo co będzie zamiast już likwidowanego (a przynajmniej zniszczonego) CH Arkady. Zakończenie tej pierwszej inwestycji pozwoli efektywnie zaplanować przeznaczenie epicentrum.
- parking niech zniknie z powierzchni, wsadzić ich do podziemi, naziemi, jak to jest przy wielu galeriach handlowych. Jeśli to ma być przestrzeń dla ludzi, niech ruch będzie ograniczony do minimum.
- Jako że jestem młodą osobą to bardzo by mnie ucieszyło gdyby w miejscu planowanej inwestycji znalazło się miejsce coś ala świetlica ale nie do końca świetlica. Miejsce gdzie będą organizowane różnego rodzaju zajęcia, szkolenia, warsztaty dla młodych (oczywiście dla tych starszych też) aby pomóc się im rozwijać. To jedno miejsce a drugim jest biblioteka, która byłaby ogólnodostępna w późniejszych godzinach, bo wiele ludzi pracuje w godzinach otwarcia standardowych bibliotek i nie ma możliwości czasami z nich skorzystać, a mimo wszystko ludzie dużo czytają i wolą książki wypożyczać niż je kupować (ze względu na coraz wyższe ceny)
- Dojazd do parkingu dla budynków mieszkaniowych SM Południe za epi marketem 37-51 także od ulicy powstańców śląskich przez działki należące do epi.
- Dużo rzeczy umówiliśmy na spotkaniu dzisiejszym
- Podoba mi się pomysł mini kina i pracowni rzemieślniczych z zaproponowanego opisu inwestycji. Wydaje mi się, że nie mamy nigdzie w okolicy CALu ani domu kultury, może to jest dobre miejsce. W okolicy zdecydowanie brakuje kilku wieżowców, Sky Tower stoi sam jak tyczka, od strony Powstańców Śląskich jest idealne miejsce na smukłą wieżę, nawet



wyższą niż 100 m. Bardzo fajny pomysł z parkiem kieszonkowym między inwestycją a Wrocławią. Super, że przewidziane jest zachowanie drogi rowerowej wzdłuż ul. Swobodnej.

- Brakuje terenu spokojnego o mniejszej gęstości zaludnienia
- Projekt jest obrzydliwy i na starcie wygląda niewspółcześnie jakby projektowali je 60letni architekci i do tego 20 lat temu! Na wprost będzie piękna inwestycja zbudowana w miejscu Arkad, po drugiej stronie za Globisem piękny kompleks biurowy, a EPI stawia na starodawną, tandetną i chaotyczną architekturę, która przegra z lokalną konkurencją i będzie nie do sprzedania. Podstawa w planowaniu to dobry projekt, skala jest adekwatna ale nie w takiej formie! Broń Boże przed tym maszkaronem....
- Należy stworzyć wydzieloną drogę dla rowerów od strony ulicy Swobodnej . Niedopuszczalne jest, aby traciła ona ciągłość i odbywał się po niej ruch samochodowy w ramach obsługi komunikacyjnej nowego budynku, jak to wynika z przedstawionego rysunku.
- Miło byłoby zobaczyć na dole również dobrą restaurację. Skoro EPI jest miejscem luksusowym to przeznaczenie budynku też powinno być luksusowe. Nie specjalnie wyobrażam sobie tam przedszkole lub mieszkania dla seniorów.
- Brakuje szerszych dróg rowerowych oraz chodników
- Dobrze byłoby zaprojektować mini park lub inne miejsce zielone.
- Brakuje zieleni, a spółka proponuje betonozę.
- "Biorąc pod uwagę umiejscowienie planowanej inwestycji - bliskość Dworca Gł. PKP, Dworca PKS , natężenie ruchu samochodowego, węzeł MPK , niezbędne będzie rozplanowanie racjonalnego ruchu ulicznego, miejsc parkingowych , przyda się również mały posterunek policji (okolica jest już teraz pełna bezdomnych, którzy okupują strefy zielone , włamują się na klatki schodowe.



- nie brakuje też nocnych awantur nietrzeźwych wracających z imprez w RYNKU przesiadujących na skwerach)."
- Sklep typu LIDL lub biedronka, nie każdego z nas stać na zakupy w prestiżowym EPI.
- Najbardziej odczuwalny jest brak miejsc rekreacji i wypoczynku dla najmłodszych mieszkańców.
- Mieszkańcy okolicznych bloków to też często klienci EPI wiedzą więc chyba że EPI to marka uosabiająca jakość i estetykę.
- "Podstawy to:
 - - Wsparcie dla rodzin: zakupy spożywcze (oczywiście EPI!), żłobek/przedszkole
 - - Wsparcie dla wypoczynku: siłownia i zaplecze sportowe, strefa relaksu (zielone tarasy, sauna)
 - - DLA PSÓW: to aspekt bardzo ignorowany przez większość deweloperów dużych inwestycji – wiele osób ma psy, Centrum EPI powinno to uwzględnić i zapewnić odpowiednie udogodnienia, takie jak bezpieczny, ogrodzony teren, na którym psy mogą swobodnie biegać."
- Jest za mało wysokich budynków takich jak Sky Tower , dlatego budynek na rogu Swobodnej i Powstańców Śląskich powinien być co najmniej dwa razy wyższy.
- Terenów rekreacyjnych i zielonych na poziomie ZERO, ale również można dostrzec, że np. najbliższa pralnia automatyczna jest w okolicy ul Dyrekcyjnej i jest oblegana, najbliższa krawcowa jest na ul. Piłsudskiego w budynku NOT do godziny 16:00, miejsca do pobliskiego przedszkola trzeba rezerwować tuż po porodzie dziecka bez gwarancji jego utrzymania.
- Brakuje miejsc parkingowych ogólnie dostępnych, dlatego w kompleksie powinny się znaleźć podziemne parkingi ogólnie dostępne lub za niewielką opłatą.



- "Brakuje tego co zostało w planach wymienione ... ""osiedlowe centrum senioralnym (gdzie możliwa byłaby np. rehabilitacja) lub centrum aktywności lokalnej. Możemy także zaproponować basen i wielofunkcyjne boiska, sale treningowe oraz ogrody: plac zabaw dla dzieci i plac sportowy dla młodzieży....
- "Myślimy o centrum konferencyjnym, salach audytoryjnych i koncertowych, a także o teatrze, minikinie, galerii sztuki i pracowniach rzemieślniczych. Rozważamy także budowę mieszkań, m.in. senioralnych, dostosowanych do potrzeb osób starszych, a także żłobka i przedszkola. Chcemy zadbać o powstanie schronu osiedlowego....
- Zakładam że pozostanie nienaruszony piękny stary pałacyk po Szkole Lalkarskiej, może to być miejsce kulturalne, spotkań, edukacyjne, szeroko rozumiane ."
- Wrocław ma zdecydowanie za mało wieżowców dlatego budynek o wysokości 100m też powinien być zdecydowanie wyższy (200 m albo nawet więcej).
- Mieszkania wraz restauracjami i placówkami kulturalnymi.
- Brakuje wysokiej jakości mieszkań w standardzie premium – takich, które wyznaczają nowy poziom architektury, estetyki i funkcjonalności. To miejsce zasługuje na projekt, z którego dumny będzie Wrocław i Polska. Warto rozważyć wyraźną dominantę wysokościową, która nada przestrzeni charakter i stanie się nowym symbolem miasta. Oczywiście przy zachowaniu wysokiej jakości przestrzeni publicznej, zieleni i usług w parterach.
- W okolicy NIE MA terenów rekreacyjnych i zazielenionych, ogólnodostępnych. W dobie dzisiejszego stylu życia brakuje we Wrocławiu czegoś na wzór amerykański (ogólnodostępnych pralni, możliwości załatwienia spraw urzędowych (podobnie jak w Galerii Magnolia) w pobliżu,



krawca, PRZEDSZKOLI(!). Rezerwacja miejsc do przedszkola wymagana jest tuż po porodzie i to bez gwarancji jego otrzymania.

- Prosiłbym aby ściany budynku (bryły budynku) nie dochodziły do ulic Powstańców Śląskich, Swobodnej oraz Komandorskiej . do wielkości maksymalnie dopuszczalnych przez prawo budowlane.
- Chodzi mi o to, aby budynki stały w większym oddaleniu od krawężników, by było więcej miejsca dla pieszych (chodniki) oraz zieleni (klomby, skwery)."
- "W okolicy brakuje wysokiej jakości kompleksowej inwestycji mieszkaniowej połączonej z zapleczem usługowym, która umożliwiłaby mieszkańcom załatwienie codziennych spraw na miejscu. Potrzebna jest przestrzeń zaprojektowana w sposób spójny i funkcjonalny, łącząca komfort życia z dostępem do starannie dobranych usług, stref rekreacyjnych oraz udogodnień podnoszących standard codziennego funkcjonowania.
- Jednocześnie we Wrocławiu brakuje budynku klasy premium, który stałby się prawdziwą wizytówką miasta – obiektu dominującego nie tylko wysokością, ale przede wszystkim jakością architektury, wykonania i zastosowanych rozwiązań. Inwestycji zaprojektowanej w sposób ponadczasowy, z dbałością o detal, estetykę oraz trwałość materiałów. To miejsce ma potencjał, aby stać się symbolem nowoczesnego Wrocławia – kojarzonego z czystą jakością, elegancją i prestiżem, jakich dotąd w mieście brakuje. A to jest miejsce gdzie już teraz jakość oparta jest na polskich, rodzinnych wartościach – solidności, odpowiedzialności i długofalowym myśleniu o przestrzeni miejskiej.
- Tego typu inwestycja nie tylko wypełniłaby istniejącą lukę na rynku, ale również nadałaby miastu nową, wyrazistą tożsamość architektoniczną
- Epicentrum- jako wielofunkcyjna inwestycja spełni wszelkie oczekiwania mieszkańców.



- W okolicy brakuje przede wszystkim lokalnych usług, zieleni oraz dobrej jakości przestrzeni publicznej sprzyjającej spotkaniom i codziennemu funkcjonowaniu bez konieczności dojazdów.
- Warto więc uwzględnić usługi w parterach, mieszkania w różnych segmentach cenowych, zieleni oraz bezpieczną infrastrukturę pieszą i rowerową, aby inwestycja lepiej odpowiadała na potrzeby mieszkańców.
- Brakuje małych, lokalnych usług dla mieszkańców. gastronomia, żłobki, przedszkola itp
- W okolicy brakuje przede wszystkim mieszkań na rozsądnych warunkach – zarówno na sprzedaż (z cenami, które da się ogarnąć młodym rodzinom, pracownikom, ludziom po studiach), jak i na wynajem długoterminowy.
- Trzeba maksymalnie zwiększyć liczbę mieszkań na kupno i na wynajem, to priorytet numer jeden.
- Na parterach super, że zostaje EPI Market, ale proszę o dużo więcej usług codziennych: fryzjer, siłownia, warsztaty, kafejki, przychodnia/lekarskie gabinety. To wszystko razem stworzy miejsce, gdzie ludzie nie tylko mieszkają, ale naprawdę żyją, pracują i załatwiają sprawy po drodze – bez jeżdżenia po całym mieście.
- Wrocław bez młodych już nie jest Wrocławiem – młodzi uciekają do Warszawy, Berlina, Krakowa, bo nie mają tu gdzie mieszkać. Dajcie im powód, żeby zostali.

Odpowiedzi na pytanie 3

Jakie widzisz zagrożenia związane z planowaną inwestycją i jak można im zapobiec?

- Nie widzę zagrożeń
- Jeśli dobrze zostanie przebudowany układ drogowy, nie widzę absolutnie żadnych zagrożeń i przeciwwskazań. Wrocław zasługuje na wyższą, nowoczesną zabudowę.



- Należy zatrudnić renomowane biuro architektoniczne, a najlepiej zorganizować konkurs architektoniczny. Jest wtedy szansa na projekt lepiej dostosowany do miejsca, lepiej wyglądający. Aktualny architekt powinien pozostać na etapie projektowania blaszanych marketów na przedmieściach, a nie biurowców, czy innego typu wysokościowców w centrum pięknego Wrocławia.
- Na pewno będą protesty. w tym mieście wszystko się nie podoba. Róbcie swoje! Świetny projekt!
- Zagrożeniem jest jedynie brak inwestora.
- Pewnie będzie się to wiązało z utrudnieniami w ruchu w tej okolicy, ale... pewnie macie to już przemyślane :)
- Wieża jest za niska
- Obawiam się, że finalna wersja projektu będzie odbiegała od wizualizacji. Jest to niestety popularna praktyka we Wrocławiu, związana z cięciem kosztów, np. Quorum. 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...
- Szczerze mówiąc - sprzeciw mieszkańców wobec budowy wysokiego budynku. Bardzo proszę o utrzymanie obecnej koncepcji wysokościowej (lub nawet zaplanowanie wyższego budynku) - aktualnie obecna już zabudowa przy Powstańców zmarnowała szansę na aleję wieżowców, do której ta ulica wydaje się być stworzona. Brawo za odwagę i trzymam kciuki, że inwestycja przejdzie kolejne etapy bez redukcji wysokości budynku.
- "Przedstawione wizualizacje są bardzo poglądowe. Nie wydają się do końca odpowiadać funkcji i wydają się być lekko odrealnione - głównie wyższe kondygnacje mieszkalne. No chyba, że faktycznie dowiezione zostaną 100% fasady szklane (choć nieco generyczne..) nawet w projektowanych sypialniach i kuchniach, zlokalizowanych przy elewacji.. Obawiam się, że



projekt nie przedstawia w dostateczny sposób planowanych rozwiązań i docelowo skończymy ze straszylłem, jak przy Legnickiej..

- Dodatkowo, 100m jest trochę kontrowersyjną wg mnie wysokością. Rozumiem potrzebę gradacji kompozycji wysokościowej miasta, jednak EPI znajduje się trochę za blisko zabudowy przedmieścia oławskiego/świdnickiego, gdzie mamy budynki max. 30-35m i dominanty 55-60m. Zabudowa narasta w kierunku Skytower - EPI może być równowagą dla Sky, ale wg mnie wysokości 75-80m. Dodatkowo, zastanawiające są dla mnie proporcje wieży - na razie wygląda dosyć krępo. Zakładając nawet 100m wysokości - powinna być bardziej smukła (tj. mniejsze pole rzutu) - być wieżą, nie masywnym molochem."
- Niestety deweloperzy dzisiaj tworzą budynki, które są jak najtańsze w projektowaniu i budowie, dlatego obawiam się o estetykę nowej zabudowy. Uważam, że wizualizacje, które poprzedzą budowę powinny odzwierciedlać rzeczywistość, a nie ją ubarwiać. Nie mam też pewności, czy będzie popyt na przestrzeń biurową, ponieważ we Wrocławiu jest dużo pustostanów w tym segmencie rynku.
- Na jednym ze slajdów widać ścieżkę rowerową przez środek budynku. To jest skrajnie niebezpieczny pomysł - pędzący na oślep mordercy na rowerach, hulajnogach i rowerach elektrycznych doprowadzą do tragedii. Trzeba zabezpieczyć pieszych i dzieci i wyeliminować rowery z budynku. W okolicy brakuje też miejsc parkingowych - tu rekomendowałbym minimalny współczynnik 2.2 miejsca na lokal mieszkalny i 4.5 miejsca na lokal biurowy (oraz wyznaczenie miejsc parkingowych dla kurierów).
- Nie widzę zagrożeń. Pozdrawiam.
- Nie widzę, inwestycja wpasuje się idealnie w otaczającą przestrzeń
- Nie widzę jak na razie żadnych zagrożeń



- "Głównym zagrożeniem jest zdominowanie okolicy przez nową zabudowę i długotrwały brak przewiewu powietrza, mimo deklaracji o braku zacieniania bloków. Proszę o upublicznienie analizy nasłonecznienia dla mieszkańców. Dlaczego teraz jej nie ma na stronie? Te deklaracje bez dostępu do danych są zwykłą propagandą i to mi się nie podoba.
- Nie widzę też nic w tej inwestycji nic interesującego architektonicznie, ot co kolejny smutny kloc.
- Mam też obawy o wizualizację, nie wyglądają realistycznie, wręcz cyrkowo. W dodatku mamy dwie wizualizacje budynku, ale jedna zawiera pełno zieleni, a boczny widok nie ma jej wcale. Więc jak ma być? Proszę o klarowne wyjaśnienie tego.
- Co z byłym salonem Mercedesa(willa 22)? Dlaczego nie jest wugłędniona w wizualizacjach? Czy państwo ją obetonują albo zburzą?"
- "Największe zagrożenie to że powstanie piękny luksusowy kompleks z którego nie będziemy mogli korzystać. Że moje dzieci będą patrzeć przez płot na basen i boiska ale nie będą miały tam wstępu bo to tylko dla mieszkańców EPICENTRUM, albo za drogie. Że będziemy oglądać przez okno teatr do którego nas nie będzie stać.
- Drugie zagrożenie to te 10 do 15 lat budowy. To jest połowa dzieciństwa moich dzieci. Hałas, kurz, ciężarówki pod oknami. Jak nam to zrekompensujecie? Nie możecie po prostu napisać ""będą etapy budowy"" i to wystarczy. To będzie miało realny wpływ na nasze zdrowie, sen dzieci, koncentrację w szkole. Potrzebuję konkretnego planu jak to będzie wyglądało, w jakich godzinach będą prace, czy będą przerwy wakacyjne, czy dostaniemy jakieś rekompensaty.
- Trzecie zagrożenie to że teraz obiecujecie złote góry a potem okaże się że nie ma pieniędzy na żłobek czy centrum senioralne. Że rynek zweryfikował plany. I zostaniemy z blokiem mieszkalnym i biurowcem, bez wszystkich tych



obiecanych udogodnień. Jak możemy mieć pewność że to się nie stanie? Jakie są gwarancje?

- I jeszcze to betonowanie bez zieleni. Park kieszonkowy między EPICENTRUM a Wrocławią brzmi jak 3 drzewa i ławka. To nie wystarczy. Potrzebujemy prawdziwej przestrzeni zielonej, gęstej, z dużymi drzewami, gdzie można odpocząć od betonu."
- Nowe budynki ingerują w tkankę historyczną miasta. Obecna forma EPI stanowi połączenie z latami 90. XX wieku, które w publicznym dyskursie są niedoceniane, choć o wiele bardziej znaczące, niż budynki, które mają dopiero powstać w miejscu EPI. Niszcząc ten budynek, niszczyacie kawał historii, nie dając w zamian nic. Wasze propozycje planowania, to tylko mydlenie oczu zwykłym obywatelom- wy bierzecie pieniądze, my cierpimy na brak widoku nieba i zieleni, prztlóczenie betonem, a przede wszystkim korki i brak miejsc parkingowych.
- Głównym zagrożeniem jest fakt że inwestycja może niewystarczająco wyróżniać się u uwagi na zbyt niską wysokość. Tak atrakcyjna okolica wymaga bardziej okazałej inwestycji, porównywalnej ze Sky Towerem który jest ikoną Wrocławia i wyznacza kierunek w rozwoju prawdziwej wielkoskalowej formy inwestycji budowlanej.
- Największym zagrożeniem jest dominanta o wysokości 100 metrów oraz pozostałe budynki do 50 metrów, które mogą drastycznie zmienić charakter tej części miasta i spowodować nadmierne zacienienie okolicznych obszarów. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w miejscu pierwotnie przeznaczonym głównie pod biura może skutkować niewystarczającą infrastrukturą społeczną i rekreacyjną dla przyszłych mieszkańców. Ponadto brak precyzyjnych informacji o liczbie planowanych mieszkań i miejsc parkingowych uniemożliwia realną ocenę wpływu inwestycji na natężenie ruchu i dostępność usług w okolicy.



- Głównym zagrożeniem jest degradacja krajobrazu kulturowego okolicy, w której znajdują się budynki historyczne takie jak obiekt przy ul. Powstańców Śląskich 22 z 1926 roku.
- Zagrożeniem jest niedostosowanie zabudowy - 100 metrów dla dominanty - która nie przystaje do skali okolicznych budynków, w tym obiektów historycznych z lat 20. XX wieku przy ul. Powstańców Śląskich. Istnieje ryzyko, że tak masywna inwestycja zdominuje panoramę miasta i stworzy precedens dla dalszej intensyfikacji zabudowy w centrum. Można temu zapobiec poprzez znaczące obniżenie wysokości budynków oraz utrzymanie pierwotnego, biurowego charakteru inwestycji, który lepiej odpowiada lokalizacji i nie generuje nadmiernego obciążenia infrastruktury społecznej.
- Że to marketing i próba podniesienia wartości działki, a nie realny dialog i plany.
- betonoza - zadbajmy o zieleni, przestrzeń, nie róbmy tego, co po drugiej stronie ul. Powstańców Śląskich - aut na deptaku
- "Zgłaszam obawy dotyczące potencjalnego wzrostu hałasu, pogorszenia jakości powietrza oraz zwiększenia natężenia ruchu drogowego w okolicy.
- Dodatkowo nowe budynki mogą powodować nadmierne zacinienie sąsiednich terenów. Istnieje również ryzyko, że zastosowane materiały elewacyjne będą odbijać promieniowanie słoneczne, co może prowadzić do lokalnego podwyższenia temperatury otoczenia."
- Boję się, że po tej inwestycji wszystko w okolicy jeszcze bardziej podrożeje. Już teraz ceny w sklepie EPI są wysokie. Mam też obawy, czy to miejsce będzie tworzone z myślą o obecnych mieszkańcach okolicy.
- Co ważne nie widzę zagrożenie wynikającego ze zwiększenia ruchu samochodowego. W obrębie 15 minut spaceru od tej planowanej inwestycji znajduje się kilka szkół, dwa potężne centra handlowe, tysiące istniejących i powstających miejsc pracy, kilkanaście połączeń autobusowych i



tramwajowych obsługujących prawie cały Wrocław, Stacja PKP jak i sam Rynek. Powoduje to że więkzość codziennych potrzeb mieszkańcy jak i pracownicy nowego budynku mogą zaspokoić poprzez dojazd rowerem, komunikacją miejską lub spacerem. Jedyne niebezpieczeństwo dopatruję się w przeciąganiu procedury planistycznej i niedoprowadzeniu do realizacji tej inwestycji. Miasto musi się rozwijać, najlepiej w centrum i najlepiej w górę.

- Gentryfikacji
- Sprzeciwu wiecznych narzekaczy, których posłuchają radni miejscy. Dobre pomysły na inwestycje towarzyszące powinny to pomóc.
- Na ulicy Swobodnej w pobliżu skrzyżowania z Powstańców śląskich jest teraz kilka inwestycji. Trwające już zbyt długo burzenie arkad, ale też budynki powstające w miejscu po stacji benzynowej powinny najpierw zostać zakończone, aby określić aktualne natężenie ruchu, zwolnić blokadę ulic/chodników, itp. Można temu zapobiec czekając do zamknięcia trwających inwestycji.
- projektowanie powinno odbywać się zgodnie z przyjętymi standardami projektowania infrastruktury pieszej i rowerowej (jakość, nawierzchnie, szerokości, separacja od ruchu kołowego)
- Jedynym zagrożeniem patrząc z perspektywy mieszkańca i architekta w tej okolicy może powstać problem z komunikacją bo więcej ludzi będzie dojeżdżało do pracy, korzystało z sklepów itd, więc jestem zdania że jeżeli jest w tym miejscu projektowany parking (pewnie podziemny) to powinien być on przewidziany nie tylko dla mieszkańców tego obiektu ale też osób które będą korzystać z obiektu
- Hałas, tłumy ludzi, znaczny ruch samochodowy
- Moje największe obawy to jest zwiększony ruch na ulicy Komatorskiej już teraz na ślężnej powstańców tworzą się korki spróbować zrobić jak najlepsze rozwiązanie budowlane jeżeli chodzi o transport wywożony ziemi czy



przywożonego betonu w miejscu inwestycji pomoc spółdzielni w zbudowaniu dodatkowych placów zabaw dla małych dzieci broń Boże nie budować Skate parku który jest z morą naszego osiedla A prezydent Sutryk nam to ufundował

- "- Budynek na wizualizacjach wygląda bardzo przytłaczająco, od strony Powstańców Śląskich sprawiają wrażenie, jak by wypełniały działkę co do ostatniego m² wolnej przestrzeni. Od strony Swobodnej są za wysokie – fajnie jak by były tej samej wysokości co istniejące już tam i na Suchoj biurowce i część parkingowa CH Arkady.
- - Na pewno warto zostawić istniejący skwerek od strony Komandorskiej, nie będzie wtedy potrzeby dodawania zielonych ścian i roślin na dachach. Ze skwerku będą korzystać mieszkańcy inwestycji i łatwiej będzie ją też zaakceptować obecnym mieszkańcom bloku przy ul. Komandorskiej 23-27, bo nie będą mieli ściany zaraz przed oknami. Jeżeli zostawimy też drzewa od Powstańców Śląskich, to uda się uratować chyba wszystkie duże drzewa w obrębie inwestycji, bo na parkingu rosną z tego co pamiętam tylko młode.
- - To kwestia gustu, ale całkowicie szklana elewacja nie wydaje się tutaj pasować. W okolicy jest już trochę budynków o elewacjach kamiennych – budynek administracji skarbowej, biurowce na Swobodnej i Suchoj, może warto to kontynuować."
- Widzę duże zagrożenie związane z tak wielką inwestycją. Jedynie zapobiec można ograniczyć inwestycję i wykluczyć możliwość mieszkań.
- Zmienić architekta, będzie to maszkaron tak mocno krytykowany jak Piano na Pl. Wolności czy budynek Develii przy Magnolii na Legnickiej. Będziemy jako mieszkańcy protestować by taki budynek nie zniszczył tej pięknej ulicy.
- Obsługa komunikacyjna budynku od strony ulicy Swobodnej nie może się odbywać poprzez strefę zamieszkania i przejazd samochodów ciągiem na przedłużeniu drogi dla rowerów. Należy stworzyć osobną, wydzieloną drogę



dla rowerów, które zapewni bezpieczeństwo rowerzystom. Obecne rozwiązanie z przejazdem rowerzystów przez parking sklepu EPI miało mieć charakter tymczasowy do czasu budowy nowego budynku w miejscu sklepu.

- Przerost wielkości nad treścią. Budynek nie powinien być zbyt wysoki.
- Osobiście uważam że działka an której panują państwo zbudować epicentrum niesie ze sobą ogromną wartość (jest to jedna z najlepszych działek w centrum Wrocławia) z tego względu przy planowaniu inwestycji muszą państwo mieć na uwadze że należy wykorzystać szansę i zaprojektować coś z efektem wow, idealnie korelującego z Sky Tower. Mam na myśli zdecydowanie wyższy projekt niż państwo zakładają, i tak jak wcześniej wspominałem coś co zapiera dech w piersiach.
- Moje obawy budzi fakt powstania na stosunkowo niewielkiej przestrzeni tak wielu budynków z lokalami usługowymi, przez co może spowodować to duże korki i utrudniać dojazd do domów choćby mieszkańcom. Wiem że przy takiej inwestycji parking podziemny jest nieodzowny ale dużym atutem EPI jest właśnie parking naziemny z którego wejście do sklepu jest szybkie a czas zrobienia zakupów znacznie się skraca. Życzę powodzenia!
- "Dlaczego na mapie obszarem inwestycji zaznaczony jest fragment zieleni leżący po przeciwnej stronie ul. Komandorskiej wzdłuż ul Swobodnej przed blokami? Czy ten jedyny teren zielony zamierza być zabudowany? Dlaczego spółka nie pokazuje wizualizacji tej części? Czy spółka jest właścicielem tego terenu zielonego?"
- Zagrożenia: podniesienie temperatury otoczenia po zabetonowaniu, nadmierny ruch, korki, utrudnienia w dojeździe do posesji, zacienienie terenu. Brak transparentności spółki zwłaszcza co do terenu zielonego."
- "Tłok, hałas , korki uliczne, tłok na przystankach MPK, brak miejsc parkingowych , wzrost zagrożenia ze strony niebezpiecznych osób- nocne



awantury , ogólny brak spokoju, który już dziś doskwiera mieszkańcom tej okolicy.

- Wzrost cen towarów i usług."
- Zagarnięcie miejsc parkingowych na osiedlu, wzmożony ruch pieszy i samochodowy wśród spokojnej dotychczas okolicy osiedla, a przede wszystkim - gęsta i wysoka zabudowa. Tyle już mówi się o budowie mieszkań, gdzie ludzie zaglądają sobie w okna, dodatkowo TAK WYSOKA zabudowa przytłoczy krajobraz i z pewnością zmieni komfort życia. Widziałam zapewnienia o braku problemu ze światłem słonecznym - jednak w praktyce tak wysoki budynek w odbiorze codziennym jest przytłaczający szczególnie dla mieszkańców najbliższych bloków.
- Jeśli inwestycja będzie realizowana etapami, a nie zamieni się w jeden wielki plac budowy, to nie widzę większych zagrożeń czy problemów komunikacyjnych.
- Żadnych
- "Dobry projekt i zastosowanie wysokiej jakości materiałów w przestrzeniach publicznych zapewnią długowieczność inwestycji.
- Nie powielajmy tragicznych błędów, np. Leszka Czarneckiego w Sky Tower. „Zaoszczędził” on pieniądze, stosując kiepskie materiały w części galeryjnej, a na przykład bardzo popularne wejście od strony skrzyżowania Powstańców Śląskich i Wielkiej wygląda jak podrzędne wejście techniczne, a nie publiczne wejście do dużej galerii. W rezultacie galeria w Sky Tower to hańba, przez większość czasu jest pusta, z wieloma zamkniętymi sklepami."
- Duże utrudnienia związane z budową , które znikną po zakończeniu budowy.
- "Zagrożenia to:
- duże ograniczenie przestrzeni dla obecnych mieszkańców ulicy Komandorskiej



- zwiększenie ruchu zarówno samochodowego jak i społecznego w tym obszarze (mając na uwadze obecne ograniczenia w tym obszarze wynikające z funkcjonowania galerii Wroclavia, biurowca Globis i sąsiedniego nowego budynku mieszkalnego, galerii Sky Tower, dwóch Hoteli w tym Q Hotel i były hotel Wrocław oraz ciągu biurowców z usługami wzdłuż ul. Powstańców Śląskich."
- Zwiększy się ilość mieszkańców w tym rejonie, ale tego nie da się uniknąć bo inwestycja w tym miejscu wcześniej czy później i tak powstanie.
- Nie widzę. Wręcz przeciwnie myślę że jest to aktywizacja i szansa dla tej okolicy, miejsca pracy dla okolicznych mieszkańców, planowane są miejsca kulturalne , rozrywkowe, kulinarne, zajęciowe i mieszkania dla okolicznych mieszkańców. Podkreślam że rejon tego osiedla i okolic wg lokalnych badań jeden z najstarszych we Wrocławiu, co 3 mieszkaniec jest seniorem i taka wielofunkcyjność planowanej inwestycji w bliskiej odległości byłaby dużym ułatwieniem i możliwościami dla tej grupy
- Nowe budynki są zdecydowanie za blisko istniejącego budynku Komandorska 23-27. Odległość między tymi budynkami powinna wynosić co najmniej 21m.
- Ta inwestycja jest planowana od wielu lat ,mam nadzieję że uda się ją zrealizować.
- "Największym zagrożeniem byłaby przeciętność – zachowawcza, nijaka zabudowa bez ambicji architektonicznej. Drugim zagrożeniem jest dalsze rozlewanie się miasta. Jeśli w dobrze skomunikowanym centrum nie powstaną mieszkania, ludzie będą budować się na obrzeżach, co generuje korki, koszty infrastruktury i degradację terenów podmiejskich. Odpowiedzią jest odważny, jakościowy projekt z odpowiednią skalą, dobrą komunikacją i przemyślaną infrastrukturą.



- To miejsce ma potencjał, by stać się nowym, rozpoznawalnym punktem na mapie Wrocławia. Warto go wykorzystać ambitnie, zamiast projektować kolejną poprawną, ale anonimową inwestycję."
- "Zagrożenia związane z planowaną inwestycją to:
 - -ograniczenie przestrzeni dla obecnych mieszkańców ulicy Komandorskiej
 - -ogromne zakorkowanie ulic (gdzie już występują ogromne korki w godzinach 14:00-17:00). Tworzy to problem z przejezdnymi ulicami, szczególnie dla pojazdów uprzywilejowanych. Autobusy na ulicy swobodnej często łapią opóźnienie od 1minuty do nawet 10 minut."
- Prosiłbym aby wjazd samochodów na parkingi nie przypominał wjazdów jakie są we „Wrocławii” oraz „Sky Tower”, gdzie wjazd „wchodzi w ulicę” i zajmuje część ulicy (odpowiednio: ulicy Wielkiej oraz Swobodnej) powodując ich zwężenie.

Prosiłbym aby uliczka dla pieszych, równoległa do ulicy Swobodnej, zlokalizowana równoległe do bloku Komandorska 23-27 nie była równocześnie ścieżką rowerową.
- Chodzi mi o to, aby nie odbywał się na tej uliczce transport rowerowy „międzydzielnicowy” i aby
- to była wyłącznie piesza strefa dla osób mieszkających w pobliżu"
- "Problemem we Wrocławiu jest dalsze rozlewanie się miasta (urban sprawl), które prowadzi do niekontrolowanej zabudowy na obrzeżach, zwiększenia ruchu samochodowego, wyższych kosztów infrastruktury oraz degradacji terenów zielonych. Taki rozwój obniża jakość życia mieszkańców i osłabia spójność urbanistyczną miasta.
- Aby temu zapobiec, należy stawiać na dogęszczanie i rozwój dobrze skomunikowanych, centralnych lokalizacji, łączenie funkcji mieszkaniowych z usługowymi oraz inwestowanie w transport publiczny i infrastrukturę



pieszo-rowerową. Zrównoważone planowanie przestrzenne pozwoli ograniczyć ekspansję miasta i lepiej wykorzystać jego istniejący potencjał. Dlatego planowana inwestycja powinna odpowiadać na potrzeby mieszkaniowe, tak aby stanowić bardziej atrakcyjną opcję niż mieszkania/domy na obrzeżach Wrocławia."

- Widzę jedynie długofalowe korzyści płynące z realizacji projektu Epicentrum. Nie widzę żadnych zagrożeń.
- Możesz odpowiedzieć w prosty i spójny sposób:
Nie dostrzegam istotnych zagrożeń związanych z planowaną inwestycją, pod warunkiem że będzie ona dobrze zaprojektowana i zintegrowana z otoczeniem. Przy zachowaniu wysokiej jakości architektury, odpowiedniej infrastruktury oraz funkcji usługowych i mieszkaniowych, projekt ma szansę przynieść więcej korzyści niż negatywnych skutków."
- Nie widzę żadnych zagrożeń, jeśli będzie spójna z otoczeniem
- Główne zagrożenie to powtórka z tego, co dzieje się w wielu nowych inwestycjach we Wrocławiu: mieszkania tylko premium, bardzo drogie, kawalerki po 25–30 m² za horrendalne ceny, zero mieszkań na wynajem długoterminowy w rozsądnej cenie i ostatecznie pustki wieczorami, bo nikt tam nie mieszka na stałe.

Inne ryzyka: za mało usług na co dzień (znowu same banki, apteki i kebaby), korki i brak miejsc parkingowych dla mieszkańców, zbyt mała zieleni i place dla dzieci.

Jak zapobiec?

Ustawić minimalny procent mieszkań na wynajem długoterminowy i limit cenowy na mieszkania na sprzedaż.

Zobowiązać się do różnorodności usług na parterach (konkretne kategorie: zdrowie, sport, edukacja, fryzjer itp., a nie tylko handel).

Maksymalnie dużo zieleni, placów zabaw, siłowni zewnętrznych i połączeń pieszo-rowerowych.



Realne miejsca parkingowe podziemne dla mieszkańców + car-sharing/rowery.
Jeśli to zrobicie dobrze – będzie to jeden z najlepszych projektów w ostatnich latach we Wrocławiu.



Załącznik 5 – Wiadomości mailowe

Wiadomości przesłane za pośrednictwem e-maila na adres konsultacji (epicentrum@feps.pl). Zachowano pisownię oryginalną.

Wiadomość nr 1

Jestem mieszkanką bloku przy ul Komandorskiej 41. Bardzo zmartwiła mnie wieść o możliwości budowy ogromnego wieżowca pod samym moim oknem. Nie podoba mi się ten pomysł ze względu na zbyt bliskie sąsiedowanie bloków mieszkalnych do mającego powstać centrum. Sama budowa i remont będą koszmarem - kurz, hałas, zanieczyszczenie powietrza bezpośrednio obok moich okien przez wiele długich miesięcy lub nawet lat, nie wspominając o tym, że gdy budynek na tym miejscu powstanie to zabierze światło słoneczne które wpada przez okna.

Ponadto sklep EPI znajduje się teraz w idealnym miejscu, jest to wyjątkowy sklep do którego przyjeżdża mnóstwo klientów, jest obecnie w swoim rozkwicie, potrzebny jest duży parking; na froncie sklepu znajdują się wszelakie informacje kulturalne, kwiaty i stoliki przy których można wypić kawę, to miejsce ma swój niepowtarzalny urok.

Podsumowując - jestem stanowczo przeciwna powstania tak wysokiego budynku w tym miejscu.

Wiadomość nr 2

W związku z planami zagospodarowania terenu po dawnym EPI we Wrocławiu, na rogu ul. Powstańców Śląskich i ul. Komandorskiej, jako mieszkanka Krzyków zwracam się z prośbą o rozważenie budowy w tym miejscu przychodni. Z uwagi na fakt, że duża przychodnia na ul. Pabianickiej została wyburzona, a w jej miejsce powstał apartamentowiec. Przychodnia została przeniesiona do Sky Towera.

W chwili obecnej przychodnia jest mniejsza i nie spełnia wszystkich funkcji.



Bardzo duża liczba osób zamieszkujących ten region Krzyków, to starsi i schorowani ludzie i taka przychodnia ulokowana w tym miejscu, byłaby dla wielu ludzi w podeszłym wieku wielkim skarbem.

Wiadomość nr 3

Dzień dobry

Chciałam zaprotestować przeciwko budowie na terenie obecnego marketu EPI inwestycji handlowo-usługowej wysokości ponad 100m. Razem z rodziną mieszkamy tu od 1973, tak ogromna inwestycja pogorszy wszystkim mieszkańcom okolicznych osiedli komfort życia

Wiadomość nr 4

Witam.

W związku z informacją o planowanych przebudowach terenów przyległych do powstańców śląskich,

wyrażam swój sprzeciw wobec wysokiej zabudowy na terenie sklepu EPI.

Wiąże się to dla nas mieszkańców z ograniczeniami w dostępie do parkingów jak również z ograniczeniem dostępu światła słonecznego zwiększonym natężeniem ruchu i zamknięciem sklepu EPI z którego korzystamy.

Ograniczenia resztki terenów zielonych koło EPI.

Właścicielka mieszkania w galeriowcu

Ulica Powstańców śląskich 50

Wiadomość nr 5

Dzień dobry,

chciałbym aby ruch pieszy i rowerowy przez teren był fizycznie odseparowany - niestety teren EPI, to dziura w ciągu drogi dla rowerów wzdłuż ulicy 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. W wariancie minimum na pewno należy fizycznie odseparować ruch pieszych i rowerzystów od ruchu samochodów, super byłoby, gdyby rowerzyści i piesi nie musieli znacząco nadrabiać trasy w porównaniu do drogi wzdłuż ul. Swobodnej, czy jeździć dziwnymi zakrętami pod kątem prostym, bez widoczności itp., jak w ramach protezy mającej chyba zniechęcić rowerzystów do jakiegokolwiek przejazdu przez swój teren zrobił to deweloper kwartału ul. Podwale/ul. Św. Mikołaja/ul. Wszystkich Świętych/ rzeką Odra - to jest idealny anty-przykład poprowadzenia infrastruktury rowerowej przez teren inwestycji - zachęcam do wizyty na miejscu i próby przejazdu wzdłuż/wszerz, zobaczenia gdzie się kończy, jak prowadzi dalej itp., zwrócenia uwagi na pułapki konfliktujące pieszych i rowerzystów...

Jestem w stanie nawet wybrać się kiedyś na spotkanie i wizję lokalną w/w terenu

Wiadomość nr 6

OPINIA DO KONSULTACJI SPOŁECZNYCH MPZP – obszar przyszłego
EPICENTRUM

Dolnośląski Klub Ekologiczny, jako Organizacja Pożytku Publicznego z ponad 44-letnim doświadczeniem w obszarze ochrony środowiska, planowania przestrzennego oraz partycypacji społecznej, przedstawia niniejszą opinię dotyczącą planowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przyszłego EPICENTRUM.

Zmianę funkcji planowanej inwestycji z monofunkcyjnej (biurowej) na wielofunkcyjną oceniamy pozytywnie. Taki kierunek sprzyja całodobowej aktywności obszaru, zwiększa jego odporność urbanistyczną, ogranicza powstawanie martwych stref poza godzinami pracy oraz umożliwia lepsze powiązanie funkcji inwestycyjnych z potrzebami lokalnej społeczności i środowiska.

Najistotniejszymi zagrożeniami, które powinny zostać uwzględnione w zapisach mpzp, są nadmierny hałas komunikacyjny oraz zanieczyszczenie powietrza spalinami, generowane przez intensywny ruch samochodowy w rejonie ulic



Powstańców Śląskich, Swobodnej i Komandorskiej. Zjawiska te w istotny sposób wpływają na komfort życia mieszkańców 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 opartych na zieleni.

W związku z powyższym rekomendujemy, aby planowanie EPICENTRUM uwzględniało rozwój zieleni wysokiej i wielopiętrowej, w tym nasadzenia drzew o wysokiej zdolności pochłaniania dwutlenku węgla i jednoczesnej redukcji hałasu, takich jak: lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), dąb szypułkowy (*Quercus robur*), buk zwyczajny (*Fagus sylvatica*), grab pospolity (*Carpinus betulus*), klon zwyczajny (*Acer platanoides*) oraz platan klonolistny (*Platanus × acerifolia*).

Uzupełnieniem tych działań powinna być realizacja parku kieszonkowego jako lokalnego bufora klimatycznego i akustycznego oraz zastosowanie zieleni wertykalnej (zielone ściany, pnącza), poprawiającej jakość powietrza i estetykę przestrzeni.

W obszarze planowanej inwestycji widoczny jest również deficyt infrastruktury wspierającej zrównoważoną mobilność. Dlatego 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 funkcji handlowej lub parkingu rowerowym i zasilanej energią odnawialną (np. panele lub baterie słoneczne).



Podsumowując, Dolnośląski Klub Ekologiczny rekomenduje uchwalenie mpzp dla obszaru EPICENTRUM w sposób łączący cele inwestycyjne z ograniczaniem uciążliwości komunikacyjnych, poprawą jakości powietrza i klimatu akustycznego oraz wzmocnieniem funkcji społecznych i środowiskowych. Tak zaplanowana inwestycja może stać się przykładem odpowiedzialnego i nowoczesnego planowania miejskiego.

Wiadomość nr 7

"Dzień dobry

Chciałam zabrać głos w sprawie pozostawienia sklepu EPI w miejscu w którym obecnie się znajduje

Lokalizacja i duży parking powodują że sklep jest dostępny dla wielu Wrocławian nie tylko dla okolicznych mieszkańców

Sklep zapewnia szeroki asortyment towarów czasami niedostępnych w innych punktach

Doskonała garmażerka zawsze ze smacznym i świeżym towarem

Możliwość dużego wyboru serów, wędlin, ciast, win i wielu innych artykułów

I co równie ważne uprzejma obsługa zarówno na stoiskach jak i w kasach.

Jeżeli sklep nie może pozostać w aktualnej postaci to warto zastanowić się na przeznaczeniu parteru planowanej nowej inwestycji na zachowanie sklepu EPI w tej samej lokalizacji.

Z poważaniem

Wiadomość nr 8

Dear EPI Centrum,



In your development plans do not forget that many people have dogs – and they are usually forgotten by major developers. Be different!

Please plan for some facilities for dogs – for example a safe, gated area where dogs can exercise off-leash (so-called ‘doggie park’).

Tłumaczenie:

Szanowni Państwo,

w swoich planach inwestycyjnych prosimy nie zapominać, że wiele osób posiada psy – a są one zazwyczaj pomijane przez dużych deweloperów. Bądźcie inni!

Prosimy o uwzględnienie infrastruktury dla psów – na przykład bezpiecznego, ogrodzonego terenu, gdzie psy mogłyby swobodnie biegać bez smyczy (tzw. „psi park”).

Wiadomość nr 9

"Jako mieszkaniec terenu bezpośrednio przyległego do obszaru objętego planowaną inwestycją wnoszę uwagę do przedstawionej koncepcji urbanistycznej.

Przedstawione do konsultacji opracowanie graficzne wykracza poza granice nieruchomości należących do inwestora i obejmuje tereny stanowiące własność innych podmiotów, w tym wspólnot mieszkaniowych sąsiadujących budynków.

W szczególności:

1. Zaprezentowany i wyeksponowany w materiałach koncepcyjnych ciąg pieszo-jezdny, mający stanowić nowe połączenie pomiędzy ul.

Powstańców



Śląskich a ul. Komandorską, przebiega przez działki nienależące do inwestora. Teren ten obecnie pełni funkcję obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla mieszkańców przyległych budynków mieszkalnych.

2. 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 uczestników konsultacji w

błąd co do realnego zakresu przestrzennego inwestycji oraz możliwości jej realizacji w proponowanym kształcie.

Wnoszę o:

jednoznaczne wskazanie w materiałach konsultacyjnych granic nieruchomości należących do inwestora, oddzielenie w opracowaniach graficznych terenów objętych inwestycją od terenów pozostających we władaniu innych właścicieli, przedstawienie informacji, na jakiej podstawie prawnej inwestor zakłada możliwość realizacji proponowanych rozwiązań na gruntach, które nie stanowią jego własności, urealnienie koncepcji prezentowanej w konsultacjach poprzez uwzględnienie rzeczywistej struktury własności gruntów.

Rzetelność procesu konsultacyjnego wymaga, aby mieszkańcy opiniowali projekt możliwy do realizacji w obowiązujących realiach prawnych i własnościowych, a nie wizję wykraczającą poza teren inwestora, które sam projektant w trakcie spotkania online określił jako swoje marzenia.

Wiadomość nr 10

"Jako mieszkaniec terenu bezpośrednio przyległego do obszaru objętego planowaną inwestycją wnoszę uwagę do przedstawionej koncepcji urbanistycznej.



Przedstawione do konsultacji opracowanie graficzne wykracza poza granice nieruchomości należących do inwestora i obejmuje tereny stanowiące własność innych podmiotów, w tym wspólnot mieszkaniowych sąsiadujących budynków.

W szczególności:

1. Zaprezentowany i wyeksponowany w materiałach koncepcyjnych ciąg pieszo-jezdny, mający stanowić nowe połączenie pomiędzy ul.

Powstańców

Śląskich a ul. Komandorską, przebiega przez działki nienależące do inwestora. Teren ten obecnie pełni funkcję obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla mieszkańców przyległych budynków mieszkalnych.

2. Teren wskazany w opracowaniu jako „park kieszonkowy” wzdłuż ul. Swobodnej w kierunku galerii Wroclavia również nie stanowi własności inwestora, mimo że w prezentacji graficznej sprawia wrażenie integralnej części planowanej inwestycji.

Takie przedstawienie koncepcji może wprowadzać uczestników konsultacji w błąd co do realnego zakresu przestrzennego inwestycji oraz możliwości jej realizacji w proponowanym kształcie.

Wnoszę o:

jednoznaczne wskazanie w materiałach konsultacyjnych granic nieruchomości należących do inwestora,

oddzielenie w opracowaniach graficznych terenów objętych inwestycją od terenów pozostających we władaniu innych właścicieli,

przedstawienie informacji, na jakiej podstawie prawnej inwestor zakłada możliwość realizacji proponowanych rozwiązań na gruntach, które nie stanowią jego własności,

urealnienie koncepcji prezentowanej w konsultacjach poprzez



uwzględnienie rzeczywistej struktury własności gruntów.

Rzetelność procesu konsultacyjnego wymaga, aby mieszkańcy opiniowali projekt możliwy do realizacji w obowiązujących realiach prawnych i własnościowych, a nie wizję wykraczającą poza teren inwestora, które sam projektant w trakcie spotkania online określił jako swoje marzenia.

Wiadomość nr 11

Jako mieszkanka bezpośredniego sąsiedztwa planowanej inwestycji „Epicentrum” oraz mama wychowująca tu dziecko, chciałabym zgłosić swoje uwagi do przedstawionego projektu.

Planowanie kolejnego obiektu o charakterze biurowo-handlowym w tej lokalizacji nie odpowiada realnym potrzebom nas, mieszkańców, osób starszych jak i młodych. Poniżej przedstawiam kluczowe kwestie, które budzą mój niepokój:

- Zbyt gęsta zabudowa: Inwestycja ma powstać na bardzo ograniczonej przestrzeni, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego bloku mieszkalnego. Obawiam się, że tak duży obiekt przytłoczy okolicę, ograniczy dostęp do światła dziennego i pogorszy komfort życia lokatorów sąsiednich budynków.
- Problemy parkingowe i komunikacyjne: Znalezienie wolnego miejsca parkingowego w tej okolicy już teraz jest ogromnym wyzwaniem. Kolejna duża inwestycja przyciągnie duży ruch, co może sparaliżować lokalne uliczki. Bardzo proszę o informację, w jaki sposób projekt rozwiąże ten problem, by nie obciążać dodatkowo obecnych mieszkańców.
- Brak infrastruktury społecznej: W bliskim sąsiedztwie mamy już puste Arkady Wrocławskie, więc kolejne powierzchnie handlowe wydają się zbędne. Bardzo brakuje mi natomiast publicznej przychodni lekarskiej oraz klubokawiarni z ofertą dla rodziców i dzieci – miejsca, które integrowałoby lokalną społeczność, a nie służyło wyłącznie pracownikom biur.



- Deficyt zieleni: Każdy kolejny metr betonowej powierzchni w tej lokalizacji to co raz mniej zieleni której i tak jest bardzo mało. Zależy mi na wprowadzeniu w projekcie jak największej ilości zieleni wysokiej oraz ogólnodostępnego skweru, który byłby realnym miejscem odpoczynku, a nie tylko dekoracją biurowca.
- Funkcja schronu: Rozumiem i popieram potrzebę stworzenia schronu. Liczę jednak na to, że zostanie on zaprojektowany rzetelnie i zgodnie z najwyższymi standardami, stanowiąc faktyczne zabezpieczenie dla mieszkańców okolicznych budynków. Liczę na to, że przy podejmowaniu ostatecznych decyzji wezmą Państwo pod uwagę perspektywę osób, które w tym miejscu żyją na co dzień.

Wiadomość nr 12

Stanowisko Społecznego Komitetu Rozwoju i Ochrony Osiedla Dorota Barbara w ramach konsultacji społecznych dotyczących inwestycji „EPICENTRUM”

W nawiązaniu do prowadzonych konsultacji społecznych dotyczących planowanej zmiany funkcji w ramach inwestycji „EPICENTRUM”, mieszkańcy Osiedla Dorota Barbara, działając za pośrednictwem Społecznego Komitetu Rozwoju i Ochrony Osiedla Dorota Barbara, przekazują w załączeniu postulaty oraz opinie wypracowane w toku dotychczasowego dialogu.

Załączone dokumenty (PDF) odzwierciedlają przebieg rozmów prowadzonych od dnia 27 stycznia 2026 r., a także aktualny stan uzgodnień pomiędzy przedstawicielami inwestora „Epicentrum” a Społecznym Komitetem. Dokumenty te stanowią podsumowanie dotychczasowych ustaleń oraz obszarów, w których udało się osiągnąć wstępne porozumienie.

Pragniemy podkreślić, że przeprowadzone dotychczas trzy spotkania pozwoliły na wypracowanie części wspólnych stanowisk oraz lepsze zrozumienie wzajemnych oczekiwań. Doceniamy gotowość do rozmów oraz otwartość na przedstawiane argumenty.



Jednocześnie wskazujemy, że część zgłoszonych postulatów pozostaje nadal przedmiotem dalszych analiz i wymaga pogłębionej dyskusji. W ocenie Społecznego Komitetu kontynuacja dialogu w ramach zespołu konsultacyjnego jest właściwą drogą do wypracowania rozwiązań uwzględniających zarówno interes inwestora, jak i potrzeby lokalnej społeczności.

Deklarujemy gotowość do dalszej współpracy w duchu partnerstwa i wzajemnego poszanowania, mając na względzie dążenie do osiągnięcia kompromisu sprzyjającego zrównoważonemu rozwojowi tej części miasta oraz zachowaniu jakości życia mieszkańców Osiedla Dorota Barbara.

Wiadomość nr 13

"Jako mieszkaniec terenu bezpośrednio przyległego do obszaru objętego planowaną inwestycją wnoszę uwagę do przedstawionej koncepcji urbanistycznej.

Przedstawione do konsultacji opracowanie graficzne wykracza poza granice nieruchomości należących do inwestora i obejmuje tereny stanowiące własność innych podmiotów, w tym wspólnot mieszkaniowych sąsiadujących budynków.

W szczególności:

1. Zaprezentowany i wyeksponowany w materiałach koncepcyjnych ciąg pieszo-jezdny, mający stanowić nowe połączenie pomiędzy ul. Powstańców Śląskich a ul. Komandorską, przebiega przez działki nienależące do inwestora. Teren ten obecnie pełni funkcję obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla mieszkańców przyległych budynków mieszkalnych.

2. Teren wskazany w opracowaniu jako „park kieszonkowy” wzdłuż ul. Swobodnej w kierunku galerii Wroclavia również nie stanowi własności inwestora, mimo że w prezentacji graficznej sprawia wrażenie integralnej części planowanej inwestycji. Takie przedstawienie koncepcji może wprowadzać uczestników konsultacji w błąd co do realnego zakresu przestrzennego inwestycji oraz możliwości jej realizacji w proponowanym kształcie.



Wnoszę o:

jednoznaczne wskazanie w materiałach konsultacyjnych granic nieruchomości należących do inwestora,
oddzielenie w opracowaniach graficznych terenów objętych inwestycją od terenów pozostających we władaniu innych właścicieli,
przedstawienie informacji, na jakiej podstawie prawnej inwestor zakłada możliwość realizacji proponowanych rozwiązań na gruntach, które nie stanowią jego własności,
urealnienie koncepcji prezentowanej w konsultacjach poprzez uwzględnienie rzeczywistej struktury własności gruntów.

Rzetelność procesu konsultacyjnego wymaga, aby mieszkańcy opiniowali projekt możliwy do realizacji w obowiązujących realiach prawnych i własnościowych, a nie wizję wykraczającą poza teren inwestora, które sam projektant w trakcie spotkania online określił jako swoje marzenia.

Wiadomość nr 14

"Korzystając z zaproszenia do przedstawienia opinii na temat planowanej przebudowy nieruchomości na której obecnie znajduje się sklep samoobsługowy „EPI” chciałbym poinformować, że

Co do zasady popieram przebudowę sklepu EPI w blok o funkcjach mieszkalnych, gastronomicznych, usługowych oraz handlowych.

Prosiłbym jednak o uwzględnienie następujących założeń:

- Prosiłbym aby ściany budynku (bryły budynku) nie dochodziły do ulic Powstańców Śląskich, Swobodnej oraz Komandorskiej .
do wielkości maksymalnie dopuszczalnych przez prawo budowlane.

Chodzi mi o to, aby budynki stały w większym oddaleniu od krawężników, by było więcej miejsca dla pieszych (chodniki) oraz zieleni (klomby, skwery).



- Prosiłbym aby wjazd samochodów na parkingi nie przypominał wjazdów jakie są we „Wrocławii” oraz „Sky Tower”, gdzie wjazd „wchodzi w ulicę” i zajmuje część ulicy (odpowiednio: ulicy Wielkiej oraz Swobodnej) powodując ich zwężenie.
- Prosiłbym aby uliczka dla pieszych, równoległa do ulicy Swobodnej, zlokalizowana równoległe do bloku Komandorska 23-27 nie była równocześnie ścieżką rowerową.
- Chodzi mi o to, aby nie odbywał się na tej uliczce transport rowerowy „międzydzielnicowy” i aby to była wyłącznie piesza strefa dla osób mieszkających w pobliżu

Mam nadzieję, że powyższe uwagi, z konieczności skrótowe, poprawnie wyjaśniają co mam na myśli.

W razie potrzeby, gdyby coś było niejasne lub nieprecyzyjne, proszę o krótką wiadomość, chętnie doprecyzuję.

Gdyby Państwo uznali, że moja skromna osoba mogłaby być pomocna w dalszych procedurach

„badania opinii” mieszkańców osiedla Dorota-Barbara, zgłaszam swoją osobę do ewentualnego wykorzystania.

Wiadomość nr 15

Postanowiłem doprecyzować trzeci akapit:

- Prosiłbym aby planowana uliczka dla pieszych, równoległa do ulicy Swobodnej, która ma być zlokalizowana w pobliżu bloku stojącego przy ulicy Komandorskiej 23-27, i która ma łączyć ulicę Komandorską oraz ulicę Powstańców Śląskich nie była równocześnie ścieżką rowerową.



Chodzi mi o to, aby nie odbywał się na tej uliczce transport rowerowy „międzydzielnicowy” i aby to była wyłącznie piesza strefa dla osób mieszkających w pobliżu.

Wiadomość nr 16

W konsultacjach projektu EPICENTRUM przy ul. Swobodnej we Wrocławiu najmocniej wspieram aspekt mieszkaniowy i to w dwóch kluczowych formach.

Po pierwsze: jak największa liczba mieszkań do kupna, nie tylko dla najbogatszych z cenami, które realnie da się ogarnąć młodym rodzinom, pracownikom, studentom po studiach.

Po drugie: lokali na wynajem długoterminowy, żeby nikt nie musiał brać kredytu na trzydzieści lat.

Na parterach super, że EPI Market zostaje ale proszę o więcej usług: warsztaty, fryzjer, siłownia, kafejki, przychodnia.

To wszystko razem stworzy miejsce, gdzie ludzie będą nie tylko mieszkać, ale i pracować, żyć i załatwiać sprawy po drodze.

Wrocław bez młodych to już nie Wrocław.

Młodzi uciekają do Warszawy, Berlina, Krakowa bo nie mają tu gdzie mieszkać.

Dajcie im powód, żeby zostali.