



1000017921809

Pan Jakub Nowotarski
Radny Rady Miejskiej Wrocławia
jakub.nowotarski@rada.wroc.pl

Wrocław, 26 stycznia 2026 r.

Sygnatura sprawy WPL-DPP2.670.2.2026

Numer ewidencyjny pisma 00008614/2026/W

Dotyczy: interpelacji w sprawie planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Sernickiej i Paczkowskiej,
(dz. nr 11, AM-29, obręb Południe).

Szanowny Panie,

odpowiadając na Pańską interpelację z dnia 11 stycznia br.,
odnoszącą się do planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Paczkowskiej 26,
przedstawiam poniżej wyjaśnienia i informacje odpowiednio do zamieszczonych
w piśmie pytań.

Ad.1 i 2

W odniesieniu do będącego w opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obszaru w rejonie ulic Paczkowskiej i Hubskiej we Wrocławiu (w SIP plan nr 646 - uchwała o przystąpieniu Nr LII/1251/18 z dnia 15 marca 2018 r.) pragnę wyjaśnić, że wstrzymanie procedury planistycznej wynika z formalno-prawnych kwestii dotyczących terenów kolejowych oraz terenów pokolejowych w świetle obecnego ich wykorzystywania przez jego zarządców oraz związanej z tym interpretacji przepisów ustawy o transporcie kolejowym. Projekt planu został wstrzymany po wyłożeniu do publicznego wglądu, które odbyło się w 2020 roku, w związku z uwagami otrzymanymi od Polskich Kolei Państwowych, Urzędu Transportu Kolejowego oraz Dolnośląskiego Przedsiębiorstwa Napraw Infrastruktury Komunikacyjnej „DOLKOM” Sp. z o.o. Przewidziane w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne kolidują z oczekiwaniami kolei co do utrzymywania i umożliwienia dalszego rozwoju funkcji związanych z prowadzeniem i obsługą transportu kolejowego na znajdujących się w granicach przystąpienia terenach kolejowych. Dalszy rozwój infrastruktury kolejowej jest nie do pogodzenia z założeniami spójnej i całościowej transformacji obszaru objętego planem na rzecz budowy nowego fragmentu różnorodnego i atrakcyjnego śródmieścia.

Choć kontynuacja procedowania planu uzależniona jest od rozmów z kolejną, to wypracowane dotychczas całościowe założenie przestrzenne, uzupełniające osiedla Huby i Tarnogaj wraz z aktywizacją struktury usług, ochroną i adaptacją zabytków techniki, kreowaniem przestrzeni publicznych, rozbudową układu komunikacyjnego oraz stworzeniem systemu zieleni i powiązań pieszo-rowerowych, zachowuje swoją aktualność i nadal będzie przedmiotem starań miasta w zakresie docelowego przekształcenia obszaru objętego przedmiotowym przystąpieniem. Należy jednak mieć równocześnie na uwadze, że zarówno procedury planów miejscowych jak i obecnie opracowywany dla obszaru całego Wrocławia projekt planu ogólnego gminy podlega weryfikacji rozwiązań przez organy związane z transportem kolejowym, w szczególności względem zasięgu i oddziaływania tzw. obszaru kolejowego, interpretowanego zasięgiem ewidencji działek kolejowych oraz ich sposobu zagospodarowania.

Ad. 3

Projekt planu miejscowego, odnosząc się do kierunków transformacji i ograniczeń wynikających ze *Studium...*, części oczekiwań inwestycyjnych PKP, a także urbanistycznego kontekstu zabudowy Hub i Tarnogaju oraz wniosków mieszkańców, przygotowany został kierując się zamiarem uzupełnienia śródmiejskiej struktury zabudowy w sąsiedztwie. Zwarta zabudowa przyjęła regulacje wynikające z poszanowania zabytków, kształtowania kompletnego układu ulic i przestrzeni pieszych, a także utworzenia zupełnie nowych terenów zieleni - Parku Henrykowskiego. Uwarunkowania historyczne brane były pod uwagę w trakcie konstruowania założeń do sporządzanego projektu planu, zarówno jeśli chodzi o relację do zespołów mieszkalnych jak i zachowanie wątków pokolejowego dziedzictwa. Celem rozwiązań projektowych było powiązanie istniejącej zabudowy historycznej i powojennej, tak aby scalić je w spójny kompozycyjnie i gabarytowo układ urbanistyczny. Należy zwrócić uwagę, że zabudowa w rejonie ulic Hubskiej i Bocznej odznacza się innym charakterem niż obiekty tzw. Osiedla Henrykowskiego. Nawiązanie do obu typów i skal musi jednocześnie uwzględnić potrzebę logicznej kontynuacji na północ ulicy Paczkowskiej, w korytarzu przebiegającym z poszanowaniem zespołu zabudowy pokolejowej, skupionej wokół zabytkowej kotłowni. W efekcie powyższego wykreowana została wschodnia pierzeja, biegnącego po łuku nowego odcinka ulicy. Eksponuje ona zespół kolejowy oraz porządkuje relacje z prostopadłymi ulicami Prudnicką i Sernicką. Przedmiotowa zabudowa otrzymała dopuszczenie gabarytu wrocławskiego śródmieścia dla wystawionego na zachód frontu, podczas gdy wewnątrz nieruchomości oraz pas wzdłuż ul. Sernickiej posiada maksymalną wysokość odpowiadającą skali kameralnej. Plan wprowadza liczne parametry i regulacje, mające wpływ na funkcje i formę możliwe zabudowy. Plan kreuje w tym fragmencie także inne istotne powiązania oraz buduje oprawę nowoprojektowanego terenu zieleni. Projekt w tej postaci otrzymał pozytywne uzgodnienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ustalenia projektu planu stały się odniesieniem dla weryfikacji przedmiotowego wniosku o warunki zabudowy. Wydany wniosek o warunki zabudowy jest zgodny z ustaleniami opracowywanego projektu planu miejscowego.

Ad. 4

Dla przedmiotowej nieruchomości wydano dwie decyzje:

- decyzja nr 339/2023 wydana w dniu 03.07.2023 r. na rzecz OPERUS (wniosek nr 1781/2022 z dnia 28.10.2021 r.)
- decyzja nr 618/2025 wydana w dniu 17.11.2025 r. na rzecz DEVELIA WROCŁAW S.A. (wniosek nr 6467/2025 z dnia 08.05.2025 r.).

Obie decyzje wydane były w oparciu o wytyczne z projektu planu. Obecnie w Wydziale Architektury i Zabytków procedowane jest pozwolenie na budowę dla DEVELII.

Ad. 5

Istotą oświadczenia Biura Prasowego z 22 grudnia 2025 roku było wyjaśnienie mieszkańcom i mediom, że zabudowa w formie, jaką pan Krzysztof Mazurkiewicz zasugerował ilustracją do wpisu na swoim koncie na facebooku, nie może zostać i nie zostanie zrealizowana. Nie dopuszcza do niej bowiem stan prawny, obowiązujący dla działki 11 AM-29 obręb Południe. Zamieszczenie takiego wyjaśnienia było wskazane, ponieważ pan Mazurkiewicz powielał swój post w innych grupach na facebooku oraz tagował lokalne media.

Pan Krzysztof Mazurkiewicz zamieścił załączony poniżej wpis z tezami o „maksymalizacji zabudowy” i „straconej szansie urbanistycznej”, nie znając parametrów kubaturowych, zawartych w decyzji o warunkach zabudowy (DWZ) dla tej działki. Przede wszystkim nie wyjaśnił w poście, że zdjęcie, które zamieszcza, jest całkowicie swobodnie dobraną przez niego ilustracją. Ono nie przedstawiało zabudowy o parametrach możliwych do uzyskania na tej działce. Pan przewodniczący dopisywał to, ale w komentarzach poniżej – czyli tam, gdzie wielu internautów nawet nie zagląda.

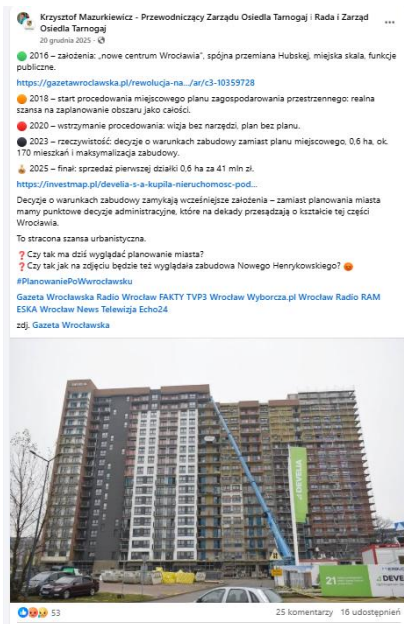
Osoby nierozumiejące procesów planistycznych i inwestycyjnych mogły odebrać ten wpis jako sugestię, że Miasto Wrocław właśnie dopuściło do możliwości powstania u zbiegu Paczkowskiej/Sernickiej podobnego bloku jak na zdjęciu - vide cytaty z wpisu p. Mazurkiewicza: „Czy tak jak na zdjęciu będzie też wyglądała zabudowa Nowego (Osiedla) Henrykowskiego?”.

W rzeczywistości wydana dla działki 11 AM-29 obręb Południe decyzja o warunkach zabudowy jest przeniesieniem opracowywanego, ale nadal nieuchwalonego MPZP, którego zapisy są znane publicznie, w tym także Radzie i Zarządowi Osiedla Tarnogaj. DWZ dopuszcza zabudowę kaskadową, o maksymalnej wysokości sięgającej ok. 25%-45% tego budynku, którym pan Mazurkiewicz ilustrował swój wpis.

Ponieważ w wątek dyskusji podtrzymywany przez p. Mazurkiewicza nie włączały się żadne osoby trzecie, a pan radny zadawał dalsze pytania, które wymagały sięgnięcia po szczegółową dokumentację, niedostępną bezpośrednio z poziomu Biura Prasowego, został on poproszony o skontaktowanie się z Wydziałem Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Kierownictwo WPL UMW na prośbę p. Mazurkiewicza niezwłocznie umówiło takie spotkanie i w styczniu ono faktycznie się odbyło. Zarzuty o nierzetelność Biura Prasowego są całkowicie chybione.

Należy też stanowczo podkreślić, że Rada i Zarząd Osiedla nie były stroną w procedurze administracyjnej wydania DWZ, stąd nieinformowanie ich o trwającym postępowaniu w żaden sposób nie naruszało ani prawa, ani praktyki.



Ad. 6

Prośba o udostępnienie wskazanej w piśmie decyzji o warunkach zabudowy została zakwalifikowana jako wniosek o informację publiczną i zostanie udostępniona odrębnym pismem w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. 2022 poz. 902).

Ad. 7 i 8

W zakresie zagadnień związanych z obsługą komunikacyjną planowanej inwestycji kubaturowej przy ul. Paczkowskiej 26 we Wrocławiu, przekazuję poniżej wyjaśnienia Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu.

Stanowisko Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu, przekazane w piśmie skierowanym do wnioskodawcy, zostało opracowane na podstawie analiz i opinii przygotowanych we współpracy właściwych komórek organizacyjnych ZDiUM oraz jednostek Urzędu Miejskiego Wrocławia, w tym w szczególności Wydziału Inżynierii Miejskiej. Prace te przeprowadzono po otrzymaniu od firmy Develia wstępnego opisu inwestycji z podstawowymi danymi dotyczącymi jej skali oraz wstępnej analizy ruchu wykonanej przez wnioskodawcę. Ocena zasadności proponowanego zakresu przebudowy układu drogowego została dokonana z uwzględnieniem dostępnych informacji o istniejących uwarunkowaniach komunikacyjnych, funkcji poszczególnych ulic w układzie drogowym miasta oraz przewidywanego wpływu planowanej inwestycji na ruch i bezpieczeństwo jego uczestników.

Przedstawione w piśmie ZDiUM wymagania stanowią określenie niezbędnego, w ocenie zarządcy drogi, zakresu działań infrastrukturalnych, które powinny zostać uwzględnione na etapie dalszego projektowania inwestycji. Szczegółowe rozwiązania, w tym parametry ewentualnej sygnalizacji świetlnej, sposób jej sterowania oraz wpływ na funkcjonowanie transportu zbiorowego, będą podlegać doprecyzowaniu na kolejnych etapach procedury, po przedłożeniu przez inwestora stosownej dokumentacji projektowej wraz z wymaganymi opracowaniami analitycznymi.

Należy również podkreślić, że analizy dotyczące funkcjonowania układu drogowego oraz obsługi komunikacyjnej inwestycji mają charakter wieloetapowy i są prowadzone stopniowo, w zależności od poziomu zaawansowania dokumentacji. Na etapie formułowania opinii w zakresie zasad prowadzenia obsługi komunikacyjnej nie rozstrzyga się jeszcze szczegółowych kwestii, takich jak programy sygnalizacji świetlnej, priorytety dla transportu zbiorowego czy docelowe rozwiązania organizacji ruchu, ponieważ wymagają one odrębnych opracowań i uzgodnień międzywydziałowych.

Odnosząc się do kwestii rozważania alternatywnych rozwiązań komunikacyjnych tutejszy Zarząd wyjaśnia, że zakres opinii ZDiUM obejmuje jedynie rozwiązania mieszczące się w kompetencjach zarządcy drogi oraz dotyczące infrastruktury drogowej pozostającej w jego zarządzie. Propozycje wymagające ingerencji w tereny niebędące w zarządzie ZDiUM lub wykraczające poza standardowy zakres obsługi komunikacyjnej inwestycji nie stanowiły przedmiotu odrębnych analiz na etapie wydawania przedmiotowej opinii.

Jednocześnie Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu informuje, że ostateczne stanowisko zarządcy drogi w zakresie skomunikowania inwestycji z drogą publiczną może zostać wydane dopiero po złożeniu przez inwestora stosownego wniosku, obejmującego projekt opracowany na aktualnej mapie zasadniczej wraz z analizami potwierdzającymi spełnienie warunków bezpieczeństwa, widoczności, przejezdności oraz wymaganej przepustowości układu drogowego. Projekt ten będzie zawierał szczegółowe parametry planowanej inwestycji, co umożliwi odniesienie się do wpływu nowego generatora ruchu na funkcjonowanie układu drogowego. Dokumentacja ta będzie podlegała dalszym uzgodnieniom z właściwymi jednostkami organizacyjnymi Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Z wyrazami szacunku,

Renata Granowska
Wiceprezydent Wrocławia