Protokół nr 33/2026

posiedzenia Komisji Architektury i Rozwoju Przestrzennego Rady Miejskiej Wrocławia

z 12 maja 2026 r., Sukiennice 9, sala Klub Radnego, godz. 15.00

BRM–DPP.0012.11.6.2026

Posiedzenie prowadził Sebastian Lorenc – Przewodniczący Komisji Architektury i Rozwoju Przestrzennego (dalej: Przewodniczący).

Na ogólną liczbę 11 członków Komisji Architektury i Rozwoju Przestrzennego Rady Miejskiej Wrocławia (dalej: Komisji) nieobecny był radny Piotr Uhle. Lista obecności członków Komisji stanowi załącznik nr 1 do protokołu. Lista osób uczestniczących w posiedzeniu Komisji, a niebędących jej członkami, stanowi załącznik nr 2 do protokołu.

Przewodniczący przywitał zgromadzonych, poinformował, że na sali jest wymagane quorum do rozpoczęcia posiedzenia i otworzył 33 posiedzenie Komisji.

Porządek posiedzenia:

I. Zatwierdzenie porządku posiedzenia
    1. Wycofanie punktu III. 3. Projekt apelu w sprawie ustawy metropolitalnej dla Wrocławia - druk nr 414/25
    2. Wprowadzenie do porządku punktów:
        a) III. 3. Projekt uchwały w sprawie zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu

Komisja Architektury i Rozwoju Przestrzennego
Sukiennice 9; 50-107 Wrocław
tel. +48 717 77 81 33
fax +48 717 77 87 09
brm@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości - druk nr 839/26

b) III. 3A. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości - druk nr 840/26
c) III. 3B. Projekt uchwały w sprawie odstąpienia od zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. Miodowej 86 - druk nr 841/26
d) III. 4A. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie kolejnych umów najmu lub dzierżawy nieruchomości - druk nr 842/26
e) III. 4B. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie umowy najmu garażu - druk nr 843/26
f) III. 4C. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości - druk nr 844/26
g) IV. 4. Propozycja zmian w zapisach MPZP dla działki przy ul. Aleksandra Ostrowskiego 22

II. Zaopiniowanie informacji o nieruchomościach przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego.

1. Wydział Nieruchomości Komunalnych
   a) Informacja nr 5/2026
   b) Informacja nr 6/2026
   c) Informacja nr 7/2026
   d) Informacja nr 8/2026

III. Zaopiniowanie materiałów na XXXII sesję Rady Miejskiej Wrocławia

1. Projekt zmieniającej uchwałę w sprawie budżetu Miasta na 2026 rok - druk nr 830/26
2. Projekt uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia wieloletniej prognozy finansowej Miasta - druk nr 831/26

3. *Projekt apelu w sprawie ustawy metropolitalnej dla Wrocławia - druk nr 414/25 (wycofany w punkcie I. 1.)*
3. *Projekt uchwały w sprawie zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości - druk nr 839/26 (dodany w punkcie I. 2. a))*

3A. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości - druk nr 840/26 (dodany w punkcie I. 2. b))

3B. Projekt uchwały w sprawie odstąpienia od zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. Miodowej 86 - druk nr 841/26 (dodany w punkcie I. 2. c))

4. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości - druk nr 828/26

4A. *Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie kolejnych umów najmu lub dzierżawy nieruchomości - druk nr 842/26 (dodany w punkcie I. 2. d))*

4B. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie umowy najmu garażu - druk nr 843/26 (dodany w punkcie I. 2. e))

4C. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości - druk nr 844/26 (dodany w punkcie I. 2. f))

5. Projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 11 Listopada i Jerzmanowskiej we Wrocławiu - druk nr 832/26
6. Projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ignacego Chrzanowskiego i Parku Marii Dąbrowskiej we Wrocławiu - druk nr 833/26

IV. Sprawy bieżące

1. Sprzeciw mieszkańców wobec zmiany planów zagospodarowania przy ul. Kozanowskiej 69
2. Aktualizacja pre-wniosku dot. inwestycji mieszkaniowej przy ul. Horbaczewskiego / Na Ostatnim Groszu / Bystrzyckiej złożona przez spółkę Trust Investment Projekt 25 sp. z o. o.
3. Inicjatywa Rady Osiedla Powstańców Śląskich w sprawie nadania skwerowi imienia Janiny Piskorowskiej-Pieli
4. *Propozycja zmian w zapisach MPZP dla działki przy ul. Aleksandra Ostrowskiego 22 (dodany w punkcie I.2. g))*

V. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Komisji nr 32

VI. Wolne wnioski

Ad I. Zatwierdzenie porządku posiedzenia

Ad I. 1. Przewodniczący z powodu wycofania przez wnioskodawców projektu apelu z obrad XXXII Sesji Rady Miejskiej Wrocławia zaproponował wycofanie punktu III. 3. Projekt apelu w sprawie ustawy metropolitalnej dla Wrocławia - druk nr 414/25

W wyniku głosowania: za – 6, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni zatwierdzili zmianę porządku obrad.

Ad I. 2. Następnie Przewodniczący zaproponował dodanie do porządku obrad punktów:

III. 3. Projekt uchwały w sprawie zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości - druk nr 839/26

III. 3A. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości - druk nr 840/26

III. 3B. Projekt uchwały w sprawie odstąpienia od zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. Miodowej 86 - druk nr 841/26

III. 4A. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie kolejnych umów najmu lub dzierżawy nieruchomości - druk nr 842/26

III. 4B. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie umowy najmu garażu - druk nr 843/26

III. 4C. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości - druk nr 844/26

IV. 4. Propozycja zmian w zapisach MPZP dla działki przy ul. Aleksandra Ostrowskiego 22

W wyniku głosowania: za – 6, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni zatwierdzili zmianę porządku obrad.

Ad II. Zaopiniowanie informacji o nieruchomościach przeznaczonych do obrotu cywilno-prawnego

Ad II. 1. Informację Wydziału Nieruchomości Komunalnych zreferował Michał Laskowski –Zastępca Dyrektora Wydziału Nieruchomości Komunalnych Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Przewodniczący zarządził głosowania nad informacjami.

W wyniku głosowania: za – 9, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni postanowili pozytywnie zaopiniować informację nr 5/2026.

W wyniku głosowania: za – 9, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni postanowili pozytywnie zaopiniować informację nr 6/2026.

W wyniku głosowania: za – 9, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni postanowili pozytywnie zaopiniować informację nr 7/2026.

W wyniku głosowania: za – 9, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni postanowili pozytywnie zaopiniować informację nr 8/2026.

Ad III. Zaopiniowanie materiałów na XXXII sesję Rady Miejskiej Wrocławia

Ad III. 1. Projekt uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie budżetu Miasta na 2026 rok - druk nr 830/26 zreferował Krzysztof Woda - Zastępca Dyrektora Wydziału Finansowego Urzędu Miejskiego Wrocławia

Przewodniczący zarządził głosowanie nad projektem uchwały. W wyniku głosowania: za – 10, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni postanowili pozytywnie zaopiniować projekt uchwały.

Ad III. 2. Projekt uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia wieloletniej prognozy finansowej Miasta - druk nr 831/26 zreferował Krzysztof Woda - Zastępca Dyrektora Wydziału Finansowego Urzędu Miejskiego Wrocławia

Przewodniczący zarządził głosowanie nad projektem uchwały. W wyniku głosowania: za – 10, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni postanowili pozytywnie zaopiniować projekt uchwały.

Ad III. 3. Projekt uchwały w sprawie zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości - druk nr 839/26 zreferował Michał Laskowski – Zastępca Dyrektora Wydziału Nieruchomości Komunalnych Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Przewodniczący zarządził głosowanie nad projektem uchwały. W wyniku głosowania: za – 10, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni postanowili pozytywnie zaopiniować projekt uchwały.

Ad III. 3A. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości - druk nr 840/26 zreferował Michał Laskowski –Zastępca Dyrektora Wydziału Nieruchomości Komunalnych Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Przewodniczący zarządził głosowanie nad projektem uchwały. W wyniku głosowania: za – 10, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni postanowili pozytywnie zaopiniować projekt uchwały.

Ad III. 3B. Projekt uchwały w sprawie odstąpienia od zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. Miodowej 86 - druk nr 841/26 zreferował Michał Laskowski – Zastępca Dyrektora Wydziału Nieruchomości Komunalnych Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Przewodniczący zarządził głosowanie nad projektem uchwały. W wyniku głosowania: za – 10, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni postanowili pozytywnie zaopiniować projekt uchwały.

Ad III. 4. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości - druk nr 828/26 zreferowała Anna Nowak – Zastępca Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego

Przewodniczący zarządził głosowanie nad projektem uchwały. W wyniku głosowania: za – 10, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni postanowili pozytywnie zaopiniować projekt uchwały.

Ad III. 4A. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie kolejnych umów najmu lub dzierżawy nieruchomości - druk nr 842/26 zreferowała Anna Nowak – Zastępca Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego

Przewodniczący zarządził głosowanie nad projektem uchwały. W wyniku głosowania: za – 10, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni postanowili pozytywnie zaopiniować projekt uchwały.

Ad III. 4B. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie umowy najmu garażu - druk nr 843/26 zreferowała Anna Nowak – Zastępca Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego

Przewodniczący zarządził głosowanie nad projektem uchwały. W wyniku głosowania: za – 10, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni postanowili pozytywnie zaopiniować projekt uchwały.

Ad III. 4C. Projekt uchwały w sprawie zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości - druk nr 844/26 zreferowała Anna Nowak – Zastępca Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego

Przewodniczący zarządził głosowanie nad projektem uchwały. W wyniku głosowania: za – 10, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni postanowili pozytywnie zaopiniować projekt uchwały.

Ad III. 5. Projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 11 Listopada i Jerzmanowskiej we Wrocławiu - druk nr 832/26

zreferował Przemysław Matyja –Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Przewodniczący: „Tam mamy też jakąś zabudowę jednorodzinną, prawda? To oczywiście są pojedyncze obiekty, które gdzieś funkcjonują w tym obszarze, ale uwzględnicie to w planie? Czy zrobicie strefę przemysłową bądź usługi na całym obszarze?”

Dyrektor Przemysław Matyja: „Postaramy się uwzględnić ich istnienie. Nie pamiętam w tej chwili dokładnie, może wymagać drobnej korekty jeszcze w procedowanym projekcie planu ogólnego, ale będziemy się starali. Nie mogę obiecać tego w tej chwili, ale będziemy próbować.”

Przewodniczący zarządził głosowanie nad projektem uchwały. W wyniku głosowania: za – 10, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni postanowili pozytywnie zaopiniować projekt uchwały.

Ad III. 6. Projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ignacego Chrzanowskiego i Parku Marii Dąbrowskiej we Wrocławiu - druk nr 833/26 zreferował Przemysław Matyja –Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Przewodniczący zarządził głosowanie nad projektem uchwały. W wyniku głosowania: za – 10, przeciw – 0, wstrzymało się – 0, Radni postanowili pozytywnie zaopiniować projekt uchwały.

IV. Sprawy bieżące

Ad IV. 1. Sprzeciw mieszkańców wobec zmiany planów zagospodarowania przy ul. Kozanowskiej 69

Przedstawiciel mieszkańców osiedla Kozanów zreferował sprawę sprzeciwu wobec planowanej inwestycji przy ul. Kozanowskiej 69. Mieszkańcy nie zgadzają się na zmianę charakteru zagospodarowania działki 3/4, AM_4, obręb Kozanów, gdzie obecnie stoi hala sportowa K69, na teren zabudowy mieszkaniowej. Oczekują co najmniej zachowania przeznaczenia usługowego terenu.

Najlepszym wyjściem byłaby zmiana zagospodarowania na teren zielony, który dopuszcza zabudowę kubaturową w formie obecnej hali sportowej.

Przewodniczący: „Wie Pan, że zmiana miejscowego planu na zieleń pociągnie ze sobą roszczenie odszkodowawcze i miasto będzie musiało takie odszkodowanie wypłacić?”

Przedstawiciel mieszkańców osiedla Kozanów: „Miasto zachowa funkcję usługową, która jest obecnie zapisana w MPZP i studium. Tam nie będzie wtedy roszczenia. Dlaczego miasto postanowiło, wbrew swojej polityce wyrażanej wprost, że ten teren będzie przeznaczony na zabudowę mieszkaniową zgodnie z wolą dewelopera?”

Przewodniczący: „Z jednego prostego powodu, ponieważ obecne zapisy planistyczne umożliwiają tam realizację obiektu o powierzchni około 30 tysięcy metrów kwadratowych i około tysiącu lokali, które w efekcie sprowadzą się do funkcji mieszkalnej. Projekt, o którym rozmawialiśmy, bo to już było przedmiotem posiedzenia tej Komisji, został zredukowany do 20 tysięcy metrów kwadratowych i do typowych lokali mieszkalnych, które będą służyć nie zamieszkiwaniu tymczasowemu, tylko stałemu pobytowi osób. Więc jeżeli mamy do wyboru dwie intensywności, jedną większą, drugą mniejszą, no to chyba logiczne jest, że wybieramy to, co jest mniej intensywne. Właściciel tego terenu ma prawo dzisiaj postawić tam obiekt, który dla państwa będzie bardzo niekorzystny. Oczekiwanie, że my zmienimy plan miejscowy i zmusimy inwestora do zachowania tam hali sportowej jest planem ciekawym, natomiast niemożliwym do zrealizowania, bo nikt, szczególnie jeśli chodzi o urzędników, to nikt nie weźmie na siebie takiego ryzyka.”

Obecni na posiedzeniu mieszkańcy osiedla Kozanów są zdania, że w obecnej sytuacji na rynku nieruchomości, budynek o funkcji mieszkaniowej będzie dużo większy niż usługowy. Przy pozostawieniu usług działka będzie w mniejszym stopniu

zabudowana, a jednocześnie miasto nie ryzykuje roszczeniami odszkodowawczymi ze strony właścicieli.

Przewodniczący: „ To jest Państwa opinia, ale ja mówię o możliwościach wynikających wprost zapisów planistycznych. My dzisiaj nie mamy żadnej gwarancji, że tam nie powstanie duża kubaturo usługowa. Jeżeli te zapisy planistyczne zostaną zachowane, to będzie istnieć teoretyczna możliwość postawienia tam tego typu obiektów i właściciel może wyburzyć tę halę i może tam taki obiekt hotelowy postawić. I ani my, ani Państwo nie będziecie mieć na to żadnego wpływu."

Przedstawicielka mieszkańców: „Pan mówi o teoretycznych możliwościach. Natomiast dobrze wiemy, że jeśli miasto umożliwi deweloperowi wybudowanie tam mieszkaniówki, to on na pewno z tego skorzysta. O takich parametrach."

Radny Dominik Kłosowski wskazał że dookoła jest dużo zieleni. „Gdybyśmy wprowadzili tam plan w postaci zieleni, to na jaką kwotę miasto by się naraziło mniej więcej w odszkodowaniu? Jaka to mogłaby być kwota? Państwo się obawiacie, że tam mogą powstać mieszkania dla ludzi."

Przedstawicielka mieszkańców: „Najwyższy budynek na Kozanowie, na całym osiedlu, ma 11 pięter. Natomiast miasto w planie ogólnym chce tą działkę przeznaczyć na 40-metrową zabudowę. Kozanów Tower tam będzie mógł powstać. I my jesteśmy temu przeciwni jako mieszkańcy."

Dyrektor Przemysław Matyja: „ Jeżeli chodzi o wysokość roszczeń odszkodowawczych to nie jestem w stanie w tej chwili tych kwot podać. To byłoby nieodpowiedzialne, gdybym rzucał dowolnymi kwotami. Na pewno nie byłaby to niska kwota. (…) Plan ogólny jest dokumentem ogólności bardzo zbliżonym do studium, czyli tego dokumentu na podstawie którego dotychczas były sporządzane plany miejscowe. Tak samo na podstawie planu ogólnego będą sporządzane plany miejscowe jak i zmiany planów miejscowych.

Teraz chcę pokazać państwu na ekranie dwie rzeczy. W tej chwili widzicie państwo ten adres, o którym mówimy. To jest w planie ogólnym strefa 3193 Sbu. I na co chcę zwrócić uwagę, czego się Państwo, jak rozumiem, najbardziej obawiacie, że jest to strefa wielofunkcyjna. Jeżeli przesunę teraz suwakiem i spod spodu wyświetlę zdjęcie obecnie obowiązującego studium. To na tej samej nieruchomości jest dokładnie ta sama funkcja od 2018 roku. Nic się w tym zakresie nie zmienia. Ponieważ osiedla blokowe na wyższym poziomie polityki przestrzennej zawsze były w strefach wielofunkcyjnych. Jeżeli przyjrzałby się Pan każdemu innemu osiedlu blokowemu we Wrocławiu, to poza dwoma wyjątkami, wyjątkami szkół podstawowych i kościołów, które mamy wyszczególnione na osiedlach, całe tereny bez względu na funkcje poszczególnych obiektów są w strefach wielofunkcyjnych. Dlaczego? Nie dlatego, że intencją jest na każdej z nieruchomości wyrugowanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenie tego na budowę nowego budynku. Nie, dlatego, że na poziomie szeroko rozumianej ogólnej polityki przestrzennej mamy do czynienia z osiedlami, które mają wielofunkcyjny wymiar. Odniosę się również do tego, co Pani przed chwilą powiedziała, czyli gabarytu zabudowy. Tutaj nakładają się dwie rzeczy. Studium również na warstwie dotyczącej płaszcza wysokościowego w osiedlach blokowych miało ten płaszcz wysokościowy 40 metrowy i to jest znowu nic nowego. Innymi słowy chcę powiedzieć, że plan ogólny w żaden sposób nie otworzył bardziej furtki do ewentualnej zmiany przeznaczenia, nawet nie na tej konkretnej działce, tylko w każdym rejonie miasta w zakresie wielofunkcyjnych osiedli, niż daje to obecne studium od 2018 roku. Tak naprawdę to, czego Państwo się obawiacie, w mojej ocenie, to jest konsumpcja potencjalnych możliwości. Ale jak pokazuje przykład tego miejsca, od 2018 roku nie doszło do zmiany planu miejscowego. Nie doszło do zmiany planu miejscowego, który w oparciu o obowiązujące studium mógł być zmieniony. (…) Natomiast chcę powiedzieć, jedną zasadniczą rzecz, chciałbym odkleić od planu

ogólnego poczucie, że plan ogólny w magiczny sposób zmienia zasady gry co do tej nieruchomości. Jeśli Państwo pomimo tego, co próbowałem powiedzieć, chcieliby złożyć uwagę do planu ogólnego, która zawęzi katalog możliwych zmian planu miejscowego na strefę wybitnie usługową, to w kontekście tego, co powiedzieli Państwo Radni, potencjalne odszkodowania to też jest odpowiedzialność nas wszystkich, zarówno planistów, jak i szczególnie Państwa Radnych."

Zastępczyni Przewodniczącego Anna Kołodziej: „Możemy mówić oczywiście o tym, że inwestor podjął z mieszkańcami dialog. Natomiast słysząc o tym, jak ten dialog przebiega, łącznie z informacją od grupy mieszkańców, że na czymś, co zostało nazwane konsultacjami, inwestor powiedział mieszkańcom, że mogą sobie szczekać, bo z prezydentem, Sutrykiem jest dogadany. Myślę, że to najlepiej przedstawia kierunek szanownego pana inwestora i jego chęć do dogadania się z mieszkańcami w tej kwestii. O ile doskonale rozumiem to, o czym mówi pan dyrektor, że planując plan ogólny nie możemy być sprzeczni z tym, co już mamy w planach zagospodarowania, o tyle chciałabym skomentować inną rzecz. Mianowicie stawianie mieszkańców, co jest bardzo częste, przed wyborem mamy tutaj zgodę na usługi, hotel, cokolwiek innego i jeżeli nie zgodzicie się na mieszkaniówkę, to zrobimy wam hotel i wydzielimy mikrokawalerki. Co jest manipulacją na dzień dobry, ponieważ te pozwolenia najczęściej przez lata nie są konsumowane. I potem mieszkańcy, często nieświadomi tej sytuacji, zgadzają się albo wręcz próbują stosować taktykę damage control w rozmowie z deweloperem mówiąc o tym, że może jakieś inwestycje dodatkowe. I potem mamy takie wspaniałe podsumowania konsultacji, w którym możemy sobie poczytać, jak to mieszkańcy się zgodzili, ale chcieliby inwestycję towarzyszącą. I ja się cieszę, że tacy mieszkańcy jak Państwo się tutaj pojawili. Tak jak wczoraj nawet dwie osoby się odzywały na konsultacjach w sprawie Kozanowskiej, mówiąc jasno, że oni nie widzą możliwości porozumienia z deweloperem w tej kwestii. Bo ja pamiętam, że z dwa lata temu jakaś rozmowa z

mieszkańcami była, która opiewała właśnie na jakieś porozumienie, na zostawienie funkcji sportowej, jakąś niewielką mieszkaniówkę. Ale z tego co wiem, to apetyt dewelopera drastycznie wzrósł, a jego szacunek do mieszkańców proporcjonalnie zmalał. Więc ja też się nie dziwię stanowisku mieszkańców w tej kwestii."

Przedstawicielka mieszkańców: „My jesteśmy tutaj dzisiaj i rozmawiamy z Państwem, dlatego, że dialog z deweloperem się po prostu wyczerpał. W momencie, w którym, tak jak radna Kołodziej powiedziała, na konsultacjach w kwietniu, powiedział publicznie, że możemy sobie szczekać, bo on z panem Jackiem Sutrykiem jest dogadany i postawi co będzie chciał. Jakby tutaj nie ma przestrzeni do dialogu. Natomiast druga sprawa. Cały czas rozmawiamy o inwestycji, a pomijamy funkcję, którą ta działka w tej chwili pełni. Bardzo ważną dla lokalnej społeczności, ponieważ jest to jedyny obiekt sportowy w okolicy, na który jest takie zapotrzebowanie, że zapisy są na kilka tygodni, czasami nawet miesięcy do przodu."

Prezes Stowarzyszenia Akro, które prowadzi w sali K69 zajęcia sportowe dla młodzieży opowiedział jak ważna funkcje dla lokalnej społeczności pełni istniejąca hala sportowa. „Jeżeli w tej chwili ta sala zostanie zamknięta, to proszę Państwa, 400 dzieci dzisiaj przestanie trenować. Deweloper nam powiedział na konsultacjach, że tam będzie siłownia. No siłownia, Szanowni Państwo, wybaczcie, to tam będą dorośli i starcy przychodzić trenować. A my chcemy, ja reprezentuję dzieci, które praktycznie nie mają głosu, a chcą trenować."

Przewodniczący: „My naprawdę szanujemy i bardzo doceniamy Państwa pracę i uważam, że wykonują Państwo fantastyczną robotę. Natomiast proszę pamiętać, że my jako radni nie mamy żadnego wpływu na to, jeżeli właściciel zdecyduje się któregoś dnia tę halę na cztery spusty zamknąć albo wręcz ją wyburzyć. Zgłosi to, dopełni procedur, wyburzy, zostanie tam pusta działka i my z tym nie zrobimy absolutnie nic. To nie jest tak, że my to możemy zablokować, że możemy cokolwiek z tym zrobić."

Przedstawicielka mieszkańców: „Osobną sprawą jest plan ogólny, o którym rozmawiamy, a osobną sprawą jest wniosek Lex Developer na konkretną inwestycję, którą Państwo możecie zablokować. I na to jak najbardziej macie wpływ.”

Prezes Stowarzyszenia Akro: „Ten obiekt już dawno by się rozpadł, gdyby nie ingerencja, praca, wolontariat rodziców i mieszkańców. My go sami remontujemy, zabezpieczamy, żeby było bezpiecznie (…) ilu tam rodziców jest zaangażowanych w ramach wolontariatu. I dlatego moje pytanie jest takie, może Państwo nam podpowiecie, co zrobić, żeby to zostało?”

Przewodniczący: „Jedyną możliwością, jaką ja osobiście widzę, to jakaś dyskusja z udziałem dewelopera, przede wszystkim wysłuchanie. My jako Komisja możemy takie spotkanie zainicjować, wysłuchanie jego planów, co on tam zamierza zrobić i wyartykułować te wszystkie potrzeby, o których Pan mówi. Bo to, że byłoby warto w jakiś sposób zachować tę funkcję sportową, to wszyscy się z tym zgadzamy. Tu nie ma żadnej wątpliwości. Nikt nie mówi zaorać halę, postawić tam, nie wiem, fabrykę, czy tylko mieszkania. Nie, ja naprawdę szanuję i bardzo dziękuję, że Państwo przyszli, szczególnie za Pana głos, bo Pan podnosi ważne argumenty zgodne z interesem mieszkańców, dzieciaków. Tylko proszę pamiętać, że to jest w zasadzie jedyne narzędzie, którym my dysponujemy. W tym względzie można pracować w zasadzie tylko i wyłącznie nad pewnego rodzaju porozumieniem, czyli mówiąc krótko, dogadaniem się i takim ułożeniem tej inwestycji w przyszłości, aby ona zaspokajała potrzeby, wszystkich uczestników, szczególnie lokalnych.”

Prezes Stowarzyszenia Akro: „Deweloper powiedział, że zrobi nam obiekt sportowy na dole, ale my nie potrzebujemy siłowni, która jest niska. My potrzebujemy mieć 12 metrów, żeby skakać na taką wysokość, nam zależy na tej hali.”

Zastępczyni Przewodniczącego Anna Kołodziej: „Chciałam Pana Dyrektora zapytać, czy w ogóle przy zmianie planu jest możliwość zapisania aż tak dokładnych, nie wiem, parametrów, żeby w przestrzeni pojawiła się hala, a nie siłownia na przykład."

Dyrektor Przemysław Matyja: „Można spróbować na pewno tak mocno doprecyzować funkcję usługową, aby ona miała konkretny gabaryt i charakter. Można spróbować to zrobić. To nie jest niewykonalne. Natomiast czy będzie to siłownia, czy będzie to hala sportowa, to tego już nie można."

W związku z wysłuchaniem wszystkich przybyłych gości, Przewodniczący zamknął dyskusję nad tym punktem.

Ad IV. 2. Aktualizacja pre-wniosku dot. inwestycji mieszkaniowej przy ul. Horbaczewskiego / Na Ostatnim Groszu / Bystrzyckiej złożona przez spółkę Trust Investment Projekt 25 sp. z o. o.

Przedstawiciel inwestora zreferował aktualizację pre-wniosku. Jego prezentacja stanowi załącznik nr 3 do protokołu.

Dyrektor Jacek Barski: „ (…) to, że dany teren przez 50 lat lub więcej nie został zabudowany, nie jest argumentem dla mnie, jako Architekta Miasta, dla dyrektorów w moim departamencie, dla Wydziału Planowania Przestrzennego. Nie jest argumentem za tym, że skoro dzisiaj jest szansa teren, który widzimy docelowo jako teren usługowy, przekształcić na zabudowę mieszkaniową, to skorzystajmy z tego, bo możemy zyskać inwestycje o kilka milionów większą. Nie, bo uważamy, że teren tak został zaplanowany, że to jest rezerwa, która jest potrzebna na przyszłość. I rozmawialiśmy o tym, że jeśli Państwo życzą sobie uzyskać pozytywną opinię od architekta miasta i Wydziału Planowania Przestrzennego, to możemy się nad taką zastanawiać, jeżeli ta inwestycja zostanie sformatowana zgodnie z tym, co dzisiaj mówi projekt planu ogólnego. Oczywiście to nie jest przymus. Zawsze inwestor może złożyć wniosek o lokalizację inwestycji w dowolnym kształcie w trybie specustawy. Natomiast muszę tutaj niestety oświadczyć, że jeśli chodzi o kształt tej

inwestycji jaki zobaczyliśmy, to nie ma pozytywnej opinii ani Zespołu Architekta Miasta, ani Miejskiej Urbanistycznej Komisji Architektonicznej, ani też Wydziału Planowania Przestrzennego. Optujemy stanowczo za pasem usługowym w takiej szerokości, w jakiej to się znajduje w planie ogólnym, w projekcie planu ogólnego. I tę świadomość Państwo mają, bo ona wielokrotnie była wyrażana na wszystkich spotkaniach, które miały miejsce."

Przewodniczący: „Czyli rozumiem, że stanowisko Pana Dyrektora Barskiego jest takie, w dużym skrócie, żeby jeszcze troszkę nad tą konceptem popracować?"

Dyrektor Jacek Barski: „Albo podzielić na etapy. (…) To i tak jest krok w kierunku zmiany naszego myślenia o tym miejscu, czyli wskazanie w projekcie planu ogólnego linii, która naszym zdaniem jest akceptowalną granicą wprowadzenia funkcji mieszkaniowej. I w tej granicy można rozmawiać o warunkach, na jakich będziemy mówić o pozytywnej opinii dla takiego projektu Lexa. Natomiast jeżeli te granice na południe chcemy przekraczać i tam wprowadzać zabudowę mieszkaniową, to nasza opinia będzie negatywna."

Przewodniczący: „Czyli sugestia jest taka, aby zmniejszyć intensywność w tej części południowej, tak mogę to rozumieć, tak?

Dyrektor Jacek Barski: „Cześć południowa ma zostać jako rezerwa pod różnego rodzaju usługi."

Ad IV. 3. Inicjatywa Rady Osiedla Powstańców Śląskich w sprawie nadania skwerowi imienia Janiny Piskorowskiej-Pieli

W związku z brakiem kworum do podjęcia decyzji Przewodniczący zdecydował, że Komisja zajmie się tą sprawą na kolejnym posiedzeniu.

Ad IV. 4. Propozycja zmian w zapisach MPZP dla działki przy ul. Aleksandra Ostrowskiego 22

Dyskusja (02:03:27)

Przedstawiciele Akademii Techniczno-Artystycznej we Wrocławiu zreferowali wniosek w sprawie zmian zapisu w planie ogólnym, który dotyczy ich kampusu przy ulicy Ostrowskiego 22. „Uczelnia jest właścicielem dwóch działek przy ulicy Ostrowskiego 22 na Grabiszynie i obecnie projekt planu ogólnego zakłada utworzenie w obrębie tych działek strefy usługowej. To znaczy takie jest obecne przeznaczenie tych działek. Są tam świadczone usługi edukacyjne, jest uczelnia wyższa, ale to jest bardzo duży teren. Budynek uczelni, dawne technikum, zajmuje tylko niewielką część tego terenu. Teren historycznie był częścią kwartału wchodzącego w skład dużego, przedwojennego założenia urbanistycznego. I nasza prośba dotyczy tego, aby w miejsce strefy usługowej powstała strefa wielofunkcyjna. Żebyśmy mogli ewentualnie w przyszłości pomyśleć o, powiedziałbym, bardziej elastycznym podejściu do tej działki. Sytuacja jest teraz taka, że budynek uczelni ma już swoje lata i to był budynek technikum. Myślimy w tej chwili o tym, żeby być może na tym terenie zbudować na przykład kompleks budynków mieszkalnych i środki uzyskane z tej inwestycji, jak nas zobowiązuje prawo, reinwestować na rzecz działalności edukacyjnej. W obecnej sytuacji, w jakiej znajduje się w ogóle szkolnictwo wyższe, w sytuacji demograficznej, nie ma potrzeby, żeby na tym terenie budować wielki kampus, to nie jest realistyczne. Raczej myślimy o tym, żeby w atrakcyjnej okolicy, pewnie innej, w przyszłości, ze środków uzyskanych z tej ewentualnej inwestycji zbudować nowy kampus, który byłby na potrzeby naszej uczelni.”

Przewodniczący: „Czy państwo mają wskazaną albo wybraną lokalizację dla tego nowego kampusu, który ma powstać?”

Przedstawiciel uczelni: „W tej chwili nie mamy, dlatego że, no po pierwsze, chcielibyśmy wiedzieć, czy taka szansa istnieje, żeby to była strefa wielofunkcyjna. Dopiero wtedy możemy zacząć myśleć o tym, o przyszłości. Na pewno w okresie przejściowym moglibyśmy umieścić kampus na przykład w biurowcu, który by się do tego nadawał, czy w części biurowca. To nie jest trudne, przykładem jest

tutaj na przykład filia Coventry University, która się mieści na dwóch piętrach wieżowca.”

Przewodniczący: „Czy tam obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego? Obowiązuje. Czyli jak rozumiem, to jest teren w planie zapisany wyłącznie pod usługi?”

Dyrektor Jacek Barski potwierdził. Wyraził przy tym wątpliwości, czy istnieje prawny mechanizm, który w wypadku zmiany MPZP, pozwoli wyegzekwować od uczelni przeznaczenie środków w całości na inwestycje edukacyjne, budowę nowego kampusu, a nie np. na wydatki bieżące. Jeżeli chodzi o możliwość zmiany zapisów przygotowywanego planu ogólnego to droga formalna jest taka, że należy złożyć uwagi do projektu planu ogólnego, które zostaną rozpatrzone przez Urząd.

Zastępczyni Przewodniczącego Anna Kołodziej: „Szanowni Państwo, ja nie widzę powodu, dla którego nie mogliby Państwo się rozwijać na działce, której są Państwo posiadaczami. I bardzo nie podoba mi się sformułowanie, że otwiera się dla państwa okno, bo jeżeli dobrze rozumiem, to cele edukacyjne, a nie te związane z obrotem nieruchomościami, powinny być dla państwa nadrzędne. I ja już teraz jestem w stanie określić, że jeżeli znajdzie się taki zapis w planie ogólnym, to ja będę przekonywać swój klub ku temu, żeby tej uwagi nie przyjmować. Natomiast to, o czym powiedział Pan Dyrektor Barski, to jest w dużej mierze to, co ja chciałam powiedzieć, jak historia uczy nas tego, że uczelnia nie powinna być deweloperem, a tym deweloperem się staje.”

Przewodniczący: „Wielokrotnie tam byłem i wiem, że ten istniejący obiekt w zasadzie już swoje możliwości techniczne, jako budynek przeznaczony pod edukację, po prostu wyczerpał. Więc tak czy inaczej z tym coś Państwo będą musieli zrobić. Akurat moja opinia jest taka, że jeżeli rzeczywiście te środki byłyby przeznaczone na budowę nowego kampusu, to ja w tym nie widzę problemu. Tym bardziej, że jest to kontynuacja zabudowy mieszkaniowej, która

znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie, więc nie mówimy tutaj o lokowaniu inwestycji mieszkaniowej na terenie wyłącznie usługowym. To byłby teren sąsiadujący z obszarem usługowym, ale tak mówię, ta dyskusja zdaje się przed nami. Proszę o złożenie uwag do planu ogólnego."

V. Przyjęcie protokołu nr 32/2026 z posiedzenia Komisji Architektury i Rozwoju Przestrzennego Rady Miejskiej Wrocławia.

Nie zgłoszono uwag do przedstawionego protokołu, w związku z tym został on przyjęty.

Ad VI. Wolne wnioski

Nie zgłoszono żadnych wolnych wniosków.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodniczący Komisji zakończył posiedzenie.
Sebastian Lorenc
Przewodniczący Komisji Architektury i Rozwoju Przestrzennego Rady Miejskiej Wrocławia

Protokół sporządził: Przemysław Leszyński