

WPLYNEŁO

11. 12. 2025

Nr z rejestru przesyłek wpływających

**UCHWAŁA NR XL/317/25**  
**RADY OSIEDLA PILCZYCE-KOZANÓW-POPOWICE PŁN.**  
**z dnia 1 grudnia 2025 r.**

**w sprawie opinii na temat planowanej realizacji inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Kozanowskiej 69 we Wrocławiu.**

Na podstawie §8 ust. 1-3, załącznika do uchwały nr XIII/420/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2003 r. w sprawie nadania Statutu Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 2180 i 1471, z 2018 r. poz. 4613, z 2020 r. poz. 6534 oraz z 2021 r. poz. 2811) Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. uchwala, co następuje:

**§1.** Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. ocenia **pozytywnie warunkowo** zamierzenie inwestycyjne polegające na:

- a) budowie nowej hali sportowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscu istniejącej hali sportowej,
- b) budowie budynku wielorodzinnego z usługami w kondygnacji parterowej wraz z niezbędną infrastrukturą i garażem podziemnym na dz. nr 3/4, AR\_4, obręb Kozanów, przy ul. Kozanowskiej 69. Szczegółowy opis procesu negocjacyjnego inwestycji oraz warunki i uwagi Rady Osiedla znajdują się w uzasadnieniu do niniejszej uchwały.

**§2.** Przedmiotowe sprawozdanie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§4.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn.

**§5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**JEDNOSTKA POMOCNICZA**  
**GMINY WROCLAW**  
Rada Osiedla  
Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn.  
ul. Rękodzielnicza 1, 54-135 Wrocław  
pilczyce@osiedla.wroclaw.pl

**PRZEWODNICZĄCY RADY OSIEDLA**  
Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn.

  
**Błażej Stopka**

## UZASADNIENIE

W dniu 03.09.2025r. roku wpłynęło pismo od arch. Macieja Konikiewicza (CRARCH Sp. z o.o., Powstańców Śląskich 163/12, 53-138 Wrocław) działającego w imieniu Majtyka Concept Sp. k. ul. Świdnicka 12-16, 50-066 Wrocław dotyczące zaopiniowania w sprawie inwestycji polegającej na:

- a) budowie nowej hali sportowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscu istniejącej hali sportowej,
- b) budowie budynku wielorodzinnego z usługami w kondygnacji parterowej wraz z niezbędną infrastrukturą i garażem podziemnym na dz. nr 3/4, AR\_4, obręb Kozanów, przy ul. Kozanowskiej 69.

Obowiązek uzyskania opinii wynika z Zarządzenia nr 1044/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 października 2024 „W sprawie postępowania poprzedzającego złożenie wniosków dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na terenie Wrocławia.”

### Opinia i rekomendacje Rady Osiedla

Realizacja planowanej inwestycji przy ul. Kozanowskiej 69 jest w naszej opinii zasadna z perspektywy korzyści urbanistycznych i społecznych – pod warunkiem spełnienia warunków wynegocjowanych wraz z częścią strony społecznej.

**Warunki minimalne nie podlegające zmianom – tylko przy ich zachowaniu opinia Rady Osiedla jest pozytywna.**

Ustalenia z architektem:

1. Powierzchnia całkowita działki: 12 484,0 m<sup>2</sup> (100%)
2. Powierzchnia zabudowy: 4110,0 m<sup>2</sup> (32,9%)
3. Powierzchnie utwardzone: 3228,7 m<sup>2</sup> (25,9%)
4. Powierzchnia zielona: 5145,3 m<sup>2</sup> (41,2%)
5. Liczba lokali mieszkalnych: 373
  - jednopokojowe do 35m<sup>2</sup> – 15%
  - dwupokojowe 42-47m<sup>2</sup> – 40%
  - trzypokojowe 47-58 m<sup>2</sup> – 30%

- czteropokojowe 58-70m<sup>2</sup> – 15%
- 6. Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM): 19,404,8 m<sup>2</sup>
- 7. Powierzchnia użytkowa usług: 1907,9 m<sup>2</sup>
  - w tym powierzchnia lokali sportowych: 1178,1 m<sup>2</sup>. Warunek konieczny: hala sportowa o powierzchni 750 m<sup>2</sup>
    - ok. 150m<sup>2</sup> na działalność lokalną, społeczną np. w ramach CAL-u
- 8. Liczba mieszkańców w planowanej inwestycji: 693
- 9. Liczba miejsc postojowych: 495
- 10. Ilość kondygnacji nadziemnych: 9, w tym kondygnacja dziewiąta „niepełna”. Ściany elewacyjne dziewiątej kondygnacji wycofane w stosunku do ścian elewacyjnych niższych kondygnacji w celu „optycznego” obniżenia budynku.

Dodatkowo Inwestor sfinansuje budowę windy dla niepełnosprawnych w Zespole Szkół nr 21 przy ul. Ignuta.

Dofinansowanie systemu bezpieczeństwa szkoły SP 33 przy ul. Kolistej 17 poprzez dofinansowanie systemu monitorującego wejście do szkoły dla uczniów i rodziców.

Doposażenie w monitoring wizyjny Skateparku i palcu zabaw przy ulicy Koszykarskiej na Pilzycach przy ZSP numer 7.

Rada Osiedla zobowiązuje przedstawiciela inwestora o zorganizowanie konsultacji stacjonarnych na terenie Kozanowa dla mieszkańców Kozanowa między 7.01.2026 a 24.01.2026

### **Proces negocjacji i spotkań w sprawie inwestycji w okresie 2024-2025r.**

Sytuacja dotycząca terenu przy ul. Kozanowskiej 69 ma charakter złożony i w praktyce patowy, co wynika przede wszystkim z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan ten — uchwalony w poprzednich kadencjach samorządowych — zawiera zapisy niekorzystne z punktu widzenia mieszkańców, w tym brak ochrony funkcji sportowej oraz dopuszczenie zabudowy hotelowej na terenie, na którym obecnie działa hala sportowa K69. Za kształt obowiązującego MPZP oraz przewidziane w nim rozwiązania nie odpowiadają obecni radni osiedlowi, lecz radni i organy samorządowe kadencji, w której dokument ten został przyjęty.

Istniejąca hala sportowa znajduje się w złym stanie technicznym, a jej konstrukcja nie spełnia współczesnych standardów projektowych. Z punktu widzenia miasta i właściciela nieruchomości nie istnieją narzędzia umożliwiające jej zachowanie w obecnym kształcie bez szerokich nakładów finansowych.

W tej sytuacji zaistniała konieczność poszukiwania rozwiązania akceptowalnego — w różnym stopniu — dla wszystkich stron: mieszkańców, Inwestora, miasta oraz

społeczności osiedlowej. Proces ten wymagał szeregu rozmów, spotkań i analiz, prowadzonych przy ograniczonym wsparciu ze strony jednostek miejskich. Należy podkreślić, że dialog prowadzono w warunkach presji informacyjnej, w tym publikacji medialnych zawierających niepełne lub błędne informacje dotyczące przedmiotowego terenu oraz pojawiającej się dezinformacji dotyczącej zakresu i przebiegu prac czy możliwości zabudowy działki, co dodatkowo komplikowało proces.

W trakcie kampanii wyborczej przed ostatnimi wyborami samorządowymi (orezydenckimi) pojawiały się deklaracje polityczne odnoszące się do terenu przy ul. Kozanowskiej 69 – w szczególności zapewnienia, że nie zostanie dopuszczona zabudowa mieszkaniowa w wysokości wynikającej z obowiązujących zapisów MPZP. Jednocześnie w tych wypowiedziach nie odniesiono się do dopuszczalnej w MPZP funkcji usługowej, w tym hotelowej, która mogłaby zostać zrealizowana niezależnie od zabudowy mieszkaniowej.

W efekcie prowadzonych negocjacji – trwających od marca 2024 r. – udało się przejść drogę od pierwotnych założeń, zakładających likwidację hali sportowej i budowę dwóch „punktowców”, do rozwiązania kompromisowego, w którym:

- hala sportowa stanowi odrębny budynek,
- w części parterowej projektowanego budynku mieszkaniowo-usługowego znacząca część powierzchni przeznaczona jest na cele sportowe,
- obniżono wysokość projektowanego budynku oraz zmieniono jego układ funkcjonalno-przestrzenny, co poprawia dostęp światła dziennego do budynków sąsiednich,
- zwiększono powierzchnię biologicznie czynną,
- oraz uzgodniono korzystniejsze wskaźniki dotyczące liczby miejsc parkingowych.

Wypracowane zmiany stanowią w praktyce kompromis minimalizujący skutki niekorzystnych zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które nie chronią istniejącej hali sportowej i dopuszczają zabudowę w znacznie bardziej intensywnym wariantcie niż wynikający z ostatecznych ustaleń negocjacyjnych.

Przedstawione poniżej punkty opisują szczegółowo przebieg rozmów, zakres konsultacji, zgłaszane uwagi oraz kolejne wersje projektowe, które doprowadziły do obecnego kształtu ustaleń.

### **1. Spotkanie konsultacyjne w Zespole Szkół nr 21 – 5 marca 2024 r.**

W dniu 5 marca 2024 r. odbyło się spotkanie konsultacyjne zorganizowane przez Radę Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. w związku ze zgłoszeniem przez Inwestora wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek obejmujących teren przy ul. Kozanowskiej 69.

Spotkanie z ramienia Rady Osiedla organizowali i prowadzili Błażej Stopka, Krzysztof Chudy, Konrad Postawa.

Posiedzenie odbyło się w wynajętej sali Zespołu Szkół nr 21 przy ul. Ignuta. Program spotkania obejmował dwie części:

1. część wprowadzającą, w której Przewodniczący Rady Osiedla przedstawił uwarunkowania urbanistyczne wynikające z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2. część prezentacyjną w której omówiono proces inwestycyjny przedstawił Krzysztof Chudy;
3. część prezentacyjną, w której Inwestor zaprezentował swoją koncepcję zagospodarowania terenu, w tym propozycje zmian zapisów MPZP oraz wstępny układ funkcjonalno-przestrzenny planowanej inwestycji.

Po zakończeniu prezentacji odbyła się dyskusja z udziałem mieszkańców. Miała ona charakter otwarty, jednak przebiegała przy znacznym zaangażowaniu emocjonalnym uczestników, co utrudniło merytoryczną wymianę argumentów. Spotkanie zostało przez część mieszkańców odebrane jako mogące sugerować zbieżność stanowisk Rady Osiedla i Inwestora, jednak Rada Osiedla na tym etapie nie zajmowała żadnego stanowiska w sprawie inwestycji.

Spotkanie nie zakończyło się wypracowaniem wspólnych ustaleń ani kontynuacją dialogu w ramach tego etapu.

W wydarzeniu uczestniczyło szacunkowo 110–130 mieszkańców.

Prezentacja – koncepcja zagospodarowania zaprezentowana na tym spotkaniu stanowi Załącznik nr 1 do uzasadnienia.



Rys. 1. Screen komunikatu, jaki ukazał się na stronie FB Rady Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. w dniu 27.02.2024r.



### Rada Osiedla Pilczyce - Kozanów - Popowice Płn.

★ Ulubione · 7 marca 2024

W dniu 05.03.2024 na terenie Zespołu Szkół nr 21 we Wrocławiu przy ulicy Ignuta 28 odbyło się spotkanie konsultacyjne o charakterze informacyjnym dla mieszkańców osiedla. W spotkaniu wzięli udział przedstawiciele Rady Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn., inwestora reprezentującego spółkę Majtyka Concept oraz 129 mieszkańców.

Spotkanie otworzył Przewodniczący Rady Osiedla Błażej Stopka, który poinformował o propozycji dewelopera dotyczącej zmiany zagospodarowania terenu na Działce nr 3/4, AM-4, Obręb Kozanów, na którym znajduje się hala sportowa. Na spotkaniu została przedstawiona prezentacja, która składała się z części dotyczącej uwarunkowań prawnych, informacji jak przebiega proces inwestycyjny oraz planowanej przez inwestora nowej koncepcji zagospodarowania terenu w miejscu istniejącej hali sportowej. W ramach uwarunkowań wyjaśniono, że zgodnie z obowiązującym MPZP (Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr LVIII/1494/14 z dnia 2 maja 2014 r.) teren ten może być przeznaczony między innymi na obiekty hotelowe, szpital, handel detaliczny, biura, mieszkania towarzyszące, usługi sportu i rekreacji oraz to że obowiązujący plan miejscowy dopuszcza wysokość zabudowy 26 m. W dalszej kolejności przedstawione zostały dwa dodatkowe istniejące rozwiązania prawne, na bazie których inwestor może realizować inwestycję: tj. Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz ZPI (Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego) będącego szczegółowym rodzajem planu miejscowego, uchwalanym przez gminy na wniosek inwestora, po przeprowadzeniu negocjacji i zawarciu umowy urbanistycznej, określającej zasady i warunki realizacji inwestycji oraz zobowiązania stron.

Kolejny głos zabrał radny Krzysztof Chudy, który wyjaśnił że ramy czasowe dla wykonania inwestycji wynoszą od 2 do ponad 4 lat, począwszy od uzyskania zmian w zapisach Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), przez proces projektowania i uzyskiwania uzgodnień, aż po zatwierdzenie projektu budowlanego i realizację prac budowlanych.

Następnie koncepcję zagospodarowania terenu przedstawił przedstawiciel inwestora reprezentujący spółkę Majtyka Concept. Poinformował, że nabył teren w 2018 roku i wyjaśnił, że plany inwestycyjne wynikają z dwóch kluczowych czynników:

1. technicznego (istniejąca od 1998 roku hala jest obecnie w stanie zużycia na poziomie 45%, co jest stanem dostatecznym);
2. ekonomicznego (obiekt generuje straty, nakłady rosną, a remont ze względu na zastosowaną technologię i powierzchnię nie opłaca się).

Zaprezentował projekt wybudowania dwóch 11 piętrowych budynków (plus dwie kondygnacje podziemne), w których ma się znaleźć około 400 mieszkań, a do każdego z nich przewidziane jest miejsce parkingowe podziemne, a ponadto dodatkowo ponad 100 dostępnych publicznie miejsc parkingowych na parterze (co daje stosunek 1,2 miejsca parkingowego na mieszkanie). Wyjaśnił, że propozycja zakłada powstanie placu zabaw i zachowanie obszaru usługowo-sportowo-gastronomicznego na parterze (około 2000 m<sup>2</sup> względem 4500 m<sup>2</sup> zajmowanych przez obecną halę sportową). Na zakończenie wypowiedzi wyraził otwartość na potrzeby mieszkańców i zachęcał mieszkańców do zgłaszania propozycji dotyczących funkcji usługowych usytuowanych w parterach budynków.

Następnie mieszkańcy zadawali pytania, a inwestor i przedstawiciele Rady Osiedla udzielali wyjaśnień. Głównie obawy wiązały się ze zwiększonymi problemami komunikacyjnymi, trudnościami w parkowaniu, niedoborem miejsc w szkołach i przedszkolach, utratą przestrzeni rekreacyjnej i sportowej oraz niezadowoleniem z planowanej wysokości budynku.

Przedstawiciele Rady Osiedla wyjaśnili, że w przypadku wystąpienia przez dewelopera o zmianę planu zagospodarowania terenu, Rada Osiedla będzie opiniować tę inwestycję w formie uchwały, jednak Miasto nie jest zobowiązane do uwzględnienia tej opinii. Przypomniane zostało, że Rada Osiedla pełni funkcję jednostki pomocniczej dla władz miasta oraz przede wszystkim, służy mieszkańcom jako organ pośredniczący pomiędzy ogółem mieszkańców osiedla i władzami miasta.

Rys. 2. Screen komunikatu, jaki ukazał się na stronie FB Rady Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. w dniu 07.03.2024r. po konsultacjach społecznych – fragment 1.

Wyjaśnione zostało przez inwestora, że mieszkańcy budynków na ul. Połbina oraz niektórych budynków na ul. Dzielnej zostaną stroną postępowania w przypadku wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, ponieważ zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obszar oddziaływania inwestycji to odległość równa dwukrotnej wysokości elewacji projektowanych budynków.

Szczególny niepokój mieszkańców budziły kwestie związane z ilością miejsc parkingowych, wpływem zwiększonego ruchu samochodowego na skrzyżowaniach wyjazdowych z osiedla i inne problemy komunikacyjne. Rada Osiedla podkreśliła, że ZDiUM jest odpowiedzialny za analizę układu komunikacyjnego w przypadku powstania nowych obiektów i wymuszenie rozwiązań komunikacyjnych, takich jak budowa ścieżek, przebudowa skrzyżowań, aby rozwiązać kwestie zwiększonego ruchu samochodowego na osiedlu. Wyjaśnione zostało, że inwestor będzie zobligowany do inwestycji w infrastrukturę (wg. inwestora - nawet kilkanaście milionów złotych), co pozwoli zminimalizować negatywne skutki dla lokalnej społeczności. Zostało też podkreślone, że inwestor jest zobowiązany do przywrócenia stanu dróg i chodników do stanu sprzed rozpoczęcia inwestycji.

Mieszkańcy wyrazili obawy dotyczące możliwości zalania podziemnych miejsc parkingowych, obawiając się uniemożliwienia ich użytkowania. Radny Krzysztof Chudy zapewnił, że wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego od Wód Polskich oraz przeprowadzona musi być analiza wpływu inwestycji na Staw Kozanowski. Inwestor zapewnił, że projekt uwzględni technologie gwarantujące szczelność podziemnych garaży, eliminując ryzyko zalania.

Mieszkańcy wyrazili też obawy w trosce o najmłodszych. W kwestiach związanych z edukacją wyjaśnień udzielił przedstawiciel Rady Osiedla, informując, że zapewnienie dostępności miejsc w szkołach i przedszkolach jest w gestii Urzędu Miasta. Inwestor natomiast odniósł się do problemu utraty miejsca uprawiania różnych form sportu przez dzieci i młodzież. Podkreślił wolę przeznaczenia sporej przestrzeni na funkcje sportowo-rekreacyjne przyznając, że nie wszystkie dyscypliny uda się zachować.

Radny Krzysztof Chudy podkreślił, odpowiadając na pytania mieszkańców, że w przypadku uzyskania zgody na wycięcie drzew, inwestor zobowiązany będzie również do przeprowadzenia nasadzeń kompensacyjnych w innym miejscu wskazanym przez ZZM.

W trakcie spotkania mieszkańcy wyrazili potrzebę zorganizowania kolejnej dyskusji, bez udziału dewelopera, aby móc swobodnie przedyskutować możliwe opcje i zgłosić swoje propozycje.

Na zakończenie, przedstawiciele oświadczyli, że na tym etapie Rada Osiedla nie jest stroną w tej sprawie, jednak w miarę możliwości będzie pomagać mieszkańcom w kontaktach z władzami miasta.

Zaproponowano, aby dodatkowe pytania kierować na adres mailowy: [pilczyce@osiedla.wroclaw.pl](mailto:pilczyce@osiedla.wroclaw.pl).

Ponadto radni serdecznie zaprosili również na cotygodniowe dyżury do siedziby Rady Osiedla mieszczącej się w budynku ODSK Piast przy ul. Rękodzielniczej 1.

Notatkę sporządzili:

Patryk Kosek - Sekretarz RO

Błażej Stopka - Przewodniczący RO i prowadzący spotkanie

Krzysztof Chudy - Wiceprzewodniczący Zarządu Osiedla

Rys. 3. Screen komunikatu, jaki ukazał się na stronie FB Rady Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. w dniu 07.03.2024r. po konsultacjach społecznych – fragment 2.

## 2. Petycja mieszkańców osiedla Kozanów

Po konsultacjach z 5 marca 2024r. (opisanych w punkcie poprzednim) wyłoniła się grupa lokalnych liderów osiedlowych, którzy podjęli działania zmierzające do przygotowania i złożenia petycji mieszkańców Kozanowa skierowanej do Prezydenta Miasta Wrocławia p. Jacka Sutryka.

W petycji mieszkańcy wyrazili stanowczy sprzeciw wobec planów Inwestora, w szczególności dotyczących:

- likwidacji istniejącej hali sportowej,
- przeniesienia funkcji sportowych do kondygnacji parterowej projektowanego budynku wielorodzinnego.

Petycję, działając w imieniu mieszkańców, podpisała Justyna Stanaszek:

W imieniu Rady Osiedla, na podstawie wcześniej podjętej uchwały, podpisali:

- a) Konrad Postawa, Przewodniczący Zarządu Osiedla,
- b) Krzysztof Chudy, Wiceprzewodniczący Zarządu Osiedla.

Do petycji dołączono listę podpisów mieszkańców, obejmującą kilka tysięcy osób.

Dokument został złożony w Wydziale Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego Wrocławia w dniu 31 maja 2025 r.

Skan petycji stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego uzasadnienia.

### **3. Spotkanie w Ratuszu z Prezydentem Wrocławia Jackiem Sutrykiem – 14 czerwca 2024 r.**

W dniu 14 czerwca 2024 r. odbyło się spotkanie w Ratuszu, zorganizowane z inicjatywy Prezydenta Wrocławia Jacka Sutryka, stanowiące odpowiedź na petycję złożoną przez mieszkańców osiedla Kozanów. W spotkaniu uczestniczyli przedstawiciele strony społecznej i Zarządu Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn.: Ewa Stępniewska, Konrad Postawa oraz Krzysztof Chudy, a także reprezentanci mieszkańców – Justyna Stanaszek i Damian Kuczaj. Po stronie Urzędu Miejskiego obecni byli przedstawiciele wybranych wydziałów i departamentów, a także Radni Miejscy Sławomir Czerwiński i Robert Suligowski.

Celem spotkania było przedstawienie informacji dotyczących stanu prawnego działki nr 3/4, AM-4, obręb Kozanów, na której zlokalizowana jest obecnie hala sportowa K69 Health & Performance, oraz omówienie możliwości rozwiązania powstałego konfliktu społeczno-urbanistycznego pomiędzy Inwestorem, mieszkańcami a Miastem.

W trakcie spotkania wskazano, że:

1. obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) – dopuszczający zabudowę hotelową – został uchwalony w kadencji poprzedniego Prezydenta i poprzedniej Rady Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn.; obecne władze miasta i obecna Rada Osiedla przejęły zatem problem wynikający z wcześniej uchwalonych dokumentów planistycznych;
2. Miasto nie planuje budowy nowej hali sportowej na Kozanowie, uzasadniając to wysokim nasyceniem infrastruktury sportowej na obszarze działania Rady Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn., obejmującym m.in. Halę Orbita, Stadion Miejski oraz kompleks sportowy przy ul. Lotniczej; wskazano, że wiele innych osiedli Wrocławia nie posiada żadnych obiektów tego typu;
3. Miasto rozważy możliwość zamiany działki na inną nieruchomość o zbliżonej wartości, jednak – jak wynika z późniejszych ustaleń – rozwiązanie to okazało się nierealne m.in. ze względu na brak adekwatnych terenów możliwych do zamiany;
4. zmiana obowiązującego MPZP na bardziej restrykcyjne zapisy (w kierunku ograniczenia możliwości zabudowy hotelowej, utrzymania funkcji sportowej i

obniżenia zabudowy) nie jest możliwa ze względu na wysokie ryzyko powstania roszczeń odszkodowawczych wobec miasta ze strony właściciela nieruchomości a zarazem Inwestora.

Spotkanie zakończyło się deklaracją kontynuacji dialogu oraz zapowiedzią organizacji kolejnych rozmów po okresie wakacyjnym.



Rada Osiedla Pilczyce - Kozanów - Popowice Płn.

★ Ulubione · 17 czerwca 2024 · 🌐

W piątek (14 czerwca 2024) uczestniczyliśmy w spotkaniu strony społecznej i Zarządu Osiedla: **Ewa Stępniewska**, **Konrad Postawa** i **Krzysztof Chudy** z przedstawicielami Urzędu Miasta.

Spotkanie organizowane było przez **Prezydenta Wrocławia Jacka Sutryka** i miało na celu poinformowanie mieszkańców i Zarządu Osiedla o stanie prawnym działki 3/4 AM-4 Kozanów (teren Hali Sportowej K69 Health & Performance przy ul. Kozanowskiej).

W spotkaniu uczestniczyli również dyrektorzy wybranych departamentów oraz Radni Miejscy **Sławomir Czerwiński** i **Robert Suligowski**. Ze strony mieszkańców obecni byli **Justyna Stanaszek** i **Damian Kuczaj**.

Po wakacjach planujemy kolejne spotkanie, na którym będziemy rozmawiać o sposobie rozwiązania konfliktu pomiędzy deweloperem, mieszkańcami i spółdzielnią mieszkaniową.

KC, KP



Kamila Kopeć, Łukasz Stępień i 9 innych użytkowników

2 komentarze 3 udostępnienia

👍 Lubię to!

💬 Komentarz

🔗 Udostępnij

Rys. 4. Screen komunikatu, jaki ukazał się na stronie FB Rady Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. w dniu 17.06.2025r. po konsultacjach z prezydentem Jackiem Sutrykiem.

#### 4. Pismo Inwestora dotyczące zmiany zespołu projektowego – 24 kwietnia 2025 r.

W dniu 24 kwietnia 2025 r. do Rady Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. wpłynęło pismo Inwestora informujące o zmianie zespołu projektowego odpowiedzialnego za przygotowanie koncepcji zagospodarowania terenu przy ul. Kozanowskiej 69.

W piśmie zwrócono się również z prośbą o pomoc w zorganizowaniu roboczego spotkania z udziałem lokalnych liderów – osób, które reprezentowały mieszkańców podczas wcześniejszych konsultacji społecznych dotyczących przedmiotowej działki, na której obecnie znajduje się hala sportowa.

Celem proponowanego spotkania miało być przedstawienie nowego zespołu projektowego oraz omówienie kierunku dalszych prac koncepcyjnych z uwzględnieniem zgłaszanych wcześniej uwag i zastrzeżeń mieszkańców.

Pismo stanowi Załącznik 3 do niniejszego uzasadnienia.

## **5. Konsultacje robocze z lokalnymi liderami – maj–lipiec 2025 r.**

W okresie od drugiej połowy maja 2025 r. do pierwszej połowy lipca 2025 r. odbyły się trzy rundy spotkań roboczych z udziałem lokalnych liderów osiedlowych, reprezentujących mieszkańców biorących wcześniej udział w konsultacjach dotyczących terenu przy ul. Kozanowskiej 69.

Spotkania te stanowiły kontynuację dialogu po zmianie zespołu projektowego przedstawionej w piśmie z 24 kwietnia 2025 r. (Załącznik nr 3).

Celem spotkań było uwzględnienie w jak najszerszym zakresie postulatów mieszkańców, wynikających z treści petycji oraz wcześniejszych uwag zgłaszanych podczas konsultacji społecznych.

Na kolejnych spotkaniach przedstawiano (w imieniu Inwestora) trzy wersje koncepcji zagospodarowania terenu:

1. Pierwsza wersja koncepcji przedstawiona na pierwszym spotkaniu w maju 2025 r. – Załącznik 4.
2. Druga wersja koncepcji przedstawiona na kolejnym, drugim spotkaniu w czerwcu 2025 r. – Załącznik 5.
3. Trzecia, finalna wersja koncepcji przesłana przez architekta po spotkaniu w czerwcu 2025 r. – Załącznik 6.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji i negocjacji pomiędzy stroną społeczną (liderami) a zespołem projektowym wypracowano ostateczne parametry inwestycji, obejmujące zarówno elementy urbanistyczne, jak i funkcjonalne, istotne z punktu widzenia postulatów mieszkańców. Powinny one być poddane szerszym konsultacjom społecznym na osiedlu.

### **Finalne propozycje Inwestora przedstawione w wersji trzeciej koncepcji:**

1. Powierzchnia działki: 12 484,0 m<sup>2</sup> (100%)
2. Powierzchnia zabudowy: 4110,0 m<sup>2</sup> (32,9%)
3. Powierzchnie utwardzone: 3228,7 m<sup>2</sup> (25,9%)
4. Powierzchnia zielona: 5145,3 m<sup>2</sup> (41,2%)
5. Liczba lokali mieszkalnych: 373
  - o jednopokojowe (do 35 m<sup>2</sup>): 15%
  - o dwupokojowe (42–47 m<sup>2</sup>): 40%
  - o trzypokojowe (47–58 m<sup>2</sup>): 30%

- czteropokojowe (58–70 m<sup>2</sup>): 15%
- 6. Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM): 19 404,8 m<sup>2</sup>
- 7. Powierzchnia usługowa: 1907,9 m<sup>2</sup>
  - w tym lokale sportowe: 1178,1 m<sup>2</sup>, przy czym warunkiem koniecznym jest hala sportowa o powierzchni minimum 750 m<sup>2</sup>
- 8. Szacowana liczba mieszkańców przyszłej inwestycji: 693
- 9. Liczba miejsc postojowych: 495
- 10. Ilość kondygnacji nadziemnych: 9, w tym kondygnacja dziewiąta „niepełna”. Ściany elewacyjne dziewiątej kondygnacji wycofane w stosunku do ścian elewacyjnych niższych kondygnacji w celu „optycznego” obniżenia budynku.

Dodatkowo uzgodniono:

- 11. lokal o powierzchni 150 m<sup>2</sup> przeznaczony dla działalności społecznej, w tym na potrzeby Centrum Aktywności Lokalnej (CAL);
- 12. sfinansowanie przez Inwestora windy dla osób z niepełnosprawnościami prowadzącej do części sportowej w Szkole Podstawowej nr 75.

Postulowano aby wskaźnik ilości miejsc parkingowych wynosił 1,5, co nie w pełni uwzględniono w finalnej propozycji.

## **6. Uruchomienie konsultacji online i zapowiedź konsultacji stacjonarnych – 29 lipca 2025 r.**

W ramach dalszych działań konsultacyjnych dotyczących inwestycji przy ul. Kozanowskiej 69 architekt odpowiedzialny za projekt zobowiązał się do przeprowadzenia konsultacji społecznych w dwóch formach: online oraz stacjonarnej.

W dniu 29 lipca 2025 r. na oficjalnej stronie Facebook Rady Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. opublikowano komunikat przygotowany przez radną Ewę Stępniewską oraz radną Annę Jantas, informujący mieszkańców o rozpoczęciu konsultacji organizowanych przez biuro projektowe. W komunikacie wskazano, że konsultacje prowadzone będą za pośrednictwem strony internetowej [www.kozanowska69.pl](http://www.kozanowska69.pl).



Rys. 5. Screen komunikatu, jaki ukazał się na stronie FB Rady Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. w dniu 29.07.2025r..

Do dnia sporządzenia niniejszego uzasadnienia konsultacje stacjonarne nie zostały przeprowadzone, mimo ich wcześniejszego zapowiadania.

Celem konsultacji było zebranie opinii mieszkańców dotyczących finalnej wersji koncepcji urbanistyczno-architektonicznej przygotowanej przez zespół projektowy.

## 7. Wpłygnięcie wniosku o wydanie opinii – 3 września 2025 r.

W dniu 3 września 2025 r. do Rady Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. wpłynął wniosek architektów odpowiedzialnych za przygotowanie dokumentacji projektowej dotyczącej inwestycji mieszkaniowo-usługowej planowanej przy ul. Kozanowskiej 69 we Wrocławiu.

Wniosek dotyczył wydania opinii Rady Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. w sprawie procedury poprzedzającej złożenie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Wniosek ten stanowi Załącznik nr 7a do niniejszego uzasadnienia.

Do wniosku dołączono:

1. prezentację podsumowującą ostatnie spotkanie z lokalnymi liderami społecznymi, zawierającą finalną wersję ustaleń dotyczących parametrów i programu funkcjonalnego inwestycji – Załącznik nr 7b;
2. wyniki konsultacji społecznych przeprowadzonych w formule online przez Inwestora, obejmujące zarówno zestawienie odpowiedzi mieszkańców, jak i raport z narzędzia konsultacyjnego wykorzystywanego przez biuro architektoniczne – Załączniki nr 7c i 7d.

## **8. Uruchomienie wewnętrznej procedury Rady Osiedla po wpłynięciu wniosku – wrzesień 2025 r.**

Po wpłynięciu wniosku architektów z dnia 3 września 2025 r. (Załącznik nr 7a) uruchomiono wewnętrzną procedurę postępowania Rady Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn., zgodnie z wcześniej ustalonym trybem pracy dotyczącym dokumentów wymagających opinii Rady.

Na najbliższej sesji – sesja RO XXXXVIII – poinformowano wszystkich radnych osiedlowych o złożonym wniosku oraz o możliwości zapoznania się z pełną dokumentacją przekazaną przez Inwestora. Radnym przedstawiono procedurę uzyskania materiałów, poprzez kontakt z Zarządem Osiedla i uzgodnienie sposobu udostępnienia dokumentacji.

Na kolejnej sesji – sesja RO XXXXIX – w porządku obrad, w punkcie 26, zamieszczono następujący zapis (ujęty w protokole z tej sesji):

„Kluczowe informacje, wolne wnioski, zapytania radnych:  
a) Informacje na temat planowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Kozanowskiej 69 we Wrocławiu dotyczące przedstawienia założeń inwestycji oraz umożliwienia członkom Rady zadania pytań w ramach konsultacji osiedlowych – ref. Pan Maciej Konikiewicz, architekt reprezentujący inwestora.”

W trakcie tego punktu radni mieli możliwość zadawania pytań dotyczących przedstawionej koncepcji inwestycji, zgłaszania wątpliwości oraz formułowania uwag wymagających doprecyzowania przez projektantów.

Okres od momentu wpłynięcia wniosku do rozpoczęcia procedowania projektu uchwały zapewnił radnym osiedlowym co najmniej trzy miesiące na zebranie opinii mieszkańców, analizę dokumentacji oraz wypracowanie indywidualnych stanowisk przed głosowaniem nad uchwałą opiniującą.

## **9. Wpłynięcie pisma Inwestora – 19 listopada 2025 r.**

W dniu 19 listopada 2025 r. na oficjalną skrzynkę e-mail Rady Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. wpłynęło pismo od Majtyka Concept Sp. K., dotyczące planowanej realizacji inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Kozanowskiej 69 we Wrocławiu.

Pismo odnosiło się do spotkania, które odbyło się podczas sesji Rady Osiedla w dniu 22 października 2025 r., na którym przedstawiciel Inwestora, inż. Mateusz Chachaj, udzielał odpowiedzi na pytania radnych oraz uczestniczył w definiowaniu przez Radę Osiedla zakresu potrzeb i oczekiwań związanych z projektowaną inwestycją.

W treści pisma Spółka oświadczyła, że:

a) w przypadku wydania przez Radę Osiedla opinii pozytywnej dotyczącej inwestycji oraz

b) uzyskania przez Inwestora zgody Rady Miejskiej Wrocławia na realizację przedsięwzięcia w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Lex Deweloper),

Spółka deklaruje wykonanie inwestycji towarzyszących, obejmujących:

1. budowę nowej hali sportowej o wysokości 8 m oraz przeznaczenie części lokali usługowych w parterze projektowanego budynku na cele sportowe – łącznie ok. 1 125 m<sup>2</sup> powierzchni sportowych;
2. przeznaczenie jednego z lokali usługowych w projektowanym budynku na potrzeby świetlicy osiedlowej;
3. realizację parkingu podziemnego w standardzie umożliwiającym utworzenie *Miejsca Doraźnego Schronienia* dla mieszkańców Kozanowa na ok. 5 000 osób;
4. instalację dźwigu windowego oraz przeprowadzenie rewitalizacji terenu sportowego w Zespole Szkół nr 21 we Wrocławiu.

W piśmie wskazano ponadto, że po uzyskaniu pozytywnej opinii koncepcja zostanie skierowana do dalszych konsultacji społecznych, których celem będzie zebranie dodatkowych uwag i doprecyzowanie finalnego kształtu projektu.

Na zakończenie Spółka zwróciła uwagę na ograniczony czas wynikający z faktu, że procedura Lex Deweloper wygasa z dniem 30 czerwca 2026 r.. W związku z tym Inwestor zwrócił się z prośbą o zajęcie stanowiska przez Radę Osiedla na najbliższej sesji, aby umożliwić zachowanie wymaganych terminów formalno-prawnych.

Pismo stanowi Załącznik 8 do niniejszego uzasadnienia.

**KONIEC UZASADNIENIA**