

UCHWAŁA NR XLV/359/26
RADY OSIEDLA PILCZYCE-KOZANÓW-POPOWICE PŁN.
z dnia 20 maja 2026 r.

w sprawie ostatecznej opinii na temat planowanej realizacji inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ulicy 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. uchwała, co następuje:

§1. Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. anuluje uchwałę nr XL/317/25 z dnia 1 grudnia 2025 roku w sprawie opinii na temat planowanej realizacji inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ulicy Kozanowskiej 69 we Wrocławiu.

§2. Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. **ostatecznie opiniuje negatywnie** zamierzenie inwestycyjne polegające na planowanej realizacji inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ulicy Kozanowskiej 69 we Wrocławiu.

§3. Uzasadnienie do przedmiotowej uchwały stanowi załącznik nr 1.

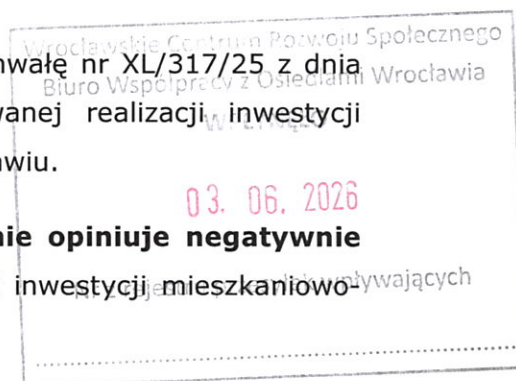
§4. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn.

§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

1 grudnia 2025 roku Radni Rady Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. podjęli uchwałę nr XL/317/25 w sprawie opinii na temat planowanej realizacji inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ulicy Kozanowskiej 69 we Wrocławiu. (Załącznik nr 2).

1 kwietnia 2026 roku odbyły się konsultacje organizowane przez przedstawicieli inwestora, w ramach których zostało przedstawione i omówione planowane zamierzenie inwestycyjne na terenie hali sportowej k-69. (Raport z konsultacji bez zdjęć uczestników - Załącznik nr 3).

W wyniku przeprowadzonych konsultacji coraz więcej mieszkańców zaczęło kierować do Rady Osiedla zgłoszenia sprzeciwu wobec planowanego zamierzenia inwestycyjnego uzasadniając i przedstawiając swój sprzeciw pisemnie wysyłając na adres e-mail Rady Osiedla. (Przykłady negatywnych opinii ze strony mieszkańców - Załącznik nr 4)

Wobec przedstawionych argumentów Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn postanowiła **ostatecznie wydać negatywną** opinię na temat planowanej inwestycji.

202.2

Wrocławskie Centrum Rozwoju Społecznego
Biuro Współpracy z Osiedlami Wrocławia
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:

Wrocławskie Centrum Rozwoju Społecznego
Biuro Współpracy z Osiedlami Wrocławia
WPLYNEŁO
09. 09. 2026
Nr z rejestru przesyłek wpływających

§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 m² (100%)
2. Powierzchnia zabudowy: 4110,0 m² (32,9%)
3. Powierzchnie utwardzone: 3228,7 m² (25,9%)
4. Powierzchnia zielona: 5145,3 m² (41,2%)
5. Liczba lokali mieszkalnych: 373
 - jednopokojowe do 35m² – 15%
 - dwupokojowe 42-47m² – 40%
 - trzypokojowe 47-58 m² – 30%

- czteropokojowe 58-70m² – 15%
- 6. Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM): 19,404,8 m²
- 7. Powierzchni użytkowa usług: 1907,9 m²
 - w tym powierzchnia lokali sportowych: 1178,1 m². Warunek konieczny: hala sportowa o powierzchni 750 m²
 - ok. 150m² 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.

Wrocławskie Centrum Rozwoju Społecznego
Biuro Współpracy z Osiedłami Wrocławia

WPLYNĘŁO

03.06.2026

Nr z rejestru przesyłek wpływających
ul. Kolistej 17 poprzez

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 Pilczycach 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:

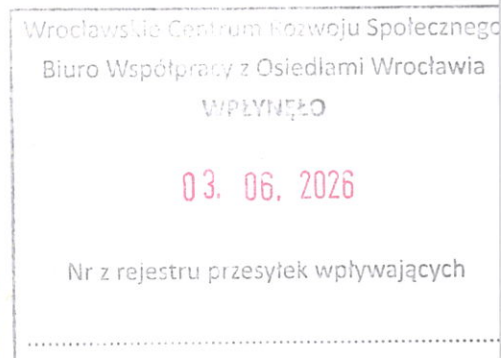
1. część wprowadzającą, w której Przewodniczący Rady Osiedla przedstawił uwarunkowania urbanistyczne wynikające z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2. część prezentacyjną w której omówiono proces inwestycyjny przedstawił Krzysztof Chudy;
3. część prezentacyjną, w której 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.



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 szczególnym 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, počawszy 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 m² względem 4500 m² 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 niezadowolaniem 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. 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

Wrocławskie Centrum Rozwoju Społecznego
Biuro Współpracy z Osiedłami Wrocławia
WPŁYNEŁO
03. 06. 2026
Nr z rejestru przesyłek wpływających

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 **Prezydent Wrocławia Jacek Sutryk** 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 spotkanie 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 m² (100%)
2. Powierzchnia zabudowy: 4110,0 m² (32,9%)
3. Powierzchnie utwardzone: 3228,7 m² (25,9%)
4. Powierzchnia zielona: 5145,3 m² (41,2%)
5. Liczba lokali mieszkalnych: 373
 - o jednopokojowe (do 35 m²): 15%
 - o dwupokojowe (42–47 m²): 40%
 - o trzypokojowe (47–58 m²): 30%

- czteropokojowe (58–70 m²): 15%
- 6. Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM): 19 404,8 m²
- 7. Powierzchnia usługowa: 1907,9 m²
 - w tym lokale sportowe: 1178,1 m², przy czym warunkiem koniecznym jest hala sportowa o powierzchni minimum 750 m²
- 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 m² 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.

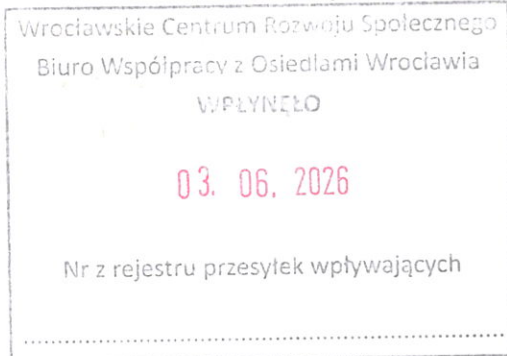
Postulowano aby wskaźnik ilości miejsc parkingowych wynosił 1,5, co nie w pełni uwzględniono w finalnej propozycji.

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.





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. Wpłynięcie 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.

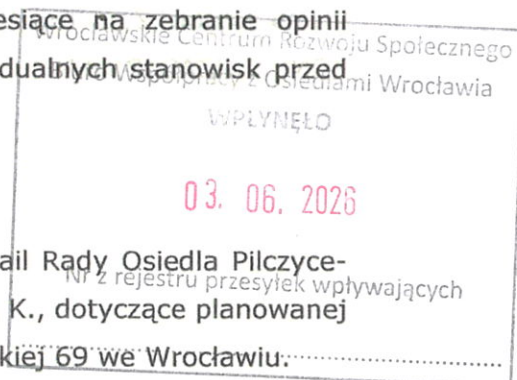
9. Wpłynięcie pisma Inwestora – 19 listopada 2025 r.

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 m² 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.

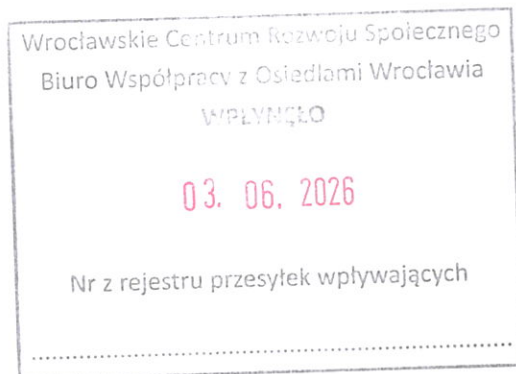
Pismo stanowi Załącznik 8 do niniejszego uzasadnienia.

KONIEC UZASADNIENIA

**RAPORT ZE SPOTKANIA Z MIESZKAŃCAMI DOTYCZĄCEGO PLANOWANEJ INWESTYCJI
MIESZKALNO-USŁUGOWEJ PRZY UL. KOZANOWSKIEJ 69**

1. Informacje ogólne

Spotkanie odbyło się w dniu 1 kwietnia 2026 r. o godzinie 17:00 w sali przy ulicy Modrej 34a we Wrocławiu. W wydarzeniu uczestniczyło około 50 osób, w tym mieszkańcy osiedla oraz przedstawiciele zespołu projektowego.



2. Przebieg spotkania

Podczas spotkania głos zabrano około 10 osób. Większość wypowiadających się mieszkańców wyraziła krytyczny stosunek do zmiany istniejącej sportowej funkcji terenu. Trzy osoby nie określiły jednoznacznie swojego stanowiska, wskazując jednocześnie, że realizacja budynku o funkcji mieszkalno-usługowej jest rozwiązaniem korzystniejszym niż potencjalna zabudowa o funkcji hotelowej, której realizacja jest możliwa na podstawie dzisiaj obowiązującego MPZP.

3. Zgłoszone uwagi i pytania mieszkańców

W trakcie dyskusji poruszono następujące kwestie:

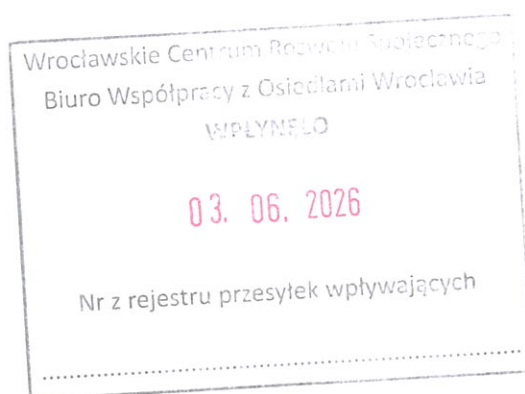
- Wielkość projektowanej hali – uwaga zgłoszona przez 2 osoby.
- Wysokość budynku mieszkalnego – temat poruszony przez 3 osoby, w tym:
 - 2 osoby zamieszkujące budynek naprzeciwko inwestycji;
 - 1 osoba zamieszkująca budynek sąsiedni, która wyraziła szczególne obawy dotyczące wysokości części budynku bezpośrednio przylegającej, (Wyżej wymienione osoby zaproponowały ograniczenie wysokości do 4–5 kondygnacji);
- Obawa dotycząca ewentualnego braku udostępnienia hali przez nową wspólnotę pozostałym mieszkańcom osiedla (zapewniono mieszkańców, że przyszła wspólnota nie będzie miała władzy nad operatorem hali sportowej a obiekt funkcjonować będzie na takich samych zasadach jak dotychczas);
- Kwestia bezpieczeństwa Stawu Kozanowskiego (zaznaczono, że inwestor podjął środki w celu zabezpieczenia i monitoringu stanu Stawu Kozanowskiego);
- Obawy związane ze zwiększeniem natężenia ruchu drogowego w wyniku pojawienia się dodatkowych samochodów (nowe samochody nie spowodują znacznego zwiększenia ruchu na osiedlu, ponieważ będzie on rozładowywany stopniowo w różnych kierunkach poprzez 5 zjazdów);
- Wniosek o sporządzenie oficjalnego protokołu ze spotkania.
- Obawy dotyczące wydajności lokalnej sieci kanalizacyjnej (inwestor uzyskał zaświadczenie MPWiK o możliwości odbioru ścieków);
- Potencjalne zużycie i uszkodzenia dróg w trakcie realizacji inwestycji (zapewniono mieszkańców o obowiązku wykonawcy do napraw ewentualnych uszkodzeń);
- Pytanie o formę dysponowania lokalami mieszkalnymi. Sprzedaż czy wynajem? (poinformowano mieszkańców, iż lokale mieszkalne wystawione zostaną na sprzedaż);
- Pytanie o pojemność planowanego miejsca doraźnego schronienia w kondygnacjach podziemnych. (planuje się minimum 3 tysiące miejsc);
- Obawy dotyczące przyszłości szpaleru dębów wzdłuż północnej granicy inwestycji (wymienione drzewa znajdują się poza terenem inwestycji i zostaną zabezpieczone przed rozpoczęciem robót budowlanych);
- Pytanie o dostępność miejsc postojowych dla użytkowników części usługowej zlokalizowanej w przyziemiu budynku (miejsca postojowe przeznaczone do obsługi lokali usługowych będą ogólnodostępne);
- Wskazanie nadrzędności Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nad zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Po zakończeniu spotkania 3 osoby zwróciły się z zapytaniem o możliwość zakupu mieszkań w ramach przedsprzedaży.

4. Podsumowanie

Spotkanie miało charakter konsultacyjny i pozwoliło na zebranie licznych uwag oraz obaw mieszkańców dotyczących planowanej inwestycji. Głosy krytyczne koncentrowały się głównie na wielkości hali sportowej, wysokości zabudowy i kwestiach komunikacyjnych.

CRARCH

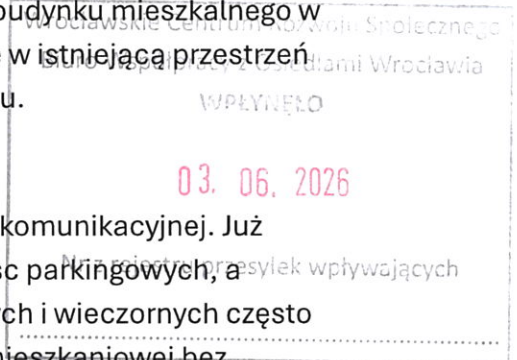


Szanowni Państwo,

zwracam się z wnioskiem o ponowne przeanalizowanie stanowiska Rady Osiedla w sprawie planowanej inwestycji przy hali K69, uchylenie uchwały dotyczącej warunkowego pozytywnego zaopiniowania przedsięwzięcia oraz podjęcie uchwały negatywnie opiniującej realizację inwestycji mieszkaniowej w tej lokalizacji.

W mojej ocenie planowana zabudowa jest nieadekwatna do charakteru oraz możliwości infrastrukturalnych osiedla Kozanów. Inwestycja w proponowanym kształcie doprowadzi do dalszego zagęszczenia zabudowy, zwiększenia obciążenia komunikacyjnego oraz pogorszenia jakości życia obecnych mieszkańców.

Kozanów od lat stanowi osiedle cenione za stosunkowo przestrzenny układ urbanistyczny, dostęp do terenów zielonych oraz rozwiniętą infrastrukturę sportową i rekreacyjną. To właśnie te elementy decydują o jakości życia mieszkańców oraz charakterze tej części miasta. Budowa kolejnego wysokiego budynku mieszkalnego w miejscu obecnej hali K69 będzie stanowiła istotną ingerencję w istniejącą przestrzeń osiedla i wpłynie na zmianę jego dotychczasowego charakteru.



Szczególne obawy budzi kwestia infrastruktury parkingowej i komunikacyjnej. Już obecnie mieszkańcy osiedla borykają się z niedoborem miejsc parkingowych, a znalezienie miejsca postojowego w godzinach popołudniowych i wieczornych często jest bardzo utrudnione. Realizacja kolejnej dużej inwestycji mieszkaniowej bez zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych doprowadzi do dalszego pogłębienia istniejących problemów.

Należy podkreślić, że współczesne potrzeby mieszkańców znacząco różnią się od realiów sprzed kilkunastu czy kilkudziesięciu lat. Wiele gospodarstw domowych posiada obecnie więcej niż jeden samochód, natomiast praktyka ograniczania liczby miejsc postojowych w nowych inwestycjach skutkuje przenoszeniem problemu parkowania na przestrzeń publiczną oraz istniejącą infrastrukturę osiedla.

Nie bez znaczenia pozostają również skutki samego procesu realizacji inwestycji. Wieloletnia budowa oznacza wzmożony ruch ciężkiego sprzętu, hałas, zapylenie oraz

dodatkowe utrudnienia komunikacyjne dla mieszkańców okolicy. Już dziś lokalna infrastruktura drogowa jest znacznie obciążona, dlatego dalsze zwiększanie intensywności zabudowy powinno być poprzedzone rzetelną analizą możliwości komunikacyjnych tej części osiedla.

Szczególnie istotną kwestią pozostaje przyszłość hali K69, która od wielu lat pełni ważną funkcję społeczną, sportową i integracyjną dla mieszkańców Kozanowa. Obiekt ten stanowi miejsce regularnych zajęć sportowych dla dzieci i młodzieży, treningów, zajęć ruchowych oraz aktywności wspierających rozwój fizyczny młodych mieszkańców osiedla.

Hala jest intensywnie użytkowana, zwłaszcza w godzinach popołudniowych i wieczornych, co pokazuje rzeczywiste zapotrzebowanie społeczności lokalnej na tego rodzaju przestrzeń. W mojej ocenie trudno uznać, że deklarowane przez inwestora zachowanie funkcji sportowej będzie odpowiadało obecnemu zakresowi działalności obiektu. Proponowane rozwiązania nie stanowią pełnowartościowej rekompensaty dla istniejącej infrastruktury sportowej.

Poważne zastrzeżenia budzi również sposób przeprowadzenia konsultacji społecznych. W mojej ocenie mieszkańcy nie otrzymali możliwości wyrażenia opinii w sposób w pełni obiektywny i rzetelny, a sposób przedstawiania alternatywnych wariantów inwestycji mógł wpłynąć na odbiór całego procesu konsultacyjnego.

Warto również zaznaczyć, że sprzeciw wobec inwestycji ma charakter społeczny i nie ogranicza się do pojedynczych głosów mieszkańców. Podejmowane są oddolne działania, zbierane są podpisy oraz formułowane petycje wyrażające brak akceptacji dla inwestycji w obecnym kształcie.

W związku z powyższym zwracam się z apelem o ponowne przeanalizowanie planowanej inwestycji z uwzględnieniem interesu obecnych mieszkańców, ochrony istniejącej infrastruktury sportowej oraz zachowania przestrzennego i zielonego charakteru osiedla Kozanów.

Szanowni Państwo,

zwracam się z prośbą o ponowne rozpatrzenie stanowiska dotyczącego planowanej inwestycji przy hali K69 oraz o podjęcie uchwały wyrażającej sprzeciw wobec realizacji tej zabudowy w obecnej formie.

Jako mieszkaniec Kozanowa nie zgadzam się na dalsze zagęszczanie osiedla kosztem przestrzeni wspólnych, infrastruktury sportowej oraz komfortu życia obecnych mieszkańców. Projekt ten wpisuje się niestety w coraz częściej spotykany model zabudowy nastawionej przede wszystkim na maksymalny zysk dewelopera, bez realnego uwzględnienia potrzeb lokalnej społeczności.

Kozanów od lat postrzegany jest jako osiedle przestronne, zielone i stosunkowo uporządkowane urbanistycznie. To właśnie dostęp do terenów rekreacyjnych, infrastruktury sportowej oraz zachowanie odpowiednich odległości między budynkami stanowią o komforcie życia mieszkańców tej części miasta. Nawet inwestycje mieszkaniowe realizowane na osiedlu w ciągu ostatnich kilkunastu lat powstawały w znacznie niższej skali niż obecnie planowany budynek przy hali K69. W związku z tym budowa kolejnego wysokiego bloku w tym miejscu w oczywisty sposób zaburzy charakter okolicy oraz negatywnie wpłynie na komfort życia obecnych mieszkańców.

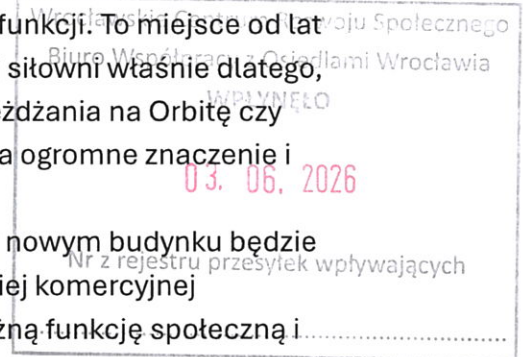
Szczególnie istotna jest dla mnie kwestia hali K69 i jej obecnej funkcji. To miejsce od lat służy mieszkańcom Kozanowa. Sam regularnie korzystam z tej siłowni właśnie dlatego, że mogę dojść tam pieszo w kilka minut, bez konieczności dojeżdżania na Orbitę czy Szybowcową. Dla wielu mieszkańców bliskość tego miejsca ma ogromne znaczenie i realnie wpływa na codzienną aktywność fizyczną.

Trudno uwierzyć, że zapowiadana przez inwestora „siłownia” w nowym budynku będzie w stanie zastąpić obecny obiekt. Nie da się porównać niewielkiej komercyjnej przestrzeni fitness do istniejącej hali sportowej, która pełni ważną funkcję społeczną i integracyjną dla całego osiedla. Ogromnym problemem jest również infrastruktura komunikacyjna, która już dziś jest niewydolna.

Wyjazd z Kozanowa w godzinach porannych i popołudniowych jest mocno zakorkowany, a każda kolejna duża inwestycja mieszkaniowa tylko pogorszy tę sytuację. Ulice osiedlowe są przeciążone, a liczba samochodów stale rośnie.

Kolejną kwestią jest kwestia samochodów. Mieszkańcy zmuszeni są parkować daleko od swoich bloków albo przez długi czas krążyć po osiedlu w poszukiwaniu wolnego miejsca. Jednocześnie obecne inwestycje deweloperskie często ograniczają liczbę miejsc parkingowych do absolutnego minimum, traktując je jako dodatkowo płatny element inwestycji. W praktyce skutki takich decyzji ponoszą później wszyscy mieszkańcy okolicy. Zakładanie nawet dwóch miejsc parkingowych na mieszkanie (zazwyczaj fakultatywnych, jako możliwość dodatkowego dokupienia ich do mieszkania) jest niewystarczająca, do tych ludzi również będą dojeżdżać chociażby goście, którzy zmuszeni będą parkować na miejscach "starych mieszkańców".

Sytuację miejsc parkingowych delikatnie rozluźniły miejsca postojowe zbudowane niedawno przy ulicy Kozanowskiej.



Nie można też ignorować faktu, że Kozanów już teraz odczuwa niedobór podstawowej infrastruktury handlowej. Na osiedlu brakuje sklepów i punktów usługowych odpowiadających liczbie mieszkańców. Dodanie kolejnych setek osób oznacza jeszcze większe kolejki, tłok oraz dalsze przeciążenie istniejącej infrastruktury, która już dziś działa na granicy wydolności.

Planowana budowa oznacza również wieloletni hałas, kurz, ciężki sprzęt budowlany i ciągłe utrudnienia dla mieszkańców okolicznych budynków. Szczególnie dotknie to osoby starsze i emerytów, którzy mieszkają tu od zawsze. Oraz młodszych właścicieli mieszkań, którzy wybrali to miejsce z uwagi na spokój oraz przestrzeń.

Kolejną istotną kwestią jest wpływ planowanego budynku na dostęp do światła dziennego dla mieszkańców pobliskich bloków, szczególnie od strony ul. Połbina. Tak wysoka zabudowa w tym miejscu doprowadzi do zacielenia mieszkań oraz pogorszenia komfortu życia osób mieszkających w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji.

Muszę również podkreślić, że spotkania oraz konsultacje prowadzone przez dewelopera nie tylko nie rozwiały moich obaw, ale momentami sprawiały wręcz absurdalne wrażenie. Trudno poważnie traktować zapewnienia dotyczące „rozładowania ruchu” wyłącznie dlatego, że inwestycja ma posiadać kilka wyjazdów. Samo zwiększenie liczby wyjazdów z budynku nie sprawi przecież, że nagle zniknie problem zakorkowanych ulic i przeciążonej infrastruktury drogowej całego osiedla.

Podobnie wyglądają deklaracje dotyczące ogólnodostępnych miejsc parkingowych. Doświadczenia z podobnych inwestycji pokazują, że w praktyce takich miejsc powstaje zaledwie kilka i absolutnie nie odpowiada to rzeczywistym potrzebom mieszkańców. Trudno również uwierzyć, że deweloper zdecydowałby się wliczać miejsca parkingowe w cenę mieszkań lub wprowadzić rozwiązania realnie zmuszające nowych mieszkańców do zakupu miejsc w garażu podziemnym, skoro oznaczałoby to dla niego mniejszy zysk. W obecnych realiach mieszkania i tak zostaną sprzedane, natomiast problem braku miejsc parkingowych pozostanie później problemem całego osiedla i obecnych mieszkańców.

Dodatkowo bardzo niepokojące jest dla mnie podejście inwestora do mieszkańców i samego procesu rozmów społecznych. Publiczne sugerowanie możliwości wybudowania w tym miejscu hotelu lub mikroapartamentów trudno odbierać inaczej niż jako formę nacisku i próby zastraszenia lokalnej społeczności. Takie działania pokazują przede wszystkim, że priorytetem inwestora pozostaje maksymalizacja własnych korzyści finansowych, a nie realne potrzeby mieszkańców Kozanowa czy dobro wspólnej przestrzeni osiedla.

Na koniec chciałbym podkreślić, że sprzeciw mieszkańców nie wynika z samego faktu powstania nowego budynku, lecz ze skali i charakteru tej inwestycji. Trudno oprzeć się wrażeniu, że w tym przypadku chodzi wyłącznie o maksymalne wykorzystanie działki i osiągnięcie jak największego zysku kosztem mieszkańców oraz jakości przestrzeni wspólnej. Gdyby inwestor zaproponował znacznie mniejszy, rozsądniej wpisujący się w otoczenie budynek — przykładowo 4-piętrową zabudowę nad nowo wybudowanym

centrum sportowym — prawdopodobnie zdecydowana większość mieszkańców nie miałaby większych zastrzeżeń. Obecny projekt sprawia jednak wrażenie całkowitego braku umiaru i ignorowania głosu lokalnej społeczności, która od lat tworzy charakter Kozanowa i chce zachowania tego miejsca jako przestrzeni przyjaznej do życia, a nie kolejnego przykładu bezrefleksyjnego dogęszczania osiedla

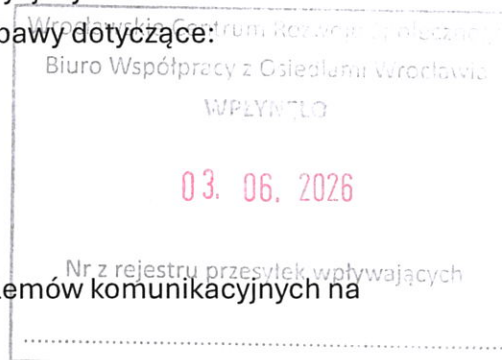
Szanowni Państwo,

niniejszym zwracam się z wnioskiem o uchylenie uchwały Rady Osiedla dotyczącej warunkowego pozytywnego zaopiniowania planowanej inwestycji polegającej na wyburzeniu Hali 69 oraz budowie zespołu budynków mieszkalnych na jej miejscu.

Podstawą mojego wniosku są liczne nieścisłości oraz wątpliwości dotyczące zarówno przebiegu spotkania zorganizowanego przez dewelopera, jak i informacji przedstawionych mieszkańcom podczas konsultacji.

Przede wszystkim nie zgadzam się z przedstawionym obrazem konsultacji społecznych, z którego wynika, że sprzeciw mieszkańców wobec inwestycji był niewielki. W rzeczywistości znacznie więcej osób wyrażało poważne obawy dotyczące:

- nadmiernej wysokości planowanej zabudowy,
- skali inwestycji i jej wpływu na charakter osiedla,
- likwidacji funkcji sportowej i społecznej Hali 69,
- zwiększenia natężenia ruchu drogowego oraz problemów komunikacyjnych na Kozanowie.



Informacje zawarte w podsumowaniu spotkania nie oddają rzeczywistego przebiegu dyskusji ani skali sprzeciwu mieszkańców.

Dodatkowo przedstawiciele dewelopera w sposób niejednoznaczny wypowiadali się na temat przyszłości hali sportowej oraz rzeczywistego charakteru planowanej inwestycji. W trakcie spotkania brakowało konkretnych, jednoznacznych i wiążących deklaracji dotyczących zachowania funkcji sportowej dostępnej dla obecnych mieszkańców osiedla.

Szczególnie niepokojące są również zapewnienia inwestora, jakoby nowa zabudowa oraz dodatkowe samochody nie miały wpłynąć na zwiększenie korków i obciążenia lokalnego układu drogowego. Twierdzenia te stoją w sprzeczności zarówno z doświadczeniem mieszkańców, jak i z codziennymi realiami komunikacyjnymi tej części miasta.

Już obecnie mieszkańcy Kozanowa regularnie stoją w korkach w rejonie Popowic i Pilczyc. Utrudniony jest wyjazd z ulic Kozanowskiej i Dokerskiej, szczególnie w godzinach porannych, natomiast po południu regularnie tworzą się duże zatory drogowe w kierunku Stadionu. Powstanie kolejnych budynków mieszkalnych oznacza wzrost liczby mieszkańców i pojazdów, co nieuchronnie doprowadzi do:

- zwiększenia korków,
- problemów z parkowaniem,
- pogorszenia bezpieczeństwa,
- zwiększenia hałasu i emisji spalin.

Twierdzenie, że ruch samochodowy „rozłoży się w czasie”, należy uznać za całkowicie oderwane od rzeczywistych warunków komunikacyjnych panujących na Kozanowie.

Rada Osiedla od lat ma świadomość, że znaczna część mieszkańców sprzeciwia się zabudowie tego terenu w obecnej skali oraz likwidacji funkcji sportowej Hali 69. Stanowisko Rady w tej sprawie powinno odzwierciedlać rzeczywiste oczekiwania mieszkańców, a nie opierać się wyłącznie na zapewnieniach inwestora.

W związku z powyższym wnoszę o uchylenie przedmiotowej uchwały.

Zwracam się z wnioskiem o uchylenie uchwały dotyczącej warunkowej pozytywnej opinii dla planowanej inwestycji w miejscu Hali 69. Jako mieszkanka uważam, że decyzja ta została podjęta bez rzetelnej analizy obciążenia lokalnej infrastruktury, która już teraz nie jest w stanie obsłużyć obecnych potrzeb osiedla.

Kluczowym argumentem przeciwko tej inwestycji są realia komunikacyjne Kozanowa. Zapewnienia o braku wpływu nowej zabudowy na natężenie ruchu są całkowicie niewiarygodne w zderzeniu z codzienną sytuacją na osiedlowych ulicach. Kolejne setki pojazdów wygenerowanych przez nową zabudowę doprowadzą do całkowitego paraliżu wyjazdu z osiedla, pogorszenia bezpieczeństwa oraz drastycznego wzrostu hałasu i emisji spalin. Rada nie powinna akceptować deklaracji inwestora, które stoją w tak rażącej sprzeczności z doświadczeniem mieszkańców.

Równie istotne jest nadmierne obciążenie pozostałej infrastruktury osiedlowej. Budowa zespołu budynków mieszkalnych o tak dużej skali, w połączeniu z likwidacją funkcji sportowej Hali 69, uderza w jakość życia na osiedlu. Nie przedstawiono żadnych wiarygodnych analiz, które potwierdzałyby, że obecna sieć dróg, parkingów czy terenów rekreacyjnych wytrzyma tak intensywne zagęszczenie zabudowy, a same parametry planowanej nowej hali wyeliminują większość aktywności sportowych.

Chciałabym również podkreślić, że sposób przedstawienia przebiegu spotkania z mieszkańcami był nierzetelny. Rada Osiedla powinna w pierwszej kolejności chronić interesy mieszkańców przed nadmierną i uciążliwą eksploatacją terenu przez dewelopera.

W związku z powyższym wnoszę o uchylenie przedmiotowej uchwały, przeprowadzenie transparentnych konsultacji oraz przedstawienie niezależnych ekspertów dotyczących wpływu inwestycji na infrastrukturę i układ drogowy osiedla.

