Kacper MOROZ
Radny Rady Miejskiej w Słupsku

Słupsk, dnia 17 listopada 2026 r.

IN.72.2026

Sz. P.

Krystyna DANILECKA-WOJEWÓDZKA

Prezydent Miasta Słupska

INTERPELACJA

w sprawie warunków brzegowych, koniecznych korekt projektowych oraz potencjału miastotwórczego nowej hali widowiskowo-sportowej wraz z merytorycznymi uwagami dotyczącymi „Studium wykonalności wraz z koncepcją funkcjonalno-użytkową w ramach zadania inwestycyjnego pn. Budowa hali widowiskowo-sportowej z funkcją komercyjną”

W nawiązaniu do przedstawionego Radnym Rady Miejskiej w Słupsku *Studium wykonalności wraz z koncepcją funkcjonalno-użytkową w ramach zadania inwestycyjnego pn. Budowa hali widowiskowo-sportowej z funkcją komercyjną* opracowanego przez firmę Agraria sp. z o.o., a także w oparciu o wyniki badań geotechnicznych, dyskusję prowadzoną na forum Komisji doraźnej ds. budowy hali widowiskowo-sportowej z funkcją konferencyjną w Słupsku, dotychczas złożone pisemne uwagi niektórych radnych dotyczące *Studium* oraz odpowiedź na moją interpelację z dnia 15 października 2025 r. (znak: ZF.0003.4.2025.JP) w sprawie budowy nowej hali widowiskowo-sportowej w Słupsku, przedkładam merytoryczne uwagi oraz warunki brzegowe, jakie powinny zostać uwzględnione przed podjęciem decyzji o przejściu do etapu dialogu konkurencyjnego i prac projektowych.

Od początku dyskusji o budowie nowej hali powtarzam jedno: Słupsk potrzebuje obiektu z prawdziwego zdarzenia, który podniesie prestiż naszego miasta, stanie się impulsem rozwojowym na dekady i odpowie na uzasadnione ambicje mieszkańców. Mieszkańcy mają dziś wobec tego projektu mieszane uczucia nie dlatego, że nie chcą nowoczesnej hali i zastąpienia wysłużonej, wybudowanej w 1982 roku „Gryfii”, ale dlatego, że widzą głęboki rozdźwięk między zapowiedziami a realiami finansowymi Miasta.

Podzielam szereg celnych uwag techniczno-finansowych, które w ostatnich dniach sformułowali na piśmie zainteresowani radni. Trudno przejść obojętnie obok wypunktowanych przez nich rozbieżności rachunkowych w Studium – takich jak niespójności w powierzchniach Wariantu II (s. 108), rozbieżne założenia co do liczby imprez komercyjnych (od 6 do 40 rocznie), błędy we wskaźnikach kosztów operacyjnych (OPEX), różnica 38,6 mln zł netto w bazie nakładów inwestycyjnych czy przede wszystkim wykazanie na s. 239 konieczności dopłacania przez Miasto kwoty aż 28,26 mln zł rocznie w 2032 r. w formie rekompensaty pokrywającej deficyt i obsługę zadłużenia.

O ile jednak zgadzam się z diagnozą błędów warsztatowych w dokumencie firmy Agraria sp. z o.o. oraz koniecznością radykalnego ścięcia zbędnych kosztów komercyjnych, o tyle **mam zasadniczo odmienne zdanie co do docelowej rangi samej hali oraz zachowania jej strategicznych funkcji.** Nie powinniśmy sprowadzać tej dyskusji wyłącznie do tego, jak mechanicznie okroić projekt do roli skromnej hali lokalnej w standardzie budżetowym.

Przedłożone Studium wykonalności w obecnym kształcie proponuje bowiem Słupskowi wariant wewnętrznie sprzeczny: obiekt **zbyt mały i zbyt niski**, by pełnić funkcję regionalnego centrum dla wydarzeń rangi reprezentacyjnej i wielkich tras koncertowych (zaledwie 3000 miejsc siedzących na trybunach), a jednocześnie **zdecydowanie za drogi** dla budżetu Miasta (238,40 mln zł brutto kosztów budowy i projektowania + 21,08 mln zł brutto za zakup gruntu = 259,48 mln zł brutto).

Nawiązując do słusznej deklaracji Pani Prezydent z 2025 r., iż budowa hali może ruszyć wyłącznie przy pozyskaniu znaczącego dofinansowania zewnętrznego, przedkładam **pięć warunków brzegowych**, które łączą ambitną wizję rozwojową Słupska z twardą dyscypliną budżetową:

1. **Wycięcie komercyjnego balastu (-25% kubatury):** Rezygnacja z ok. 3300m^2 funkcji komercyjnych dublujących ofertę sąsiedniego Parku Wodnego „Trzy Fale" (saun, SPA, squasha, fitnessu), likwidacja podziemnego garażu na 41 aut oraz rezygnacja z kosztownej „wiklinowej obwoluty" i trzech obłych brył.

2. **Prawdziwa arena na ok. 5 000 miejsc w ramach tej samej płyty boiska:** Wykorzystanie już zaprojektowanej, dużej płyty głównej ($2544,89 m^2$) pod wielorzędowe trybuny teleskopowe (1600–1900 miejsc zamiast obecnych 444) oraz podniesienie prześwitu konstrukcyjnego dachu do min. $12,5–13,5 m$ pod telebimem LED, co otworzy Słupskowi drogę do goszczenia reprezentacji Polski i dużych tras koncertowych.

3. **Bezwzględne zachowanie małej hali treningowej oraz dwufunkcyjnego schronu (MDS):** Utrzymanie bazy treningowej dla słupskiej młodzieży i klubów oraz wykorzystanie koniecznej wymiany słabonośnych gruntów pod częścią obiektu do wykonania modułu ochronnego kwalifikującego się do dotacji z MSWiA/MON.

4. **Twarda bramka finansowa („Stage-Gate"):** Podział prac projektowych na etapy i uzależnienie wejścia w kosztowne projekty wykonawcze oraz roboty budowlane od uprzedniego uzyskania pisemnych promes dofinansowania centralnego (MSiT + MSWiA/MON + NFOŚiGW).

5. **Zwrot kapitału z zakupu ziemi (Masterplan dla 10,66 ha):** Przeznaczenie nadwyżki zakupionego gruntu przy ul. Grunwaldzkiej (poza $6,48 ha$ pod halę) pod prywatną inwestycję hotelowo-usługową, co pozwoli odzyskać część z wydanych 21,08 mln zł i zlikwidować barierę braku miejsc noclegowych w Słupsku.

I. Kwestia fundamentalna: standardy nadzoru właścicielskiego i niedopuszczalny tryb odbioru Studium przez SOSiR

Zanim przejdę do szczegółowej analizy inżynieryjnej, sportowej i budżetowej, jako radny czuję się w obowiązku stanowczo **zaprotestować przeciwko trybowi pracy** nad tym dokumentem, jaki próbowano narzucić Radzie Miejskiej.

W dniu 3 listopada 2026 r. Pani Agnieszka Ziółkowska, Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku (działająca z upoważnienia Pani Prezydent jako Zamawiający), skierowała do Biura Rady Miejskiej wiadomość e-mail o następującej treści:

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

> *„W nawiązaniu do dzisiejszego spotkania z firmą Agraria dot. prezentacji studium wykonalności wraz z koncepcją funkcjonalno-użytkową w ramach zadania inwestycyjnego pn. 'Budowa hali widowiskowo-sportowej w Słupsku' proszę o zgłaszanie uwag do dokumentu w nieprzekraczalnym terminie do 13 listopada 2026 r. Po tym terminie studium zostanie odebrane od Wykonawcy i uznane za przyjęte. Proszę o przekazanie powyższej informacji Radnym Rady Miejskiej w Słupsku."*

Taki sposób procedowania przy inwestycji szacowanej na ponad ćwierć miliarda złotych budzi mój głęboki sprzeciw i wymaga jednoznacznego komentarza.

1. To Zamawiający – czyli Dyrekcja SOSiR oraz właściwe wydziały Urzędu Miejskiego i powołany przez Panią Prezydent Zespół ds. przygotowania inwestycji strategicznej – dysponują aparatem urzędniczym, radcami prawnymi, służbami finansowo-księgowymi oraz budżetem na realizację umowy z Wykonawcą. Tymczasem radnym przekazano liczące 264 strony opracowanie wraz z obszernymi załącznikami geotechnicznymi bez uprzedniej weryfikacji elementarnej poprawności rachunkowej przez służby miejskie.

2. Wyznaczenie radnym zaledwie 10 dni kalendarzowych na przeanalizowanie kilkuset stron wielobranżowej dokumentacji finansowo-technicznej, opatrzone klauzulą, że po 13 listopada dokument „*zostanie odebrany od Wykonawcy i uznany za przyjęty*", jest próbą rozmycia odpowiedzialności urzędniczej. Gdyby nie benedyktyńska praca radnych z różnych klubów, którzy z kalkulatorami w ręku wyłapali błędy w sumowaniu tabel, pomylone metraże z innych miast oraz luki w modelu finansowym, wadliwy dokument zostałby bezrefleksyjnie odebrany i opłacony ze środków publicznych.

3. W profesjonalnym obrocie gospodarczym i samorządowym odbiór dzieła obarczonego tak licznymi wadami rachunkowymi i wewnętrznymi sprzecznościami jest niedopuszczalny. Oczekuję od Pani Prezydent wstrzymania odbioru końcowego dokumentu (i wypłaty wynagrodzenia końcowego), a w przypadku gdyby po dniu 13 listopada 2026 r. protokół odbioru został już przez Dyrekcję SOSiR podpisany – niezwłocznego wezwania Wykonawcy (Agraria sp. z o.o.) w trybie rękojmi za wady dzieła oraz nienależytego wykonania umowy

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

do bezpłatnego usunięcia wszystkich uchybień rachunkowych i merytorycznych wykazanych przez radnych przed wykorzystaniem Studium do ogłoszenia dialogu konkurencyjnego.

II. Zderzenie deklaracji z 2025 roku z realiami Studium (2026 r.): dlaczego obiekt za 260 mln zł na 3 000 miejsc to błąd strategiczny?

W dniu 29 września 2025 r. złożyłem interpelację nr IN.39.2025, w której – odnosząc się do publicznych wypowiedzi Pani Prezydent na antenie Polskiego Radia Koszalin o tym, że *„potrzebujemy 100 mln zł na budowę nowej hali”* oraz że warunkiem przystąpienia do projektowania jest *„99-procentowa pewność”* pozyskania dofinansowania zewnętrznego – poprosiłem o przedstawienie szacunkowego kosztorysu, harmonogramu i założeń funkcjonalnych.

W odpowiedzi z dnia 15 października 2025 r. (znak: ZF.0003.4.2025.JP, Ad. 9) Pani Wiceprezydent Marta Makuch wyjaśniła, że szacunek na poziomie 100 mln zł opiera się na kosztach porównywalnych inwestycji zrealizowanych w kraju, wskazując jako bezpośrednie punkty odniesienia dla Słupska trzy obiekty:

- **Halę KS Azoty-Puławy (2021 r.):** koszt budowy ponad 103 mln zł, powierzchnia użytkowa $9096,40 m^2$, pojemność 3138 osób (w tym 1412 miejsc stałych, 76 VIP oraz 1726 miejsc na zmechanizowanych trybunach teleskopowych);
- **Halę Radomskie Centrum Sportu (2021 r.):** koszt budowy 115 mln zł, powierzchnia użytkowa $17474 m^2$, powierzchnia zabudowy $8774 m^2$, pojemność 5000 **widzów** (w tym 3500 miejsc na trybunach stałych oraz 1500 miejsc na trybunach ruchomych teleskopowych);
- **Arenę Gorzów Wielkopolski (oddaną pod koniec 2023 r.):** całkowity koszt budowy ok. 110-111 mln zł brutto (wraz z pełnowymiarową halą treningową!) oraz zgodnie z Tabelą 34 na s. 99 Studium: powierzchnia netto $14586 m^2$ i pojemność do 5 202 miejsc (w tym 3236 miejsc stałych oraz 1966 miejsc na trybunach teleskopowych).

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

Zestawienie oficjalnych danych z pisma Urzędu Miejskiego z października 2025 r. z parametrami wpisanymi rok później w Studium firmy Agraria (Tabela 28, 34 i 35) pokazuje pełną skalę dysproporcji obecnej koncepcji:

Parametr techniczno-finansowy	**Polsat Plus Arena Gdynia**	**Radomskie Centrum Sportu**	**Arena Gorzów Wlkp. (z halą treningową)**	**Hala Urania Olsztyn (z małą halą i lodowiskiem)**	**SŁUPSK – Wariant I wg Studium Agraria**
Rok oddania do użytku	2008 / 2009	2021	XII 2023	XII 2023	plan 2031 / 2032
Koszt budowy brutto (CAPEX)	86, 0*mlnzł*	115, 0*mlnzł*	111, 0*mlnzł*	225, 0*mlnzł*	238, 40*mlnzł* (+ 21, 08*mlnzł* grunt = 259, 48*mlnzł*)
Powierzchnia wewnętrzna / netto	ok. 14000m^2	17474m^2	14586m^2	22900m^2	20455, 62m^2
Powierzchnia płyty głównej	1417, 5m^2 (45 × 31, 5m)	ok. 2000m^2	2203m^2	2379m^2	2544, 89m^2
Miejsca stałe na trybunach	ok. 3300	3500	3236	2578	2556
Miejsca mobilne (teleskopowe)	ok. 1388	1500	1966	1468	444 **(!)**
Łączna pojemność trybun (mecze)	4688 widzów	5000 widzów	5202 widzów	4046 widzów	3000 widzów
Hala treningowa / rozgrzewkowa	Brak (salki)	Brak	TAK (1305m^2)	TAK (1458m^2)	TAK (1432, 26m^2)
Koszt budowy na 1 miejsce sportowe	18, 3*tys. zł*	23, 0*tys. zł*	21, 3*tys. zł*	55, 6*tys. zł*	79, 5*tys. zł* (z gruntem: 86, 5*tys. zł*)

Z powyższego porównania płyną trzy wnioski, które muszą stać się punktem wyjścia do korekty założeń projektowych:

1. Niespełna trzy lata temu Gorzów Wielkopolski wybudował od podstaw nowoczesną halę widowiskowo-sportową na 5202 miejsca wraz z pełnowymiarową halą treningową (1305m^2) za 111*mlnzł* brutto. Nawet

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

uwzględniając skumulowany wzrost cen robót budowlanych z ostatnich trzech lat (rzędu 18–22% wg wskaźników rynkowych, co odpowiada kwocie ok. 131–135 mln zł brutto przy prostym przeliczeniu inflacyjnym) oraz rezerwę na trudniejsze warunki gruntowe, koszt wybudowania obiektu 5-tysięcznego w Gorzowie czy w Radomiu obnaża ogromną dysproporcję wobec wyceny 3-tysięcznej hali w Słupsku na 238,40 mln zł brutto. Zaproponowanie Słupskowi obiektu 3-tysięcznego za 238,40 mln zł brutto (gdzie koszt jednego krzesełka sięga blisko 80 tys. zł brutto, a z gruntem 86,5 tys. zł brutto – na co trafnie zwróciła uwagę również radna Renata Stec) jest ekonomicznym nieporozumieniem.

2. Hala w Gorzowie mieści 5202 kibiców oraz halę treningową w budynku o powierzchni netto $14586 m^2$, a hala w Radomiu mieści 5000 widzów na $17474 m^2$. Tymczasem w Słupsku zaprojektowano gmach o powierzchni wewnętrznej aż $20455,62 m^2$ (o blisko $5900 m^2$ większy od gorzowskiego!), który na trybunach mieści zaledwie 3000 osób.

3. Dlaczego budynek o powierzchni ponad $20 tys. m^2$ z największą w całym zestawieniu płytą główną ($2544,89 m^2$) ma tak skromną widownię? Odpowiedź kryje się na s. 101 Studium: na poziomie parteru (Kondygnacja 1) wokół ogromnej płyty boiska autorzy przewidzieli trybuny mobilne na zaledwie **444 miejsca** (w tym 34 miejsca dla zawodników i trenerów, co oznacza netto tylko 410 miejsc dla kibiców!). W każdym obiekcie referencyjnym (Gorzów – 1966, Puławy – 1726, Lubin – 1580, Radom – 1500, Olsztyn – 1468) to właśnie wielorzędowe trybuny teleskopowe na poziomie płyty budują pojemność i atmosferę areny.

III. Potencjał miastotwórczy i wymogi międzynarodowych federacji sportowych: dlaczego Słupsk potrzebuje hali na min. 4 800 – 5 000 miejsc?

Na mapie północnej Polski pomiędzy aglomeracją trójmiejską (Ergo Arena Gdańsk/Sopot – 11035 miejsc, Polsat Plus Arena Gdynia – 4688 miejsc) a Szczecinem (Netto Arena – 5057 miejsc) rozciąga się licząca ponad 300 kilometrów luka infrastrukturalna. Jedynym obiektem średniej wielkości w tym pasie jest wybudowana w 2012 r. za $45 mln zł$ Hala Widowiskowo-Sportowa w Koszalinie, dysponująca widownią na 3800 miejsc i mniejszą płytą $45 \times 24 m$ ($1080 m^2$).

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

W tym miejscu muszę wejść w merytoryczną polemikę z częścią wniosków formułowanych przez radnych (m.in. z propozycją pozostawienia widowni na poziomie 3000 miejsc zawartą w piśmie radnego Adama Sędzińskiego czy koncepcją „Wariantu III – oszczędnościowego" Przewodniczącego Rady Miejskiej Pawła Szewczyka, która skupia się wyłącznie na cięciach standardu bez korekty pojemności widowni).

Budowa w latach 2028–2031 nowej hali na 3000 miejsc oznacza, że w stosunku do wybudowanej w 1982 r. Hali „Gryfia" (której pojemność samo Studium na s. 51 określa na 2700 miejsc na trybunach) wydamy ćwierć miliarda złotych po to, by zyskać **zaledwie 300 dodatkowych krzesełek (wzrost o 11%)**, i już w dniu przecięcia wstęgi będziemy dysponować obiektem o 800 miejsc mniejszym niż czternastoletnia hala w sąsiednim Koszalinie! Byłaby to **dobrowolna abdykacja Słupska z roli lidera Pomorza Środkowego na kolejne pół wieku.**

Co jednak jeszcze ważniejsze – szczegółowa weryfikacja parametrów wpisanych w Tabeli 22 Studium (s. 76–77: widownia 3000 miejsc oraz wysokość $12,5m$ wolnej przestrzeni przy jednoczesnym podwieszeniu centralnego kosza LED ze s. 68 i wysokości bocznej bryły $13,90m$ ze s. 119) dowodzi, że **obecna koncepcja zamyka Słupskowi drogę do organizacji oficjalnych meczów pierwszych reprezentacji Polski oraz największych imprez mistrzowskich i koncertowych**:

1. Siatkówka – przepisy FIVB / CEV (FIVB *Sports Hall Standards*) oraz wymogi PZPS (krytyczna kolizja wysokościowa z telebimem centralnym)

Autorzy Studium na s. 112 deklarują, że *„parametry boisk spełniają wymogi formalne kluczowych federacji i lig, w tym (...) FIVB (...) oraz PZPS"*. Zestawienie danych z samego Studium wykazuje jednak poważny błąd inżynieryjny:

- Zgodnie z *Oficjalnymi Przepisami Gry w Piłkę Siatkową* FIVB (pkt 1.2.1 – *Wolna przestrzeń*), dla oficjalnych zawodów międzynarodowych FIVB, Światowych i Oficjalnych Mistrzostw wolna przestrzeń nad polem gry oraz strefą wolną musi wynosić **minimum** $12,50m$ **mierzone od powierzchni boiska do najniższego elementu zawieszonego nad boiskiem** (oświetlenia, konstrukcji lub tablicy wyników).

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

- W Tabeli 22 Studium (s. 76, poz. 2 i 2.1.2) wpisano „*Wys. 12,5 m pożądana wolna przestrzeń nad boiskiem*", a na s. 119 wskazano, że główna bryła hali ma wysokość zaledwie $13,90m$ (jedynie w samym centrum wznosi się świetlik/zadaszenie do $18,00m$). Jednocześnie na s. 68 (pkt 1 lit. c i h) autorzy przewidzieli zawieszenie nad środkiem boiska **czteroekranowego kosza centralnego LED** oraz systemu podwieszeń *pre-rigging* z trawersami i kratownicami o dużej nośności.

- Konstrukcja kratownicy dachu o rozpiętości niemal $95m$ wraz z trawersami *pre-riggingu* i opuszczanym sześcianem multimedialnym LED zajmuje w pionie od $3,5m$ do $5,0m$. W hali o wysokości $12,5–13,9m$ zawieszenie kosza centralnego LED obniży realny prześwit nad siatką do ok. $8,5–9,5m$, co automatycznie dyskwalifikuje obiekt z organizacji międzynarodowych meczów siatkarskich FIVB i CEV. Dla porównania: w wybudowanej za $111mln zł$ Arenie Gorzów Wielkopolski (gdzie regularnie grają reprezentacje Polski) wysokość budynku wynosi $19,5m$ (co potwierdziła Pani Wiceprezydent Marta Makuch w piśmie z 15.10.2025 r., s. 3), dzięki czemu pod opuszczonym telebimem zachowane jest pełne $12,5–13,5m$ czystego prześwitu nad całym polem gry i strefą wolną.

- **Standard pojemności widowni dla pierwszych reprezentacji (PZPS / CEV / FIVB):** Choć regulaminy federacji dla niższych faz rozgrywek pucharowych dopuszczają obiekty mniejsze, w praktyce organizacyjnej Polskiego Związku Piłki Siatkowej oraz partnerów telewizyjnych przy organizacji oficjalnych meczów i turniejów pierwszych reprezentacji Polski (zarówno mężczyzn, jak i kobiet – należących do światowej elity i generujących ogromny popyt biletowy) standardem rynkowym są obiekty o pojemności minimum 4500–5000 miejsc siedzących (takie jak hale w Gorzowie Wlkp., Radomiu czy Gdyni). Hala na 3000 miejsc skazuje Słupsk w praktyce na mecze kadr młodzieżowych (U-17/U-19) lub rozgrywki niższej rangi.

2. Koszykówka – przepisy FIBA (*Official Basketball Rules / Equipment & Venue Guide*), PZKosz i ORLEN Basket Liga

Koszykówka to sport numer jeden w Słupsku i duma naszego miasta dzięki drużynie Czarni Słupsk. Nowa hala musi jednak otwierać drogę nie tylko do meczów

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie. Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

ligowych, ale przede wszystkim do goszczenia **pierwszej Reprezentacji Polski w koszykówce mężczyzn** (mecze kwalifikacyjne Mistrzostw Świata FIBA i EuroBasketu), turniejów finałowych Pucharu Polski, Superpucharu oraz rozgrywek europejskich (*Basketball Champions League* / *FIBA Europe Cup*):

- Podczas gdy absolutne minimum licencyjne dla niższych faz pucharowych (np. *FIBA Europe Cup*) wynosi 3000 miejsc, należy pamiętać o twardych wymogach FIBA (Level 1 / National Team Competitions), gdzie rekomendowany standard obiektu dla oficjalnych rozgrywek międzypaństwowych pierwszego szczebla oraz fazy pucharowej rozgrywek kontynentalnych wynosi **minimum** 4000–5000 **miejsc siedzących**. Polski Związek Koszykówki (PZKosz), wybierając gospodarzy meczów kadry narodowej (np. Gdynia – 4688 miejsc, Lublin – 4221, Gorzów Wlkp. – 5202, Katowice, Gliwice), kieruje się bezpośrednim rachunkiem ekonomicznym wpływów z biletów (*gate receipt*) oraz standardem telewizyjnym. Hala na 5000 miejsc w koszykarskim Słupsku to naturalny dom dla Reprezentacji Polski.

- Studium na s. 70 podaje, że średnia frekwencja w przestarzałej „Gryfii" wynosi 1944 osoby, pomijając fakt, że obiekt ten ma dramatycznie ograniczoną widoczność, brak komfortu, a na hitowych meczach rundy zasadniczej, derbach Pomorza czy w fazie play-off popyt na bilety w Słupsku wielokrotnie przewyższa podaż. Budowanie nowej hali o pojemności zbliżonej do starej „Gryfii" blokuje rozwój klubu i przychody z dnia meczowego.

3. Piłka ręczna (EHF / IHF / ZPRP), Futsal (FIFA / UEFA) oraz gale sportów walki

Projektując płytę główną o powierzchni $2544,89 m^2$, Słupsk zyskuje pole gry pozwalające na pełną certyfikację międzynarodową w kolejnych dyscyplinach:

- **Piłka ręczna (*EHF Arena Catalogue*):** Pole gry wynosi $40 \times 20 m$ (wraz ze strefami bezpieczeństwa min. $44 \times 24 m$). W świetle wymogów katalogowych Europejskiej Federacji Piłki Ręcznej (*EHF Arena Catalogue*) oraz praktyki ZPRP przy organizacji oficjalnych meczów międzypaństwowych (kwalifikacje EHF EURO kobiet i mężczyzn), standardem dla kluczowych spotkań reprezentacyjnych są hale z widownią rzędu 3500–5000 miejsc z układem czterech pełnych trybun wokół

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

boiska. Skoro reprezentacja Polski w piłce ręcznej wielokrotnie gościła w mniejszej hali w Koszalinie (3800 miejsc) i w Gdyni (4688 miejsc), hala na 5000 miejsc w Słupsku natychmiast stanie się wiodącym obiektem dla ZPRP na Pomorzu.

- **Futsal (FIFA / UEFA) oraz gale boksu i MMA:** Przy wymiarach boiska 40 × 20*m* i widowni na 5000 miejsc Słupsk może organizować oficjalne mecze międzypaństwowe w futsalu, a podczas gal bokserskich lub MMA – po dostawieniu krzesełek na płycie wokół ringu – zgromadzić od 6000 do 6500 widzów.

4. Twarda ekonomia rynku koncertowego (*Live Entertainment*)

W Studium panuje całkowity chaos co do prognozowanej liczby imprez komercyjnych – o czym szerzej piszę w dalszej części. Niezależnie jednak od tej niespójności, trzeba przypomnieć elementarne prawo rynku rozrywkowego: **koszty stałe produkcji dużego koncertu biletowanego** (honoraria topowych polskich i zagranicznych artystów, wynajem oświetlenia koncertowego, nagłośnienia liniowego *line-array*, transport kolumną tirów, ochrona imprezy masowej, opłaty ZAiKS) **są niemal identyczne w hali na 3000 miejsc i w hali na 5000 miejsc**. Przy pojemności trybun na poziomie 3000 miejsc duża agencja eventowa nie jest w stanie spiąć budżetu trasy koncertowej bez windowania cen biletów do zaporowego poziomu, przez co omija takie miasto i jedzie do Gdyni, Gdańska lub Szczecina. Podniesienie pojemności trybun do ok. 4800–5000 miejsc (co przy wykorzystaniu płyty na miejsca stojące lub teatralne daje 6000–6500 uczestników) przekracza próg rentowności (*break-even point*) dla ogólnopolskich tras koncertowych i widowisk komercyjnych.

5. Rozwiązanie inżynieryjne: jak uzyskać 4 800 – 5 000 miejsc na trybunach bez powiększania obrysu budynku?

Postulat budowy hali na ok. 5000 miejsc nie jest życzeniowym rozdmuchiwaniem inwestycji – **nie wymaga on powiększania zaprojektowanej płyty głównej, a przy wycięciu zbędnych funkcji komercyjnych pozwoli wręcz zmniejszyć cały budynek o 25%**:

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

1. W Wariancie I Studium płyta boiska ma już $2544,89m^2$ (jest o $341,89m^2$ większa niż w 5-tysięcznej Arenie Gorzów i o $165,89m^2$ większa niż w Hali Urania w Olsztynie).

2. Do ułożenia pełnowymiarowego boiska do koszykówki ($28 \times 15m$ wraz ze strefami bezpieczeństwa = ok. $32 \times 19m = 608m^2$) lub siatkówki ($18 \times 9m$ ze strefą wolną $5–8m$ = ok. $34 \times 19m = 646m^2$) potrzebne jest zaledwie **ok. 25% powierzchni zaprojektowanej płyty głównej** ($2545m^2$).

3. Pozostałe ok. $1850–1900m^2$ powierzchni płyty głównej na Kondygnacji 1 w dni meczowe koszykówki i siatkówki należy wypełnić **wielorzędowymi, zmechanizowanymi trybunami teleskopowymi** z czterech stron parkietu. Podczas meczów trybuny te rozsuwają się ku środkowi, przybliżając kibiców na wyciągnięcie ręki do boiska (tworząc prawdziwy koszykarski i siatkarski „kocioł"), natomiast podczas targów, koncertów czy codziennych treningów składają się płasko pod ściany, uwalniając pełną powierzchnię $2545m^2$ (z możliwością jej podziału kotarami na 3 pełnowymiarowe boiska treningowe).

4. Przyjmując standardowy wskaźnik powierzchniowy dla trybun teleskopowych ($0,85–0,95m^2$ rzutu na 1 miejsce siedzące), na wolnej części płyty głównej mieści się **bez trudu** od 1600 do 1950 miejsc na trybunach mobilnych (dokładnie tak jak w Arenie Gorzów – 1966 miejsc mobilnych, czy w Puławach – 1726 miejsc mobilnych) – zamiast wpisanych w Studium 444 miejsc!

5. Dodając do tego odpowiednio wyprofilowaną widownię stałą na Kondygnacji 2 (ok. 3000–3200 miejsc zamiast obecnych 2556) oraz podnosząc konstrukcję dachu do wysokości ok. $19,5m$ (zapewniającej min. $12,5–13,5m$ czystego prześwitu pod opuszczonym telebimem LED), otrzymujemy pełnowartościową arenę kategorii międzynarodowej na 4800–5000 miejsc siedzących bez powiększania obrysu hali głównej.

IV. Audyt błędów rachunkowych, metodologicznych i redakcyjnych w Studium firmy Agraria

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

Niezależnie od konieczności zmiany parametrów strategicznych hali, dokument przedłożony przez firmę Agraria sp. z o.o. zawiera szereg błędów warsztatowych, na które trafnie zwrócili uwagę radni Beata Kątnik, Bożena Hołowienko, Renata Stec, Adam Sędziński i Adam Treder (dotyczących m.in. różnicy 38,6 mln zł netto w nakładach inwestycyjnych między s. 129 a s. 188, sprzecznych wskaźników konserwacji 0,2% wobec 0,5%, rozbieżnej liczby imprez komercyjnych czy wykazanej na s. 239 rekompensaty z budżetu Miasta w kwocie 28,26 mln zł rocznie). Moja własna weryfikacja dokumentu ujawniła jednak kolejne twarde błędy warsztatowe, które wykluczają jego odbiór i wykorzystanie bez gruntownej korekty.

Przede wszystkim ustaliłem rzeczywiste źródło błędu w Tabeli 29 (s. 91) i Tabeli 40 (s. 191), gdzie do wyliczenia podatku od nieruchomości ($33,64 zł/m^2$) oraz kosztów sprzątania ($49,00 zł/m^2$) przyjęto powierzchnię $14586 m^2$ (o której znaczenie pytała w swoich uwagach radna Beata Kątnik). Liczba ta nie jest żadną odrębną kategorią powierzchni słupskiej hali – to przeklejony metodą „kopiuj-wklej" dokładny metraż netto obiektu referencyjnego w Gorzowie Wlkp. z Tabeli 34 (s. 99). Co więcej, na s. 238 Studium autorzy podają jeszcze trzecią wartość, pisząc, że powierzchnia netto obiektu „przekracza $16 tys. m^2$", podczas gdy w Tabeli 35 (s. 102) powierzchnia wewnętrzna Wariantu I wynosi $20455,62 m^2$. Zaniżenie powierzchni o $5870 m^2$ względem Tabeli 35 sztucznie obniża w Studium podatek od nieruchomości o 197,5 tys. zł i koszty sprzątania o 287,6 tys. zł, co oznacza **niedoszacowanie kosztów eksploatacji (OPEX) o 485 tys. zł netto rocznie (ponad 7,28 mln zł netto w ciągu 15 lat).**

Błędy arytmetyczne występują również w harmonogramie rzeczowo-finansowym Wariantu II (Tabela 31, s. 92), gdzie całkowicie rozsypały się formuły arkusza kalkulacyjnego i w żadnej kolumnie z lat 2027–2031 podsumowania nie zgadzają się ze składnikami powyżej (np. w 2027 r. suma pozycji wynosi 2,04 mln zł netto, a w podsumowaniu wpisano 2,51 mln zł przeklejone z Wariantu I; w 2028 r. zamiast 4,74 mln zł wpisano 6,33 mln zł, a suma końcowa 180,73 mln zł nie zgadza się z kwotą 181,67 mln zł z Tabeli 28 na s. 90). Podobny chaos dotyczy powierzchni Wariantu II w Tabeli 36 (s. 108), gdzie nagłówek podaje $17231,22 m^2$, a suma trzech kondygnacji w kolumnie „Uwagi" wynosi $19640,49 m^2$ (różnica aż $2409,27 m^2$). Z kolei w kosztach osobowych (Tabela 29 na s. 91 oraz s. 190–191) od stawki 6300zł opisanej jako „netto" (dla 22 etatów:

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

22 × 12 × 6 300 zł = 1 663 200 zł) naliczono 340 623 zł ubezpieczeń społecznych, czyli dokładnie 20,48% składek ZUS pracodawcy liczonych jak od kwoty brutto. Oznacza to albo pensję „na rękę" rzędu zaledwie 4 600 zł w latach 2032–2047, albo – jeśli 6 300 zł miało być kwotą netto „na rękę" (co przy pełnym koszcie pracodawcy ok. 10 500 zł/etat daje ok. 2,77 mln zł rocznie wobec wpisanych 2 mln zł) – niedoszacowanie kosztów płacowych o ok. **0,75-0,80 mln zł rocznie**.

W dokumencie brakuje ponadto koordynacji międzybranżowej i redakcyjnej. Na s. 42 (zgodnie z opinią geotechniczną) autorzy zalecają głębokie posadowienie hali na palach lub wymianę gruntu w obudowie ściankami Larssena, by w Rozdziale 6.8 na s. 121 wpisać wykluczające się z tym zdanie: „*Budynek posadowiony zostanie na żelbetowej płycie fundamentowej*". Ponadto na s. 50 *Polsat Plus Arenę Gdynia* zlokalizowano w Gdańsku (zaś na mapie ze s. 49 opisano ją jako „*Polsat Plus Artena*"). Wszystkie te uchybienia (a także rozbieżności w numeracji tabel pomiędzy spisem treści na s. 261 a tekstem) Wykonawca musi bezpłatnie usunąć.

V. Program racjonalizacji kosztów (CAPEX i OPEX): zachowanie małej hali treningowej i schronu kosztem wycięcia komercyjnego balastu

W mojej ocenie szacowany w Studium koszt realizacji Wariantu I 193 818 691 zł netto / 238 396 990 zł brutto, a z gruntem 259 479 682 zł brutto jest zdecydowanie za wysoki i nieadekwatny do możliwości finansowych Słupska.

Musimy jednak jasno zdiagnozować, skąd bierze się ta kwota. Wysoki koszt nie wynika z wielkości samej areny sportowej, bo płyta główna ($2544,89 m^2$) wraz z widownią stałą, strefą VIP i sektorem gości ($1518,94 m^2$) zajmują łącznie $4063,83 m^2$, czyli **zaledwie 19,87% powierzchni wewnętrznej budynku**. Kosztorys został sztucznie napompowany przez rozbudowane funkcje komercyjno-rekreacyjne, przewymiarowaną komunikację oraz skomplikowaną, kosztowną formę architektoniczną.

Poniższa tabela przedstawia szczegółowy audyt struktury powierzchni Wariantu I (wg Tabeli 35, s. 102–103 Studium) wraz z proponowanym przeze mnie kierunkiem optymalizacji:

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

Kategoria powierzchni w Wariancie I (wg Tabeli 35 Studium, s. 102–103)	Powierzchnia m^2 (poz. 2 i 5–10 po odliczeniu -10% na konstrukcję wg Tab. 35)	Udział w pow. wewnętrznej [%]	Diagnoza merytoryczna i proponowany kierunek optymalizacji
1. Płyta boiska głównego	$2544,89 m^2$	12,44%	**ZACHOWAĆ** – wykorzystać wolną przestrzeń na Poziomie 1 pod rozbudowę zmechanizowanych trybun teleskopowych z 444 do 1600–1900 miejsc.
2. Widownia górna stała + strefa VIP + sektor gości	$1518,94 m^2$	7,43%	**ZOPTYMALIZOWAĆ GEOMETRIĘ** – wyprofilować trybuny stałe na Kondygnacji 2 do ok. 3000–3200 miejsc (łącznie z płytą ok. 4800–5000 miejsc).
3. Mała hala treningowa	$1432,26 m^2$	7%	**BEZWZGLĘDNIE ZACHOWAĆ** – kluczowa baza treningowa dla słupskich klubów, młodzieży i szkół oraz strefa rozgrzewkowa wymagana przy imprezach mistrzowskich.
4. Pomieszczenia do obsługi meczowej (szatnie, sędziowie, medycy, antydoping)	$483,56 m^2$	2,36%	**ZACHOWAĆ** – bezwzględny wymóg licencyjny FIBA / PLK / FIVB / PZPS / ZPRP.
5. Strefa mediów, artystów, 5 sal konferencyjnych	$668,33 m^2$	3,27%	**ZREDUKOWAĆ O OK. 40%** (do ok. $400 m^2$) – zamiast 5 osobnych sal konferencyjnych zaprojektować 1–2 sale z możliwością podziału ściankami mobilnymi (zgodnie z uwagą radnego Adama Sędzińskiego).
6. Pomieszczenia klubowe (10 biur, 10 pokoi trenerów, 10 magazynów)	$804,67 m^2$	3,93%	**ZOPTYMALIZOWAĆ DO OK.** $350–400 m^2$ – sam model finansowy Studium (s. 196) zakłada wynajem jedynie $347 m^2$. Zastosować funkcjonalną przestrzeń współdzieloną dla słupskich klubów.
7. Funkcje dodatkowe / komercyjne (squash, SPA, sauny, fitness, taniec, e-sport, muzeum, strzelnica)	$4010,10 m^2$	19,60%	**ZREDUKOWAĆ O OK. 80–85%** (wyciąć ok. $3300 m^2$) – pozostawić wyłącznie siłownię rozgrzewkową i odnowę biologiczną dla sportowców oraz ewentualną salę treningową sportów

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

			walki/boksu; wyeliminować dublowanie oferty „Trzech Fal" i rynku prywatnego.
8. Przestrzenie wspólne (hole, korytarze, restauracja, szatnie widzów)	$2919,69m^2$	14,27%	**ZREDUKOWAĆ O OK. 30%** (o ok. $900m^2$) – efekt przewymiarowania trzech zaoblonych brył z łącznikiem; powierzchnię gastronomiczną przekazać w stanie deweloperskim do wykończenia przez najemcę.
9. Pomieszczenia administracyjne i techniczne	$2674,16m^2$	13,07%	**ZREDUKOWAĆ O OK. 30%** (o ok. $800m^2$) – zmniejszenie kubatury budynku i rezygnacja z wilgotnych stref SPA/saun oraz strzelnicy radykalnie zmniejsza powierzchnię wentylatorowni i maszynowni.
10. Parking podziemny (na zaledwie 41 samochodów)	$1706,46m^2$	8,34%	**CAŁKOWICIE ZREZYGNOWAĆ Z GARAŻU PODZIEMNEGO NA 41 AUT** – w zamian pod częścią budynku wykonać zwarty, dwufunkcyjny moduł Schronu / Miejsca Doraźnego Schronienia (MDS) pełniący w czasie pokoju funkcję magazynów sprzętu sportowo-eventowego.
Konstrukcja i przegrody (10% odliczone w wierszach 2 i 5–10 Tabeli 35)	$1692,56m^2$	8,27%	Proporcjonalna redukcja powierzchni konstrukcji wraz ze zmniejszeniem obrysu budynku.
RAZEM POWIERZCHNIA WEWNĘTRZNA	$20455,62m^2$	100%	**CEL OPTYMALIZACYJNY DO WERYFIKACJI PROJEKTOWEJ:** redukcja powierzchni wewnętrznej o ok. 25% – do poziomu ok. 14 500–15 500 m² (zbliżonego do 5-tysięcznej Areny Gorzów – 14 586 m²).

W uzasadnieniu powyższego programu optymalizacji należy podkreślić cztery kluczowe argumenty ekonomiczno-prawne:

1. Dlaczego mała hala treningowa ($1432,26m^2$) musi bezwzględnie pozostać w projekcie?

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

Analiza różnicy kosztowej pomiędzy Wariantem I (238,40 mln zł brutto) a pozbawionym sali treningowej Wariantem II (223,46 mln zł brutto) w Tabeli 28 (s. 90) dowodzi, że **rezygnacja z małej hali zmniejsza koszt inwestycji o zaledwie 14,94 mln zł brutto, czyli o 6,26%.** Jednocześnie brak sali treningowej całkowicie sparaliżowałby codzienne funkcjonowanie obiektu: przygotowanie dużego koncertu, targów czy meczu telewizyjnego wraz z montażem i demontażem scenografii blokuje arenę główną na 2 do 4 dni. Bez drugiej płyty słupskie kluby sportowe, grupy młodzieżowe (a według danych GUS z Tabeli 5 i Wykresu 9 Studium na terenie Słupska uczy się 19,1 tys. dzieci i młodzieży, a w klubach trenują 3702 osoby, z czego 65% to młodzież do lat 18) zostałyby pozbawione miejsca do treningu. Co więcej, posiadanie sali rozgrzewkowej o pełnych wymiarach boiska jest bezwzględnym wymogiem przy organizacji imprez mistrzowskich i turniejów reprezentacyjnych (dlatego posiadają ją zarówno Arena Gorzów, jak i Hala Urania w Olsztynie).

2. Koniec z wewnętrzną kanibalizacją majątku miejskiego: wycięcie funkcji dublujących Park Wodny „Trzy Fale”

Zaprojektowanie w nowej hali aż $4010,10 m^2$ powierzchni pod funkcje dodatkowe – takie jak rozbudowana strefa odnowy biologicznej i saun, komercyjna siłownia, sala fitness, dwie sale taneczne, korty do squasha, pokój e-sportu, osobne muzeum sportu oraz strzelnica – stoi w rażącej sprzeczności z analizą rynku zawartą w samym Studium (Rozdział 4.1.3, s. 59–65). Autorzy opracowania sami wykazali tam, że:

- bezpośrednio po sąsiedzku, przy ul. Grunwaldzkiej 8A, w należącej w 100% do Miasta Słupska spółce Park Wodny „Trzy Fale”, funkcjonują już: rozbudowane saunarium (7 saun, prysznice wrażeń, tepidarium solne, balie schładzające), strefa SPA, Klinika Zdrowia z rehabilitacją, siłownia, sala fitness oraz sala sportów walki.

- na terenie Słupska działa już **16 klubów fitness i siłowni**, **9 sal sztuk walki**, **13 klubów i szkół tańca** oraz **8 podmiotów oferujących sale konferencyjne** (w tym położony tuż obok, przy ul. Portowej 13B, należący do Miasta Słupski Inkubator Technologiczny dysponujący aulą na 300 osób i salą na 100 osób).

Budowa drugiego miejskiego kompleksu oferującego sauny, SPA, fitness, sale taneczne i konferencyjne w bezpośrednim sąsiedztwie – zaledwie 100 metrów

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

od miejskiego Aquaparku „Trzy Fale” – to książkowy przykład wewnętrznej kanibalizacji w grupie spółek komunalnych. Kontrowersje budzi nie tylko sam koszt inwestycji, wynoszący blisko 11 700 zł brutto za metr kwadratowy i pokrywany z komercyjnie pożyczonych środków, ale przede wszystkim kontekst finansowy. Zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową (poz. 1.3.1.1), tylko w 2027 roku miasto musi dopłacić do funkcjonowania „Trzech Fal” 5 766 250 zł w formie rekompensaty eksploatacyjnej. Powielanie identycznej oferty w tym samym punkcie miasta oznacza, że miejskie spółki zamiast budować efekt skali, będą odbierać sobie tych samych klientów – na koszt podatników.

3. Efekt domina w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego: jak odchudzenie komercji zaoszczędzi miliony na parkingach?

W dyskusji nad Studium wielu radnych słusznie podnosiło problem ogromnych kosztów budowy aż **608 miejsc parkingowych**, w tym garażu podziemnego na 41 aut oraz 26679m^2 betonowych nawierzchni utwardzonych wycenionych na 8,72 mln zł netto (plus drogi i odwodnienie – łącznie 11,26 mln zł netto / 13,86 mln zł brutto).

Należy jednak wskazać **przyczynę prawną** tego stanu rzeczy, o której nie wolno zapominać przy zlecaniu przeprojektowania: zgodnie z obowiązującym dla tego terenu Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „Dzielnica Północ” (karta terenu 07.24.U,US,WS, Uchwała nr XXXII/444/13 Rady Miejskiej w Słupsku, przywołana na s. 43 i 47 Studium), dla obiektów sportu i rekreacji obowiązuje sztywny wskaźnik urbanistyczny: minimum 3 miejsca postojowe na każde 100m^2 powierzchni użytkowej.

Te 608 miejsc postojowych bierze się z napompowanej powierzchni budynku (ponad 20455m^2, w tym 4010m^2 komercji i ogromne korytarze). Dlatego, aby zgodnie z prawem ograniczyć kosztowną rozbudowę parkingów bez ryzyka uchylenia pozwolenia na budowę z powodu niezgodności z MPZP, mamy dwie uzupełniające się drogi: po pierwsze, odchudzenie budynku o ok. 5000–5500m^2 zbędnych funkcji komercyjnych i komunikacji (do ok. 15000m^2) automatycznie obniża wymóg planistyczny z obecnego MPZP o **ok. 150–160 miejsc postojowych (tj. o ponad 25% – z 608 do ok. 450 miejsc)**; po drugie, Rada Miejska może punktowo zaktualizować wskaźnik parkingowy w MPZP dla hali widowiskowej, uwzględniając sąsiedztwo istniejących parkingów Parku

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

Wodnego „Trzy Fale". Pozwoli to całkowicie zrezygnować z nieefektywnego parkingu podziemnego na 41 aut oraz zredukować powierzchnię betonowych parkingów naziemnych o ponad $4000m^2$.

4. Uproszczenie bryły architektonicznej („wiklinowej obwoluty") i wykończenie komercji w standardzie deweloperskim

W Rozdziale 6.6 i 6.8 (s. 119–120) autorzy Studium zaprojektowali budynek jako trzy przenikające się zaoblone bryły na planie wycinków koła (o promieniach $47,50m$ i $30,50m$), wykończone okładziną imitującą kamień naturalny, półtransparentnymi fasadami szklanymi oraz tzw. **„drugą elewacją – wiklinową obwolutą"** opartą na dodatkowej konstrukcji stalowej podwieszonej wokół całego założenia o długości $141,50m$.

W inżynierii budownictwa wielkokubaturowego łukowe ściany żelbetowe, indywidualnie gięte fasady aluminiowo-szklane oraz podwójne stalowe elewacje dekoracyjne podnoszą koszt stanu surowego i fasad o 25–35% w stosunku do zwartej, nowoczesnej bryły modularnej, jaką zastosowano w Gorzowie Wlkp. czy Radomiu (osobiście bardziej podoba mi się RCS w Radomiu). Widać to bezpośrednio w kosztorysie Studium (Tabela 28, s. 90):

- **Stan surowy:** aż 49 619 952 zł netto (61,03 mln zł brutto);
- **Elewacje:** aż 15 166 853 zł netto (18,66 mln zł brutto);
- **Wykończenie wewnętrzne:** aż 26 214 314 zł netto (32, 24 mln zł brutto);
- **Instalacje grzewcze i wentylacyjne (HVAC):** astronomiczne 33 704 118 zł netto (41, 46 mln zł brutto) – niemal 20% całej budowy, co wynika z konieczności wentylowania i klimatyzowania ponad $20455m^2$, w tym wilgotnych stref saun, SPA, fitnessu, strzelnicy i garażu podziemnego.

Zastąpienie trzech obłych brył w stalowej „wiklinowej obwolucie" zwartą, elegancką, ale racjonalną konstrukcyjnie bryłą, wycięcie ok. $3300m^2$ komercji oraz pozostawienie niezbędnych lokali gastronomicznych w stanie deweloperskim (do wykończenia i wyposażenia na koszt prywatnego operatora, co słusznie postulują

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

również radni Adam Sędziński i Paweł Szewczyk) powinno stanowić podstawowe zadanie optymalizacyjne dla projektanta. Nawet po uwzględnieniu kosztów wyższego prześwitu konstrukcyjnego dachu ($19,5m$), rozbudowy trybun teleskopowych do łącznie 5000 miejsc oraz pełnej rezerwy na posadowienie i moduł schronowy, realnym celem optymalizacyjnym (do zweryfikowania na etapie koncepcji w dialogu konkurencyjnym) powinno być obniżenie nakładów z obecnych 238,40 mln zł brutto do przedziału rzędu **ok. 165-175 mln zł brutto**. Oznaczałoby to spadek kosztu w przeliczeniu na 1 miejsce widowni z obecnych **79,5 tys. zł brutto do ok. 33-35 tys zł brutto**.

VI. Lokalizacja, badania geotechniczne i funkcja schronowa (MDS): jak przekuć trudny grunt w bezpieczny fundament?

Od początku debaty o nowej hali widowiskowo-sportowej stałem na stanowisku, że przed wyborem działki powinniśmy przeprowadzić rzetelną, wielokryterialną analizę porównawczą różnych lokalizacji (w tym również nieoczywistych). Obiekt tej skali nie jest bowiem zwykłym budynkiem – to potężne narzędzie urbanistyczne, które przesądza o tym, **w jakim kierunku przez kolejne dekady będzie rozwijało się miasto**, gdzie popłyną nakłady na drogi, sieci i komunikację miejską.

Warto dziś przypomnieć fakt, który wybrzmiał w oficjalnej odpowiedzi Pani Wiceprezydent Marty Makuch z dnia 15 października 2025 r. na moją poprzednią interpelację (znak: ZF.0003.4.2025.JP, Ad. 1): **pierwotną rekomendacją Pani Prezydent oraz merytorycznych pracowników Urzędu Miejskiego wcale nie była ul. Grunwaldzka, lecz teren obecnego zaplecza Hali „Gryfia" i Pływalni Miejskiej wraz z rezerwą terenu od strony ul. Grottgera**. Z kolei za lokalizacją przy Parku Wodnym „Trzy Fale" od maja 2025 r. parła większość Komisji doraźnej kierowanej przez Przewodniczącego Rady Miejskiej Pawła Szewczyka. Brak przeprowadzenia na tamtym etapie pełnego studium porównawczego różnych lokalizacji (o co pytał również w swoich uwagach radny Adam Treder) sprawił, że decyzję podjęto zanim poznano pełne koszty geotechniczne terenu po dawnej kopalni piasku.

Dziś jednak – po przyjęciu przez większość Rady Miejskiej Uchwały nr XXXIV/446/26 z dnia 30 września 2026 r. o zakupie od Euro-Industry Sp. z o.o. trzech działek (nr 52/51, 52/47 i 52/49) o łącznej powierzchni 17,1404 ha za kwotę

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

21 082 692, 00 zł brutto – przysłowiowe „mleko się wylało". Skoro Miasto będzie miało ten teren, naszym obowiązkiem jest po pierwsze **bezkompromisowe opanowanie ryzyka geotechnicznego**, a po drugie **mądre zagospodarowanie całego kupionego obszaru**.

1. Co dokładnie wykazały odwierty i sondowania CPTU pod planowaną inwestycją?

Szczegółowa analiza przekazanych radnym raportów geotechnicznych firmy „ELJOT" Klaudia Jankowska z lipca 2026 r. wraz z wynikami sondowań statycznych piezostożkiem CPTU firmy BAARS (zarówno dla Wariantu I lokalizacji bliżej ul. Grunwaldzkiej, jak i dla wybranego Wariantu II lokalizacji bliżej Parku Wodnego „Trzy Fale") oraz wniosków opinii firmy GEOXX Sp. z o.o. Sp.k. z września 2026 r. (s. 40–42 Studium) pokazuje obraz, o którym musimy rozmawiać z pełną otwartością:

- Teren działek stanowi dawne wyrobisko poeksploatacyjne kopalni piasków kwarcowych złoża „Słupsk II" (eksploatacja zakończona w 2016 r.), położone w głębokiej niecce – o 8–10m niżej niż jezdnia ul. Grunwaldzkiej (30, 92–34, 10m $n.p.m.$ wobec 41, 8–43, 5m $n.p.m.$). Po zakończeniu wydobycia kruszywa wyrobisko zostało zasypane przemieszanymi gruntami antropogenicznymi:
    - W części zachodniej (bliżej ul. Grunwaldzkiej): w otworze **S-5** wiercono do głębokości 7, 50m $p.p.t.$ i **w ogóle nie przewiercono warstwy nasypu**, a w dolnym przelocie (od 4, 10m wg przekrojów geotechnicznych III-III i V-V / 6, 10m wg karty otworu do 7, 50m $p.p.t.$) geolog opisał grunt dosłownie jako: „*Nasyp niekontrolowany (namuł piaszczysty z dom. gruzu i śmieci), czarny*". W otworze **6B** nasypy niekontrolowane z namułami i gruzem sięgają głębokości 8, 30m $p.p.t.$, a w otworze **S-6P** – 7, 70$mp.p.t.$. W sondowaniu **CPTU-S-6** w przelocie 4, 32–5, 09m występuje warstwa nasypu namułowo-torfowego $nN(Nm/T)$ o oporze stożka zaledwie $q_c = 0,6MPa$ i module edometrycznym $E_{oed} = 3MPa$.
    - W części wschodniej (w niecce bezpośrednio przy Parku Wodnym „Trzy Fale", wybranej jako optymalna pod budowę hali): miąższość nasypów niekontrolowanych (NN) wynosi od 3, 17–3, 70m we wschodnim skraju

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

(**CPTU-11B**, **11B**, **8A**, **6A**), przez $4,80–5,50m$ w centrum (**D1**, **4A**, **11BP**), aż po $6,70m$ w otworze **D2** oraz $7,30–7,71m\ p.p.t.$ w otworze **9AP** i sondowaniu **CPTU-9A**! W otworze **9AP** na głębokości od $1,50m$ do $5,20m$ zalegają kolejno: namuł piaszczysty, namuł z przewagą torfu oraz namuł z detrytusem roślinnym, gdzie opór stożka w **CPTU-9A** spada do $q_c = 0,5–1,0MPa$, a moduł ściśliwości do $E_{oed} = 2–5MPa$. Są to grunty organiczne, gnijące i skrajnie ściśliwe, które nie mogą przenosić żadnych obciążeń konstrukcyjnych.

- W niecce wybranej pod posadowienie hali woda gruntowa występuje bezpośrednio pod powierzchnią ziemi: w otworze **5A** zwierciadło ustabilizowało się na poziomie $0,00m\ p.p.t.$ (równo z powierzchnią terenu!), w otworze **6A** na $0,68m$, w **CPTU-11B** na $0,70m$, w otworach **9AP** i **D1** na $0,90m$, w **7A** na $1,00m$, w **11B** na $1,15m$, a w **4A** na $1,30m\ p.p.t.$. Co więcej, w otworach **11BP** oraz **8A** pod warstwą glin nasypowych nawiercono na głębokości $3,70mp.p.t.$ **napięte zwierciadło wody gruntowej**, które pod ciśnieniem hydrostatycznym podniosło się o ponad 2 metry – do poziomu $1,60mp.p.t.$ (w **11BP**) oraz $2,60m\ p.p.t.$ (w **8A**). Dodatkowo badania laboratoryjne wykazały agresywność wody względem żeliwa i stali oraz podatność piasków w dnie wykopu na zjawisko upłynnienia (kurzawki) na skutek różnicy ciśnień piezometrycznych i drgań maszyn budowlanych (s. 42 Studium).

- Karty sondowań **CPTU-5A**, **CPTU-7A**, **CPTU-11B** oraz **CPTU-9A** pokazują jednak bardzo istotny fakt inżynieryjny: bezpośrednio pod spągiem niekontrolowanych nasypów zalegają dobrze i bardzo dobrze zagęszczone, nośne czwartorzędowe piaski średnie i pospółki (Ps, $Ps + \dot{Z}$) o stopniu zagęszczenia $I_D = 0,65–0,91$, oporze stożka $q_c = 15–29MPa$ oraz modułach odkształcenia $M_0 = 100–170MPa$.

2. Niedoszacowanie robót fundamentowych w Studium a strategiczna konieczność zachowania funkcji Schronu (MDS)

Podczas posiedzenia Komisji doraźnej w dniu 27 sierpnia 2026 r. (Protokół nr 8/26, s. 3) Prezes Zarządu Agraria sp. z o.o. Wiesław Smolec przyznał otwarcie, że w obu lokalizacjach obiekt będzie musiał zostać posadowiony na palach, ale „*bez danych dotyczących obciążeń na fundamenty nie jest w stanie określić, na ilu palach, i jaki to*

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie. Rozwój Plus 76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3 kontakt@kmoroz.pl www.kmoroz.pl

byłby koszt", szacując wstępnie samo palowanie na ok. 4 mln zł, natomiast uwzględnienie miejsc schronienia określił jako dodatkowy wydatek **„kilkunastu milionów złotych"**. Mimo to w Tabeli 28 Studium (s. 90) na wszystkie roboty ziemne i posadowienie przyjęto ryczałtowo zaledwie 5 025 000 zł netto, a na s. 121 omyłkowo wpisano bezpośrednie posadowienie na płycie fundamentowej.

W tym kontekście **nie zgadzam się z propozycją zawartą w piśmie Radnego Pawła Szewczyka z dnia 10 listopada 2026 r. (pkt 1), aby całkowicie zrezygnować z kondygnacji podziemnej i odstąpić od projektowania w hali Miejsca Doraźnego Schronienia / budowli ochronnej**:

1. Rezygnacja z podpiwniczenia na tym konkretnym gruncie wcale nie wyeliminuje kosztów geotechnicznych. Pod posadzką parteru nadal pozostanie od 3,5 do ponad 7 metrów gnijących namułów, torfów i śmieci ($E_{oed} = 2–5 MPa$), których żaden konstruktor nie pozostawi pod płytą boiska i trybunami bez ich wybrania albo gęstego palowania całej płyty i wykonania sztywnego rusztu żelbetowego.

2. Słupsk sąsiaduje bezpośrednio z bazą obrony przeciwrakietowej NATO w Redzikowie. W obecnej sytuacji geopolitycznej rezygnacja z budowy schronu / Miejsca Doraźnego Schronienia w największym obiekcie kubaturowym budowanym przez Miasto byłaby błędem zarówno z punktu widzenia bezpieczeństwa mieszkańców, jak i z punktu widzenia finansowego. Zgodnie z art. 154 ust. 4–6 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej oraz Rozporządzeniem MSWiA z dnia 4 listopada 2025 r. (przywołanym na s. 120 Studium), jednostki samorządu terytorialnego mogą otrzymywać dotacje celowe z budżetu państwa (sięgające do 100% kosztów dostosowania części ochronnej) na budowę dwufunkcyjnych budowli ochronnych i MDS w obiektach użyteczności publicznej.

3. **Rozwiązanie optymalne:** Należy **zlikwidować podziemny garaż na 41 samochodów (**$1706,46 m^2$**) oraz podziemną strzelnicę**, które sztucznie rozciągają obrys kosztownej „białej wanny" pod całym budynkiem, a w zamian – w miejscu koniecznej wymiany słabonośnych nasypów do głębokości zalegania nośnych piasków rodzimych (ok. $4,0–4,5 m\ p.p.t.$) lub poprzez częściowe wkomponowanie

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

obiektu w wyższą skarpę od strony ul. Grunwaldzkiej – wykonać zwarty, żelbetowy blok **dwufunkcyjnego Schronu / MDS**, który w czasie pokoju będzie mieścił wyłącznie magazyny sprzętu sportowo-eventowego i pomieszczenia techniczne, stanowiąc jednocześnie sztywny fundament skrzyniowy pod centralną częścią hali i kwalifikując się do dotacji z MSWiA/MON.

VII. Konfrontacja Studium z projektem Budżetu Miasta Słupska na 2027 rok oraz Wieloletnią Prognozą Finansową na lata 2027–2040

Najpoważniejszym brakiem przedłożonego Studium – oraz dotychczasowej narracji wokół budowy hali – jest całkowite oderwanie tego przedsięwzięcia od rzeczywistych dokumentów finansowych Miasta Słupska, które Pani Prezydent przedłożyła Radzie Miejskiej kilka dni temu (projekt Uchwały budżetowej na 2027 r. oraz projekt Wieloletniej Prognozy Finansowej na lata 2027–2040).

Dokładna analiza porównawcza tych dokumentów ujawnia twarde fakty budżetowe, które każdy radny i każdy mieszkaniec Słupska powinien znać przed podjęciem decyzji.

1. Hala w projekcie Budżetu na 2027 r. i WPF na lata 2027–2040

W Załączniku nr 2 do projektu Wieloletniej Prognozy Finansowej na lata 2027–2040 (*Wykaz przedsięwzięć do* WPF, s. 7–8, poz. 1.3.2.4) widnieje zadanie „*Budowa hali widowiskowo - sportowej z funkcją konferencyjną - Cel zgodny z nazwą zadania*”

- Okres realizacji: 2026 – 2028.
- Łączne nakłady finansowe: 19 120 289, 00 zł.
- Limit wydatków w 2027 r.: 5 744 202, 00 zł (ujęty w projekcie budżetu na 2027).
- Limit wydatków w 2028 r.: 2 376 087, 00 zł.
- **Limit wydatków w latach 2029, 2030 i 2031: 0,00 zł**.

Co oznaczają te liczby? Zestawiając je z harmonogramem spłaty za zakup 17, 14*ha* gruntu od Euro-Industry Sp. z o.o. wpisanym na s. 45–46 Studium (I rata w 2026 r. – 10 mln zł, II rata w 2027 r. – 7,76 mln zł brutto, III rata w 2028 r. – 3,32 mln zł brutto, łącznie 21,08 mln zł brutto), widzimy poważną niespójność dokumentów finansowych Miasta.

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

Po pierwsze, kwoty ujęte w WPF na lata 2027–2028 (łącznie 8,12 mln zł, w tym 5,54 mln zł na grunt i 200 tys. zł na prace projektowo-przygotowawcze w 2027 r. oraz 2,38 mln zł w 2028 r.) **nie pokrywają nawet rat za sam zakup ziemi wynikających ze Studium** (gdzie suma transz na lata 2027–2028 wynosi 11,08 mln zł brutto – **rozbieżność sięga blisko 3 mln zł!**).

Po wtóre, wobec zaplanowanych w Tabeli 30 Studium (s. 92) nakładów na projektowanie i nadzór w wysokości **3,08 mln zł brutto w 2027 r. oraz 6,77 mln zł brutto w 2028 r.**, w budżecie na 2027 r. zabezpieczono na ten cel zaledwie 200 tys. zł, a w 2028 r. – 0 zł.

Po trzecie, w WPF na lata 2029–2031 wpisano na budowę i wyposażenie hali dokładnie 0 zł, a od 2032 r. nie ujęto żadnych kwot na wielomilionową rekompensatę eksploatacyjno-dłużną dla operatora obiektu.

2. Kondycja finansowa Miasta Słupska w świetle WPF 2027–2040 a obciążenie rzędu 28,26 mln zł rocznie

Spójrzmy na realną kondycję budżetu Miasta Słupska wynikającą z Załącznika nr 1 i Objaśnień do projektu WPF na lata 2027–2040:

1. W 2027 roku planowane dochody bieżące Miasta wynoszą 959 228 340,00 zł, a wydatki bieżące 971 349 920,00 zł. Oznacza to, że **nieskorygowana różnica bieżąca (poz. 7.1 WPF, s. 9) jest ujemna i wynosi** – 12 121 580,00 zł. Budżet bieżący spina się z symboliczną nadwyżką 687 890,00 zł (poz. 7.2 WPF) wyłącznie dzięki zastosowaniu przepisu epizodycznego art. 296a ust. 1 ustawy o finansach publicznych i zasypaniu luki bieżącej wolnymi środkami w kwocie 12,81 mln zł. Całkowity deficyt budżetu w 2027 r. wyniesie 98 444 127,00 zł, a **dług Miasta Słupska (poz. 6 WPF) wzrośnie z 317 mln zł na koniec 2025 r. do rekordowych 458 655 819 zł na koniec 2027 r.** (wzrost zadłużenia o ponad **141,6 mln zł w zaledwie dwa lata!**). Sama obsługa obecnego długu (odsetki w poz. 2.1.3 WPF) pochłonie w latach 2027–2030 od 19,64 mln zł do 22,52 mln zł rocznie.

2. O ile w 2027 r. dochody majątkowe z dotacji na inwestycje (poz. 1.2.2 WPF, s. 1) wynoszą jeszcze 160 819 990,00 zł (końcówka Rządowego Funduszu Polski Ład, Programu dla Ziemi Słupskiej 2019–2027 oraz funduszy szwajcarskich i unijnych),

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

o tyle w 2028 r. spadają one ponad sześciokrotnie – do 25 277 840, 00 zł, w 2029 r. do zaledwie 2 824 140, 00 zł, a **w latach 2030–2040 wpisano dokładnie 0 zł dotacji inwestycyjnych**.

3. W projekcie WPF (poz. 2.2, s. 3) całkowite wydatki majątkowe Słupska na **wszystkie** inwestycje miejskie (drogi, chodniki, szkoły, mieszkania komunalne, oświetlenie, transport) zaplanowano w 2028 r. na 75,12 mln zł (z czego 58,92 mln zł jest już zablokowane w wykazie przedsięwzięć, więc na nowe zadania w całym mieście zostaje ok. 16,2 mln zł), w 2029 r. na 65, 51 mln zł, w 2030 r. na 72, 71 mln zł, a w 2031 r. na 82,61 mln zł.

4. Autorzy Studium w Rozdziale 7 i 8 proponują realizację inwestycji poprzez spółkę komunalną (Model 1 – nowa spółka celowa lub Model 3 – „Trzy Fale" Sp. z o.o.) po to, by kredyt inwestycyjny zaciągnięty przez spółkę nie wliczał się bezpośrednio do długu Miasta z art. 243 ufp. Na s. 239 Studium wykazano jednak, że w modelu tym budżet Miasta Słupska w 2032 r. będzie musiał wypłacić spółce rekompensatę w wysokości aż **28 259 208,79 zł rocznie**:

    - Z zestawienia na s. 238–239 wynika, że sama bieżąca luka operacyjna obiektu (Cash OPEX 6,7 mln zł minus przychody własne 3,15 mln zł) wynosi 3,55 mln zł (a po skorygowaniu zaniżonego o 485 tys. zł podatku i sprzątania – ok. 4,03 mln zł rocznie). Pozostałe **ok. 24,71 mln zł rocznie to ukryty w rekompensacie koszt obsługi długu inwestycyjnego spółki (rat kapitałowych i odsetek)**.

    - Co więcej, tekst Studium na s. 239–240 jest w tym kluczowym punkcie wewnętrznie sprzeczny: w jednym akapicie autorzy opisują obciążenie rzędu „kilkudziesięciu milionów złotych rocznie" jako wariant bez dotacji zewnętrznej, by w kolejnym akapicie przedstawić tę wyliczoną kwotę jako wartość „urealnioną" przy założeniu 50% dotacji! Wymaga to bezwzględnego wyjaśnienia: ile dokładnie wyniesie roczna rekompensata z budżetu Miasta w wariancie 0% dotacji, a ile w wariancie 50% dotacji?

    - Nawet jeśli formalne przesunięcie długu do spółki pozwala zachować zapas w relacji z art. 243 ufp (gdzie planowana spłata w WPF wynosi

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie. Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

3,53-5,73% wobec limitu 8,29-10,53%), to w wymiarze realnej gotówki wypłacanie z budżetu Miasta 28,26 mln zł rocznie pochłonie **aż 25% całej prognozowanej nadwyżki operacyjnej Słupska w 2032 r. (115,09 mln zł w poz. 7.1 WPF)** lub blisko **1/3 wszystkich wydatków majątkowych Miasta (88,09 mln zł w poz. 2.2 WPF)**, drastycznie ograniczając środki na remonty dróg, szkół i infrastrukturę komunalną.

3. Zamknięte źródła finansowania i konieczność budowy 3-filarowego montażu centralnego

Spójrzmy prawdzie w oczy: dotychczasowa **perspektywa finansowa dla tej inwestycji opierała się na założeniach, które są dziś nieaktualne:**

1. Rządowy *Program na rzecz zwiększania szans rozwojowych Ziemi Słupskiej* kończy się w 2027 roku (ostatnie zadania drogowe w WPF kończą się w 2027 r. – poz. 1.3.2.17 i 1.3.2.21) i wiemy już, że jeśli nie wywrzemy odpowiednio mocnej presji na obecny rząd, nie mamy co liczyć na jego nową edycję na lata 2028–2032.

2. W odpowiedzi na moją interpelację z dnia 15.10.2025 r. (Ad. 8, s. 2) Pani Wiceprezydent Marta Makuch przyznała oficjalnie, że Miasto Ustka, Gmina Dębnica Kaszubska oraz Gmina Damnica z góry odmówiły partycypacji w jakichkolwiek kosztach projektowania, budowy i utrzymania hali, natomiast Gmina Redzikowo, Gmina Kobylnica oraz Starostwo Powiatowe w Słupsku uzależniły nawet symboliczną pomoc od wycofania się Miasta Słupska z planów zmiany granic administracyjnych.

3. Zarówno pismo Pani Wiceprezydent z 15.10.2025 r. (Ad. 10), jak i samo Studium (s. 198) potwierdzają, że w perspektywie UE 2021–2027 nie ma programów na budowę hal sportowych, a fundusze europejskie mogą objąć co najwyżej wycinkowe instalacje proekologiczne (OZE/rekuperację), na co zasadnie wskazała radna Renata Stec.

Jak zatem sfinansować budowę hali bez doprowadzania budżetu Słupska do zapaści? Proponuję oparcie projektu o realny, 3-filarowy montaż ze źródeł centralnych przy odchudzeniu CAPEX do ok. 165–175 mln zł brutto:

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

- **FILAR 1: Ministerstwo Sportu i Turystyki – *Program inwestycji o szczególnym znaczeniu dla sportu* (Fundusz Rozwoju Kultury Fizycznej)**
    - Zwykłe programy regionalne (takie jak *Program Rozwoju Bazy Sportowej Województwa Pomorskiego*, na który powołano się w piśmie z 15.10.2025 r.) mają niskie limity kwotowe dotacji (rzędu kilku milionów złotych). Jedynym instrumentem MSiT, z którego można pozyskać **do 50% kosztów kwalifikowalnych zadań stricte sportowych (na co wskazują sami autorzy Studium na s. 198)** przy dużej inwestycji (czyli ok. 50–65 mln zł, tak jak zrobiły to Radom, Gorzów Wlkp. czy Olsztyn), jest strategiczny **Program inwestycji o szczególnym znaczeniu dla sportu**.
    - Aby inwestycja znalazła się w tym programie, wnioskodawca musi uzyskać **oficjalną rekomendację właściwych polskich związków sportowych (PZKosz, PZPS, ZPRP) potwierdzającą, że obiekt posiada parametry techniczne (prześwit min.** $12,5m$ **pod telebimem, halę treningową, odpowiednią pojemność widowni rzędu** 4500–5000 **miejsc) niezbędne do szkolenia centralnego oraz organizacji oficjalnych zawodów międzypaństwowych reprezentacji Polski i imprez mistrzowskich.** Ponadto – jak słusznie wskazano w uwagach radnych – MSiT finansuje **wyłącznie koszty kwalifikowalne stricte sportowe**, odrzucając powierzchnie komercyjne (saunarium, SPA, restauracje, powierzchnie pod wynajem). Wycięcie $3300m^2$ komercyjnego balastu i zwiększenie pojemności trybun do 5000 miejsc to bezpośredni klucz do zmaksymalizowania dotacji z MSiT!
- **FILAR 2: MSWiA / MON – *Rządowy Program Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej* (Finansowanie dwufunkcyjnego modułu Schronu / MDS)**
    - Wyodrębnienie w kosztorysie inwestorskim kondygnacji podziemnej pod częścią budynku jako dwufunkcyjnej Budowli Ochronnej / Miejsca Doraźnego Schronienia (zgodnie z ustawą z 5 grudnia 2024 r. i Rozporządzeniem MSWiA z 4 listopada 2025 r.) pozwala na aplikowanie za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego o celową dotację rządową na pokrycie kosztów wzmocnionej konstrukcji

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

fundamentowo-schronowej („białej wanny"), komory filtrowentylacyjnej, drzwi ochronnych i awaryjnego zasilania (szacunkowo ok. 15-20 mln zł). **Bliskość bazy w Redzikowie stanowi dla Słupska najsilniejszy argument w całym województwie.**

- **FILAR 3: NFOŚiGW / FEnIKS / Słupski Klaster Bioenergetyczny (Finansowanie instalacji OZE i efektywności energetycznej)**
    - Wyodrębnienie instalacji płytkiej geotermii, pomp ciepła, fotowoltaiki z magazynami energii, wysokosprawnej rekuperacji oraz odzysku ciepła ze ścieków szarych we współpracy z Wodociągami Słupsk Sp. z o.o. (s. 85–87 Studium) pod dedykowaną dotację preferencyjną z NFOŚiGW (ok. 10-15 mln zł).

4. Bezpiecznik etapowy („Stage-Gate") dla wydatku 9,85 mln zł brutto na dokumentację projektową

W latach 2016–2017 Miasto Słupsk wydało już 776 991 zł na kompletną dokumentację projektową hali opracowaną przez firmę PAS PROJEKT Sp. z o.o., która – po wykreśleniu zadania z planu wieloletniego MSiT – trafiła na półkę i utraciła ważność (co szczegółowo opisano w odpowiedzi na moją interpelację z dnia 15.10.2025 r., Ad. 5, Ad. 6 i Ad. 15).

Dziś w Tabeli 30 Studium (s. 92) na prace projektowe i nadzór zaplanowano ponad dwunastokrotnie więcej – aż 8 011 187 zł netto (ok. 9, 85 mln zł brutto), w tym 3,08 mln zł brutto już w 2027 r. i 6,77 mln zł brutto w 2028 r. Mając na uwadze z jednej strony deklarację Pani Prezydent o nierozpoczynaniu projektowania bez „99-*procentowej pewności*" dofinansowania, a z drugiej strony wymóg MSiT dotyczący załączenia dokumentacji projektowej i pozwolenia na budowę do wniosku aplikacyjnego (wskazany w piśmie z 15.10.2025 r., Ad. 8), konieczne jest zastosowanie **kontraktowego mechanizmu etapowania zamówienia projektowego (*Stage-Gate*)**:

- **Etap I zamówienia**: Opracowanie wielobranżowej koncepcji pokonkursowej/podialogowej, projektu zagospodarowania terenu (PZT) oraz projektu architektoniczno-budowlanego (PAB) wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę i kosztorysem ogólnym – czyli pakietu **niezbędnego**

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

i wystarczającego do złożenia wniosku o dofinansowanie w MSiT i MSWiA, przy ograniczeniu ryzyka finansowego Miasta do minimum.

- **Etap II zamówienia (opcja warunkowa):** Opracowanie najbardziej kosztownych, szczegółowych projektów technicznych i wykonawczych wszystkich branż, przedmiarów i specyfikacji przetargowych – uruchamiane **wyłącznie pod warunkiem zawieszającym uzyskania przez Miasto wpisu na listę *Programu inwestycji o szczególnym znaczeniu dla sportu* / promesy dofinansowania zewnętrznego**.

VIII. Potencjał miastotwórczy pozostałych 10,66 ha wykupionego gruntu przy ul. Grunwaldzkiej i likwidacja luki hotelowej w Słupsku

Zgodnie z Tabelą 23 i 25 Studium (s. 79 i 85) oraz wypowiedzią Prezesa firmy Agraria na posiedzeniu Komisji doraźnej w dniu 27 sierpnia 2026 r., teren opracowania niezbędny pod budowę hali widowiskowo-sportowej wraz z pełnym układem drogowym, zielenią i parkingiem na ponad 600 aut wynosi $64824m^2$ (ok. $6,48ha$).

Skoro na mocy Uchwały nr XXXIV/446/26 z dnia 30 września 2026 r. Miasto nabywa od Euro-Industry Sp. z o.o. działki o łącznej powierzchni $17,1404ha$, oznacza to, że **poza terenem inwestycji hali w rękach Miasta pozostaje aż** $10,66ha$ **gruntu (ponad 62% zakupionego obszaru, o proporcjonalnej wartości rynkowej ok. 13,11 mln zł brutto!)**.

Jednocześnie w Rozdziale 2.3 Studium (Tabela 6, s. 14–16) autorzy przytoczyli alarmujące dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące bazy noclegowej w naszym mieście:

- W całym blisko 85-tysięcznym Słupsku funkcjonuje dziś zaledwie **9 całorocznych obiektów noclegowych dysponujących łącznie 414 miejscami noclegowymi** (w tym tylko dwa hotele 3-gwiazdkowe oferujące łącznie 103 miejsca oraz cztery hotele 2-gwiazdkowe na 216 miejsc);

- W ciągu ostatnich 10 lat (2014–2025) baza noclegowa Słupska skurczyła się o niemal połowę – **z 816 do 414 miejsc (ubyły aż 402 miejsca noclegowe i 3 obiekty)**.

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

Przekładając te liczby na realia organizacji dużych imprez sportowych i kongresowych (na co trafnie zwrócił uwagę w swoich uwagach także radny Adam Sędziński oraz Prezes Parku Wodnego „Trzy Fale" na s. 16 i 75 Studium): **przy organizacji w Słupsku 3-dniowego turnieju reprezentacyjnego w siatkówce lub koszykówce** (4 reprezentacje narodowe ze sztabami, sędziowie międzynarodowi, 80-osobowa ekipa wozów transmisyjnych TV, delegaci federacji, sponsorzy i kibice przyjezdni) albo dużego kongresu czy targów, **w całym mieście nie ma dziś gdzie zakwaterować uczestników takiego wydarzenia.**

Dlatego zamiast pozostawiać pozostałe $10,66 ha$ jako zdegradowany nieużytek, Miasto powinno natychmiast przystąpić do sporządzenia **masterplanu inwestycyjno-urbanistycznego** dla tej nadwyżki gruntu (szczególnie w wyżej położonej, doskonale wyeksponowanej komunikacyjnie części terenu od strony ul. Grunwaldzkiej i Braci Staniuków), zakładającego:

1. Wydzielenie geodezyjne działki pod **inwestycję hotelowo-konferencyjno-usługową** (nowoczesny hotel biznesowo-sportowy kategorii $3^{*}/4^{*}$ na ok. 150–200 pokoi, obsługujący zarówno zgrupowania sportowe i eventy w nowej hali, jak i pacjentów rehabilitacji w Parku Wodnym „Trzy Fale" oraz firmy ze Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej) – realizowaną przez **prywatnego inwestora w drodze sprzedaży gruntu w przetargu celowym, oddania w użytkowanie wieczyste/dzierżawę długoterminową lub w formule PPP**.

2. Komercjalizację pozostałych wydzielonych działek usługowych (zgodnie z przeznaczeniem w MPZP oraz strefą usługową w projekcie Planu Ogólnego Miasta Słupska – s. 43–44 Studium), co pozwoli:

    - **odzyskać do budżetu Miasta znaczną część z wydatkowanych 21,08 mln zł** (zasilając dochody majątkowe ze sprzedaży majątku w WPF),
    - zapewnić budżetowi Słupska **stałe, wielomilionowe wpływy z podatku od nieruchomości** od komercyjnych budynków i budowli,
    - stworzyć wokół nowej Hali i Parku Wodnego „Trzy Fale" kompletny, żyjący przez 365 dni w roku ekosystem sportowo-biznesowo-rekreacyjny.

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

IX. Wnioski i pytania interpelacyjne wymagające pisemnego ustosunkowania się Pani Prezydent

Podsumowując powyższą analizę, wyrażam przekonanie, że Słupsk stać na mądre, gospodarskie i ambitne zaprojektowanie tej najważniejszej od dziesięcioleci inwestycji. Nie musimy wybierać między przeładowanym komercją, przeszacowanym obiektem za ćwierć miliarda złotych z 3-tysięczną widownią a prowizorycznym okrawaniem hali z funkcji strategicznych. Możemy i powinniśmy wybudować w Słupsku halę na ok. 5000 miejsc (z halą treningową i dwufunkcyjnym schronem dla ludności), przy założeniu celu optymalizacyjnego **obniżającego koszty budowy o ok. 65–70 mln zł brutto względem obecnego Wariantu I.**

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 24 ust. 3–6 ustawy o samorządzie gminnym, proszę Panią Prezydent o pisemne ustosunkowanie się do przedstawionych propozycji oraz udzielenie precyzyjnych odpowiedzi na poniższe pytania:

1. Dlaczego Dyrektor SOSiR w korespondencji z dnia 3 listopada 2026 r. wyznaczyła radnym zaledwie 10-dniowy termin na zgłaszanie uwag pod rygorem automatycznego odebrania i uznania Studium za przyjęte po dniu 13 listopada 2026 r., mimo że dokument nie przeszedł rzetelnej weryfikacji rachunkowej po stronie Zamawiającego?

2. Czy Pani Prezydent wstrzyma podpisanie końcowego protokołu odbioru Studium wykonalności – a w przypadku gdyby protokół został już po dniu 13 listopada 2026 r. podpisany, czy wyegzekwuje od Wykonawcy (Agraria sp. z o.o.) w ramach rękojmi za wady dzieła bezpłatne usunięcie wszystkich wskazanych dotychczas błędów?

3. Czy Pani Prezydent dopuszcza zmodyfikowanie wytycznych do dialogu konkurencyjnego (Opisu Przedmiotu Zamówienia) poprzez:

   a) **zwiększenie pojemności widowni areny głównej do ok. 5000 miejsc siedzących** (dzięki zastąpieniu 444 miejsc mobilnych wielorzędowymi, zmechanizowanymi trybunami teleskopowymi na 1600–1950 miejsc na istniejącej

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

płycie głównej o pow. $2544,89 m^2$ oraz optymalizacji geometrii trybun stałych na Kondygnacji 2),

b) **podniesienie wysokości konstrukcyjnej hali głównej** (wzorem przywołanej w piśmie z 15.10.2025 r. Areny Gorzów o wys. $19,5 m$) tak, aby zapewnić bezwzględne minimum $12,50–13,50 m$ **czystego prześwitu nad całym polem gry i strefą wolną poniżej dolnej krawędzi podwieszonego kosza centralnego LED i kratownic *pre-riggingu***, co umożliwi pełną homologację obiektu przez FIVB/CEV, FIBA, EHF/IHF oraz FIFA (futsal) dla oficjalnych meczów pierwszych reprezentacji Polski?

4. Czy Pani Prezydent zgadza się ze stanowiskiem, że mała hala treningowa ($1432,26 m^2$) musi bezwzględnie pozostać w projekcie (gdyż jej usunięcie w Wariancie II daje pozorną oszczędność zaledwie 6,26% kosztów, a pozbawia słupskie kluby, szkoły i młodzież bazy treningowej oraz wyklucza organizację imprez rangi mistrzowskiej)?

5. Czy w ramach przygotowania zoptymalizowanego wariantu do dialogu konkurencyjnego Miasto zleci redukcję całkowitej powierzchni wewnętrznej budynku z $20455,62 m^2$ do ok. $14500–15500 m^2$ poprzez wykreślenie ok. $3300 m^2$ funkcji komercyjno-rekreacyjnych (saunarium, SPA, komercyjnego fitnessu, kortów do squasha, sali e-sportu, odrębnego muzeum oraz podziemnej strzelnicy) dublujących ofertę sąsiedniego Parku Wodnego „Trzy Fale", uproszczenie bryły architektonicznej (rezygnację ze stalowej „wiklinowej obwoluty" i trzech obłych walców), pozostawienie lokali gastronomicznych w stanie deweloperskim oraz wynikającą z mniejszej powierzchni użytkowej redukcję liczby miejsc parkingowych w MPZP (w tym całkowitą likwidację podziemnego garażu na 41 aut), przy wyznaczeniu projektantowi celu optymalizacyjnego obniżenia nakładów inwestycyjnych do przedziału ok. 165–175 mln zł brutto?

6. W jaki sposób – wobec wyników odwiertów i sondowań CPTU z lipca 2026 r. (wykazujących zaleganie niekontrolowanych nasypów z namułami organicznymi, torfem, gruzem i śmieciami do głębokości $6,70–8,30 m$ *p. p. t.*, wodę gruntową na poziomie $0,00–1,00 m$ *p. p. t.* oraz napięte zwierciadło wody w otworach 11BP

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

i 8A) oraz oświadczenia Prezesa firmy Agraria z dnia 27.08.2026 r. – skalkulowano w Tabeli 28 Studium kwotę 5025000zł netto na wszystkie roboty ziemne i posadowienie oraz dlaczego na s. 121 Studium wpisano posadowienie bezpośrednie na płycie fundamentowej wbrew zaleceniom ze s. 42?

7. Czy w wycenionych nakładach Wariantu I został już uwzględniony sygnalizowany przez Prezesa firmy Agraria na posiedzeniu Komisji w dniu 27.08.2026 r. dodatkowy koszt „*kilkunastu milionów złotych*" na wykonanie funkcji schronowej na kondygnacji -1 zgodnie z Rozporządzeniem MSWiA z dnia 4 listopada 2025 r.?

8. Czy Pani Prezydent podziela moje stanowisko, że zamiast całkowitej rezygnacji z funkcji ochronnej (postulowanej w piśmie Radnego Pawła Szewczyka z 10.11.2026 r.), należy zrezygnować z podziemnego garażu na 41 aut i strzelnicy, a konieczną wymianę nienośnych nasypów pod częścią budynku wykorzystać do wykonania zwartego, dwufunkcyjnego modułu Schronu / MDS i wystąpić do Wojewody Pomorskiego / MSWiA / MON o celowe dofinansowanie tego komponentu w ramach rządowego *Programu Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej*?

9. Z czego wynika rozbieżność sięgająca blisko 3 mln zł pomiędzy kwotami ujętymi na zadanie „Budowa hali widowiskowo-sportowej..." w projekcie WPF na lata 2027–2040 (Załącznik nr 2, poz. 1.3.2.4: 5 744 202 zł w 2027 r. – w tym 5,54 mln zł na grunt i 200 tys. zł na projektowanie – oraz 2 376 087 zł w 2028 r.) a transzami za wykup gruntu wskazanymi na s. 45–46 Studium (7,76 mln zł w 2027 r. i 3,32 mln zł w 2028 r.), oraz dlaczego w WPF na lata 2027–2031 nie ujęto nakładów na prace projektowe (3,08 mln zł brutto w 2027 r. i 6,77 mln zł brutto w 2028 r.) i roboty budowlane wynikających z Tabeli 30 Studium (s. 92)?

10. Którego dokładnie scenariusza (wariantu bez dotacji czy wariantu z 50% dotacją zewnętrzną – wobec niejednoznacznego opisu na s. 239–240 Studium) dotyczy wyliczona na s. 239 roczna rekompensata z budżetu Miasta w kwocie **28 259 208,79 zł** w 2032 r., jaka część tej kwoty stanowi spłatę kapitału i odsetek od długu spółki (ponad lukę operacyjną 3,55 mln zł), oraz jak kształtować się będzie łączne roczne obciążenie budżetu Miasta w wariantach 0%, 25% i 50% dotacji w zestawieniu z prognozowaną nadwyżką operacyjną Słupska (wraz z

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

wnioskowaną przez radną Beatę Kątnik tabelą rocznych przepływów finansowych)?

11. Jakie konkretne działania podjęła lub zamierza podjąć Pani Prezydent w celu uzyskania oficjalnych rekomendacji polskich związków sportowych (PZKosz, PZPS, ZPRP) niezbędnych do wpisania słupskiej inwestycji na listę strategicznego **Programu inwestycji o szczególnym znaczeniu dla sportu** Ministerstwa Sportu i Turystyki, oraz przy jakim minimalnym poziomie łącznych dotacji bezzwrotnych (MSiT + MSWiA/MON + NFOŚiGW) uzna Pani skierowanie inwestycji do etapu robót budowlanych za bezpieczne dla płynności finansowej Słupska?

12. Czy Pani Prezydent wprowadzi do warunków zamówienia na prace projektowe sztywny podział na etapy (*Stage-Gate*), ograniczający zakres I etapu wyłącznie do dokumentacji niezbędnej do złożenia wniosku aplikacyjnego o dotację w MSiT i MSWiA, a uruchomienie kosztownego II etapu (projektów wykonawczych i technicznych) uzależniający od uprzedniego uzyskania pisemnej promesy dofinansowania zewnętrznego, tak aby uchronić Słupsk przed powtórką straty z lat 2016–2017?

13. Jaka jest koncepcja zagospodarowania pozostałych $10,66 ha$ nieruchomości gruntowych przy ul. Grunwaldzkiej i Braci Staniuków nabywanych przez Miasto na mocy Uchwały nr XXXIV/446/26 (ponad $6,48 ha$ niezbędne pod halę i parkingi)?

14. Czy Pani Prezydent przychyli się do wniosku o opracowanie dla tego obszaru masterplanu inwestycyjnego i wydzielenie działki pod komercyjną **inwestycję hotelowo-konferencyjną** (realizowaną przez inwestora prywatnego w drodze sprzedaży gruntu, dzierżawy długoterminowej lub w formule PPP), co pozwoli odzyskać do budżetu Miasta część wydatkowanych środków, zapewni stałe wpływy z podatku od nieruchomości oraz zlikwiduje wykazaną w Studium (Tabela 6, s. 14–16) barierę braku bazy noclegowej w Słupsku?

Ze swojej strony deklaruję pełną gotowość do merytorycznej współpracy nad wypracowaniem takich założeń do dialogu konkurencyjnego oraz montażu finansowego, które pozwolą Słupskowi wybudować obiekt na miarę ambicji naszego

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl

miasta – nowoczesny, zdolny do przyjmowania reprezentacji narodowych, a zarazem bezpieczny dla budżetu i portfeli mieszkańców. Nie projektujemy tej hali na jedną kadencję, lecz minimum na kolejne pół wieku. Wierzę, że przedstawione w niniejszej interpelacji twarde wyliczenia oraz propozycje optymalizacyjne posłużą jako mapa drogowa do mądrej korekty tego projektu – tak, abyśmy zbudowali w Słupsku arenę będącą powodem do dumy dla kolejnych pokoleń mieszkańców, a nie wieloletnim balastem dla miejskiego budżetu.

Kacper Moroz
Podpisano elektronicznie

Do wiadomości:

1. Agnieszka Ziółkowska - Dyrektor SOSiR
2. Radni Rady Miejskiej w Słupsku

Wielkie zmiany zaczynają się lokalnie.
Rozwój Plus
76-200 Słupsk, pl. Zwycięstwa 3
kontakt@kmoroz.pl
www.kmoroz.pl