

KONSORCJUM STALI S.A.  
Oddział Wrocław  
ul. Zakrzowska 25d  
51-318 Wrocław

5318  
*Wzrost Planowania  
przestrzennego*

Wrocław, 23 maja 2026r.



**Pan Grzegorz Roman**  
**Wiceprezydent Wrocławia**  
Urząd Miejski Wrocławia  
Nowy Targ 1-8  
50-141 Wrocław

dotyczy: konsultowanego projektu planu ogólnego miasta Wrocławia – uwaga dot. nieruchomości usługowo-magazynowych w rejonie ul. Zakrzowskiej 25d

*Szanowny Panie Prezydencie,*

W związku z trwającymi konsultacjami społecznymi projektu planu ogólnego miasta Wrocławia zwracamy się z uprzejmą prośbą o pochylenie się nad uwagą złożoną przez Konsorcjum Stali S.A. dotyczącą nieruchomości położonych przy ul. Zakrzowskiej we Wrocławiu.

Przedmiotowa uwaga dotyczy utrzymania i usankcjonowania istniejącej funkcji usługowo-magazynowej poprzez wyznaczenie strefy planistycznej SU dla terenów od wielu lat wykorzystywanych na potrzeby działalności operacyjnej naszej Spółki, a obecnie wyznaczonej w planie jako SJ – wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną. W naszej ocenie proponowane rozwiązanie pozostaje w pełni zgodne zarówno z istniejącymi uwarunkowaniami przestrzennymi tego obszaru, jak i z historycznie ukształtowaną strukturą funkcjonalną rejonu ul. Zakrzowskiej i Bora-Komorowskiego, który od dziesięcioleci stanowi istotne zaplecze usługowe, magazynowe i gospodarcze północno-wschodniej części Wrocławia.

Chcielibyśmy podkreślić, iż działalność Konsorcjum Stali S.A. ma znaczenie nie tylko dla samego przedsiębiorstwa, ale również dla lokalnego rynku pracy, sektora budowlanego, infrastrukturalnego oraz szeroko rozumianego bezpieczeństwa i ciągłości dostaw materiałów wykorzystywanych przy realizacji inwestycji na terenie Wrocławia i całego regionu Dolnego Śląska.

Jednocześnie pragniemy zaznaczyć, że proponowana przez nas funkcja usługowa stanowi kontynuację istniejącego i wcześniej zaakceptowanego sposobu użytkowania terenów,

potwierdzonego wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy oraz pozwoleniem na budowę. Obszar ten posiada pełne uzbrojenie techniczne, istniejący układ komunikacyjny oraz naturalne predyspozycje do utrzymania funkcji usługowo-magazynowych, również jako bufora pomiędzy linią kolejową a terenami mieszkaniowymi Zakrzowa.

Mając na uwadze powyższe argumenty, zwracamy się z uprzejmą prośbą o przychylne rozpatrzenie naszej uwagi oraz uwzględnienie jej w dalszych pracach nad planem ogólnym miasta Wrocławia. W załączeniu przedstawiamy naszą uwagę.

Pozostajemy do dyspozycji Pana Prezydenta oraz służb planistycznych w przypadku potrzeby przedstawienia dodatkowych wyjaśnień lub udziału w dalszych rozmowach dotyczących przedmiotowego obszaru.

Z wyrazami szacunku



A.  
OLU



S.A.  
WYCH



Dyrektor Oddziału  
Konsorcjum Stali S.A.

W załączeniu:

- uwaga do projektu planu ogólnego miasta Wrocławia

## Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

### 1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **PREZYDENT WROCŁAWIA – WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO URZĘDU MIEJSKIEGO WROCŁAWIA, UL. ŚWIDNICKA 53, 50-030 WROCŁAW**

### 2. RODZAJ PISMA<sup>1)</sup>

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu<sup>2)</sup>  
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu<sup>3)</sup> ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu<sup>3)</sup>

### 3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO<sup>1)</sup>

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy  
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji  
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane  
☐ 3.4. audyt krajobrazowy  
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

### 4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

Imię i nazwisko lub nazwa: **KONSORCJUM STALI S.A. Oddział Wrocław**

Kraj: **POLSKA** Województwo: **ŚLĄSKIE** Powiat: **ZAWIERCIANSKI** Gmina: **ZAWIERCIE** Ulica: **PADEREWSKIEGO Nr 120** domu: - Nr lokalu: - Miejscowość: **ZAWIERCIE** Kod pocztowy: **42-400** E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): **[redacted]** Nr tel. (nieobowiązkowo): **[redacted]**

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>5)</sup>: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

### 5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....  
Powiat: ..... Gmina: .....  
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....  
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

### 6. DANE PEŁNOMOCNIKA<sup>4)</sup>

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....  
Kraj: ..... Województwo: .....  
Powiat: ..... Gmina: .....  
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....  
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....  
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....  
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....  
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>5)</sup>: .....

## 7. TREŚĆ PISMA

### 7.1. Treść<sup>6)</sup>

Dla nieruchomości, które aktualnie są wykorzystywane na cele działalności operacyjnej naszej Spółki i są w naszym użytkowaniu wieczystym, t.j.:

**dz. nr 10/7, 10/8, 10/38, 10/37, 10/34 AM-7 obręb Psie Pole oraz dz. nr 64, 65, 66, 67/1 AM-21 obręb Zakrzów**

niniejszym wnosimy o:

**1.** Wyznaczenie na przedmiotowych nieruchomościach strefy planistycznej usługowej SU, co będzie zgodne ze stanem istniejącym zagospodarowania terenu naszej spółki i integralnie łączyć się z częścią funkcjonalno-przestrzenną istniejącego obszaru aktywności gospodarczej, na której znajduje się również obiekt naszej Spółki na dz. nr 10/31 AM-7 Psie Pole, ściśle powiązany z obszarem objętym uwagą.

Strefa planistyczna SU będzie także uwzględniać wydane przez Urząd Miejski Wrocławia decyzje administracyjne – decyzje nr 1974 i nr 458/2007 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji: budynku magazynowanego oraz hali produkcyjno-magazynowej i budynku biurowo-socjalnego, a także wydaną decyzję Nr 489/2008 o pozwoleniu na budowę dla budynku hali produkcyjno-magazynowej i budynku biurowo-socjalnego.

**2.** Wprowadzenie w zakresie strefy planistycznej SU profilu funkcjonalnego dodatkowego teren składów i magazynów – jako uwzględnienie stanu istniejącego, niezbędnego do dalszego funkcjonowania działalności naszej Spółki.

**3.** Wprowadzenie wskaźników w nawiązaniu do aktualnie wyznaczonej w bezpośrednim styku strefy planistycznej 140 SU, przy czym:

- wyrażamy zgodę na zmniejszenie wysokości zabudowy do 12m,
- utrzymanie (jak już zostało wprowadzone obecnie dla strefy 3476SJ i 3597SJ) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 50% oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na minimum 0,5 przy czym rekomendowana intensywność to 1,0 w przypadku gdyby powstał obiekt usługowy dwukondygnacyjny. Ustalenia te pozwolą na utrzymanie w mocy ustaleń spójnych z decyzjami administracyjnymi dwz i pozwolenia na budowę.

Pozostawiamy do Państwa decyzji czy przedmiotowe nieruchomości połączone zostaną ze strefą 140SU czy będzie to utworzona nowa strefa, mając na uwadze wskazane powyżej parametry zabudowy.

Dla nieruchomości, które aktualnie są wykorzystywane na cele działalności operacyjnej naszej Spółki i są w naszym użytkowaniu wieczystym, t.j.:

**dz. nr 10/31 AM-7 obręb Psie Pole**

niniejszym wnosimy o:

**4.** Wyznaczenie na przedmiotowej nieruchomościach strefy planistycznej gospodarczej SP, co będzie zgodne ze stanem istniejącym zagospodarowania terenu naszej spółki i integralnie łączyć się z częścią funkcjonalno-przestrzenną istniejącego obszaru aktywności gospodarczej, na której znajduje się również obiekt naszej Spółki opisany w pkt 1 powyżej, ściśle powiązany z obszarem objętym uwagą.

**Integralną częścią uwagi jest Załącznik nr 1.**

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

| Lp. | 7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego | 7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych | 7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych <sup>7)</sup> | 7.2.4. Treść <sup>6)</sup> |
|-----|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|-----|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

|   |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |                                                                                                                                           |
|---|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Plan ogólny miasta Wrocław | dz. nr 10/7<br>026401_1.0059.<br>AR_7.10/7<br>,10/8<br>026401_1.0059.A<br>R_7.10/8,<br>10/38<br><br>026401_1.0059.<br>AR_7.10/38<br>, 10/37<br><br>026401_1.0059.<br>AR_7.10/37<br>, 10/34<br><br>026401_1.0059.<br>AR_7.10/34<br>AM-7 obręb Psie Pole oraz dz. nr 64<br><br>026401_1.0068.<br>AR_21.64<br>, 65<br><br>026401_1.0068.<br>AR_21.65<br>, 66<br><br>026401_1.0068.<br>AR_21.66<br>,67/1<br>026401_1.0068.A<br>R_21.67/1<br>AM-21 obręb Zakrzów | x tak<br><input type="checkbox"/> nie | wnosimy o wyznaczenie na przedmiotowej nieruchomościach strefy planistycznej usługowej SU Integralną częścią uwagi jest Załącznik nr 1    |
| 2 | Plan ogólny miasta Wrocław | Działka 10/31<br>026401_1.0059.<br>AR_7.10/31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | x tak<br>nie                          | wnosimy o wyznaczenie na przedmiotowej nieruchomościach strefy planistycznej gospodarczej SP Integralną częścią uwagi jest Załącznik nr 1 |

7.2. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

| Lp. | 7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | 7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych | 7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych <sup>7)</sup> | 7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) <sup>8)</sup> | 7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | 7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m] | 7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1   | .....<br>.....<br>.....                                                                 | .....<br>.....<br>.....                                | <input type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                                   | .....<br>.....<br>.....                                                                                              | .....<br>.....<br>.....                           | .....<br>.....<br>.....                 | .....<br>.....<br>.....                                      |

## 8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

## 9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

X (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

X (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.<sup>9)</sup>

**Załącznik nr 1 – integralna część uwagi**

## 10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być własnoręczny, w postaci podpisanej kopii pisma w postaci papierowej.

Podpis: 

S.A.  
DLU

Data: 25.05.2026r.

- <sup>1)</sup> Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- <sup>2)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- <sup>3)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- <sup>4)</sup> W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- <sup>5)</sup> Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- <sup>6)</sup> Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- <sup>7)</sup> W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.
- <sup>8)</sup> Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).
- <sup>9)</sup> W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te

## **INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH**

Niniejszą informację otrzymuje Pani/Pan w związku z obowiązkami określonymi w art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej z dnia 4 maja 2016 r. L 119/1).

### **Administrator danych osobowych (ADO)**

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia, z którym można się skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław;
- za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: [wpl@um.wroc.pl](mailto:wpl@um.wroc.pl), e-Doręczeń: AE:PL-95179-82549-VVFTT-27;
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

### **Cele przetwarzania danych**

Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji sprawy związanej ze złożonym przez Panią/Pana wnioskiem.

### **Podstawy prawne przetwarzania**

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- art. 6 ust. 1 lit. c) RODO,
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

### **Obligatoryjność/fakultatywność podania danych osobowych**

Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Okres retencji danych**

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres 25 lat od stycznia kolejnego roku po uchwaleniu planu ogólnego miasta Wrocławia. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wieczyście.

### **Odbiorcy danych**

Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:

- dostawcy usług IT,
- podmioty przetwarzające dane na zlecenie administratora,
- podmioty, którym administrator udostępnił dane,
- podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa,
- podmioty prowadzące działalność pocztową lub kurierską,
- osoby fizyczne posiadające wiedzę specjalistyczną i występujące w postępowaniu w charakterze biegłego.

Takie podmioty przetwarzają dane na podstawie zawartej umowy z administratorem i tylko zgodnie z jego poleceniami.

### **Przysługujące prawa**

Przysługuje Pani/Panu:

- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii,
- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych,
- prawo do usunięcia danych (prawo do bycia zapomnianym),
- prawo do ograniczenia przetwarzania danych,

- prawo do przenoszenia danych,
- prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
- prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

### **Inspektor Ochrony Danych**

W Urzędzie wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych. Jest to osoba, z którą można się kontaktować w sprawach dotyczących przetwarzania Pani/Pana danych osobowych oraz korzystania z przysługujących Pani/Panu praw związanych z przetwarzaniem danych. Z Inspektorem można skontaktować się w następujący sposób:

- listownie na adres: al. M. Kromera 44, 51-163 Wrocław;
- przez e-mail: [iod@um.wroc.pl](mailto:iod@um.wroc.pl);
- telefonicznie: 71 777 77 24.

### **Zautomatyzowane podejmowanie decyzji**

Pani/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu lub zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.

**Załącznik nr 1**  
**do Uwagi do planu ogólnego miasta Wrocławia**  
**- Pełna treść uwagi wraz z uzasadnieniem i częścią graficzną**

Wrocław, 25 maja 2026r.

Dane uwagodawcy

KONSORCJUM STALI S.A.  
Ul. Paderewskiego 120  
42-400 Zawiercie  
Oddział Wrocław  
ul. Zakrzowska 25d  
51-318 Wrocław



**Pan Jacek Sutryk**  
**Prezydent Wrocławia**  
Wydział Planowania Przestrzennego  
Urzędu Miejskiego Wrocławia  
ul. Świdnica 53  
50-030 Wrocław

**Uwaga**  
**do projektu planu ogólnego miasta Wrocławia**

*Szanowny Panie Prezydencie,*  
*Szanowni Państwo*

W związku z zawiadomieniem o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta Wrocławia wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w oparciu o art. 13i ust. 3 pkt 8, art. 8h ust. 1 i art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym składam uwagę dla nieruchomości, które aktualnie są wykorzystywane na cele działalności operacyjnej naszej Spółki i są w naszym użytkowaniu wieczystym, t.j.:

1. dz. nr 10/7, 10/8, 10/38, 10/37, 10/34 AM-7 obręb Psie Pole oraz dz. nr 64, 65, 66, 67/1 AM-21 obręb Zakrzów  
oraz
2. działki nr 10/31 AM-7 obręb Psie Pole

**niniejszym wnosimy o:**

1. Wyznaczenie na przedmiotowych nieruchomościach nr 10/7, 10/8, 10/38, 10/37, 10/34 AM-7 obręb Psie Pole oraz dz. nr 64, 65, 66, 67/1 AM-21 obręb Zakrzów strefy planistycznej usługowej SU, co będzie zgodne ze stanem istniejącym zagospodarowania terenu naszej spółki i integralnie łączyć się z częścią funkcjonalno-przestrzenną istniejącego obszaru aktywności gospodarczej, na której znajduje się również obiekt naszej Spółki na dz. nr 10/31 AM-7 Psie Pole, ściśle powiązany z obszarem objętym uwagą.

Strefa planistyczna SU będzie także uwzględniać wydane przez Urząd Miejski Wrocławia decyzje administracyjne – decyzje nr 1974 i nr 458/2007 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji: budynku magazynowanego oraz hali produkcyjno-magazynowej i budynku biurowo-socjalnego, a także wydaną decyzję Nr 489/2008 o pozwoleniu na budowę dla budynku hali produkcyjno-magazynowej i budynku biurowo-socjalnego.

2. Wprowadzenie w zakresie strefy planistycznej SU profilu funkcjonalnego dodatkowego teren składów i magazynów – jako uwzględnienie stanu istniejącego, niezbędnego do dalszego funkcjonowania działalności naszej Spółki.

3. Wprowadzenie wskaźników w nawiązaniu do aktualnie wyznaczonej w bezpośrednim styku strefy planistycznej 140 SU, przy czym:

- wyrażamy zgodę na zmniejszenie wysokości zabudowy do 12m,
- utrzymanie (jak już zostało wprowadzone obecnie dla strefy 3476SJ i 3597SJ) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 50% oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na minimum 0,5 przy czym rekomendowana intensywność to 1,0 w przypadku gdyby powstał obiekt usługowy dwukondygnacyjny.

Ustalenia te pozwolą na utrzymanie w mocy ustaleń spójnych z decyzjami administracyjnymi dwz i pozwolenia na budowę.

Pozostawiamy do Państwa decyzji czy przedmiotowe nieruchomości połączone zostaną ze strefą 140SU czy będzie to utworzona nowa strefa, mając na uwadze wskazane powyżej parametry zabudowy.

4. Dla nieruchomości, które aktualnie są wykorzystywane na cele działalności operacyjnej naszej Spółki Zakład Produkcji Zbrojeń Budowlanych, t.j.:

dz. nr 10/31 AM-7 obręb Psie Pole

niniejszym wnosimy o:

Wyznaczenie na przedmiotowej nieruchomości strefy planistycznej gospodarczej SP, co będzie zgodne ze stanem istniejącym zagospodarowania terenu naszej spółki i integralnie łączyć się z częścią funkcjonalno-przestrzenną istniejącego obszaru aktywności

gospodarczej, na której znajduje się również obiekt naszej Spółki opisany w pkt 1 powyżej, ściśle powiązany z obszarem objętym uwagą.

## UZASADNIENIE DO UWAGI

Konsorcjum Stali S.A. jest jednym z największych dystrybutorów stali w Polsce, oferującym zbrojenia budowlane i konstrukcje stalowe. Działalność ta ma bezpośrednie znaczenie dla budownictwa, infrastruktury oraz bezpieczeństwa i ciągłości dostaw materiałów wykorzystywanych w inwestycjach publicznych i prywatnych. Na terenie działek nr 10/7, 10/8, 10/38, 10/37, 10/34 AM-7 obręb Psie Pole oraz dz. nr 64, 65, 66, 67/1 AM-21 obręb Zakrzów Spółka prowadzi oddział handlowy oferujący szeroki asortyment wyrobów stalowych w tym prętów żebrowanych. Natomiast na terenie działki 10/31 Spółka prowadzi produkcję zbrojeń budowlanych. Wrocławski oddział handlowy i zakład produkcji zbrojeń budowlanych Spółki funkcjonują przy ul. Zakrzowskiej i w tym rejonie stanowi trwały element lokalnej struktury gospodarczej.

Spółka prowadzi działalność w sposób odpowiedzialny, z dążeniem do minimalizowania oddziaływania na otoczenie, przy jednoczesnym utrzymaniu wysokiej użyteczności gospodarczej dla miasta i regionu. Pragniemy podkreślić, że w tym miejscu działalność gospodarcza nie jest nowym, przypadkowym wtrąceniem w tkankę urbanistyczną, lecz kontynuacją funkcji, które historycznie wiązały ten fragment Wrocławia z aktywnością usługową, magazynową i produkcyjną, a więc jako miejsca pracy były i są nadal istotnym zapleczem dla rozwijających się osiedli. Taki kierunek jest zgodny z logiką miasta zwartej, kompaktowego i opartego na wykorzystaniu już zagospodarowanych terenów zapewniając wielofunkcyjność tej części Wrocławia.

Mając na uwadze ważną dla nas przedmiotową lokalizację we Wrocławiu, a nie relokację do gmin sąsiednich aglomeracji przedstawiamy poniżej, w naszej ocenie, kluczowe zagadnienia na rzecz utrzymania dla przedmiotowych nieruchomości funkcji usługowej z dopuszczeniem magazynowania:

### **Zagadnienia przestrzenne**

Rejon ul. Bora-Komorowskiego i ul. Zakrzowskiej stanowi dziś obszar koncentracji usług i aktywności gospodarczych. W bezpośrednim sąsiedztwie działają inne podmioty usługowe, produkcyjne i logistyczne. Potwierdza to wielofunkcyjny charakter tej części Zakrzowa oraz jej faktyczne przeznaczenie gospodarcze. Jest to zbieżne z myśleniem o kierunku rozwoju Wrocławia nawiązując do istniejących struktur urbanistycznych oraz rozwijaniu zabudowy w miejscach z dobrym dostępem do infrastruktury technicznej. Odpowiada to także mocno na potrzebę wzmacniania ukształtowanych funkcji w sposób zrównoważony, zamiast ich arbitralnego osłabiania nową funkcją.

Do tej pory także przyjmowano słuszną politykę miejską, że w zakresie kształtowania przestrzennego rozwoju Wrocławia dla utrzymania jego konkurencyjności istotne jest

zachowanie terenów o funkcji usługowej i produkcyjno-magazynowej, jako podstawy bazy ekonomicznej miasta, generującej dochody podatkowe, miejsca pracy oraz zapewniającej sprawne funkcjonowanie łańcuchów dostaw dla sektora budowlanego i przemysłowego. Lokalizacja w pobliżu głównych tras komunikacyjnych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej sprawia, że strefa ta stanowi naturalny bufor funkcjonalny między terenami kolejowymi a zabudową mieszkaniową Zakrzowa.

W świetle powyższego rozwój przestrzenny w rejonie ul. Bora-Komorowskiego i ul. Zakrzowskiej powinien być postrzegany jako element kluczowej struktury przestrzennej tej części Zakrzowa, opartej na nieuciążliwych aktywnościach gospodarczych. Dla tej lokalizacji oznacza to preferowanie funkcji usługowo-magazynowych oraz produkcyjnej na terenach już zainwestowanych, a nie przenoszenie działalności na nowe tereny niezurbanizowane.

Oznacza to dla nas również świadomość i odpowiedzialność biznesu na rzecz społeczeństwa, co powinno być zapewnione już na etapie bardziej szczegółowych rozwiązaniach dot. zagospodarowania terenów i oparte o przepisy odrębne na etapie planowania i realizacji inwestycji - minimalizujących ewentualne konflikty przestrzenne z zabudową mieszkaniową.

### **Wpływ na gospodarkę Wrocławia**

Utrzymanie działalności Konsorcjum Stali S.A. we Wrocławiu ma znaczenie nie tylko dla samej Spółki, ale również dla lokalnego rynku pracy, sektora wykonawczego, branży transportowej, handlowej i usług towarzyszących. Spółka od lat jest pracodawcą dla mieszkańców Wrocławia i okolic, a jej funkcjonowanie pobudza kolejne ogniwa łańcucha gospodarczego, generując miejsca pracy bezpośrednie i pośrednie. Zachowanie możliwości dalszego funkcjonowania naszej dystrybucji i produkcji we Wrocławiu wzmacnia także lokalną bazę finansową Miasta. Jesteśmy istotnym podatnikiem miejskim. Prowadzenie działalności na nieruchomościach przy ul. Zakrzowskiej wiąże się z regularnym odprowadzaniem podatku od nieruchomości stanowiącego dochód budżetu Gminy Wrocław. Spółka deklaruje trwałą wolę utrzymania działalności we Wrocławiu i jej dalszego rozwoju w oparciu o wskazane nieruchomości, co w perspektywie wieloletniej oznacza stabilniejsze dochody podatkowe dla miasta, zarówno z tytułu podatku od nieruchomości, jak i pośrednio poprzez aktywność gospodarczą podmiotów kooperujących.

Profil działalności Spółki jest istotny również z punktu widzenia rozwoju Wrocławia i całego regionu w zakresie budownictwa oraz bezpieczeństwa infrastrukturalnego. Sprzedawana stal oraz produkowane zbrojenia budowlane stanowią komponenty krytyczne dla realizacji inwestycji mieszkaniowych, przemysłowych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych. W ujęciu miejskim i metropolitalnym oznacza to wzmacnianie odporności gospodarczej, skracanie łańcuchów dostaw i utrzymywanie lokalnych mocy przetwórczych w obszarze,

który już posiadamy poprzez odpowiednie doświadczenie oraz zaplecze przestrzenne i techniczne.

W szerszym wymiarze rynek dolnośląski, a w szczególności wrocławski rynek budowlany jest wśród wiodących w Polsce zarówno pod względem liczby wydawanych pozwoleń na budowę, jak i wolumenu realizowanych inwestycji publicznych i komercyjnych. Wymaga więc obecności podmiotów dystrybucyjnych, zdolnych do szybkiej i elastycznej realizacji zamówień na komponenty stalowe. Nasz wrocławski oddział handlowy oraz zakład produkcji zbrojeń budowlanych pełnią tę rolę od wielu lat, stanowiąc niezastąpiony element regionalnego ekosystemu budowlanego.

### **Uwarunkowania historyczne obszaru**

Nieruchomości położone w rejonie ul. Zakrzowskiej i ul. Bora-Komorowskiego nie są obszarem o charakterze przypadkowym czy oderwanym od dotychczasowego rozwoju tej części miasta. Posiadają bogate, wieloletnie tradycje związane z funkcją produkcyjną, rzemieślniczą i usługową. Historycznie, Zakrzów rozwijał się od końca XIX wieku jako ważny satelicki ośrodek przemysłowy Wrocławia. Kluczowymi punktami odniesienia były m.in. historyczne Zakłady Papiernicze, a w okresie powojennym wielkie zakłady przemysłu maszynowego i metalowego, na czele z legendarnymi zakładami „Polar”, które ukształtowały strukturę zatrudnienia i morfologię urbanistyczną całej dzielnicy. Przy Zakrzowskiej w miejscu przedmiotowych nieruchomości należy także podkreślić, że przez dziesięciolecia funkcjonowały Zakłady Stalarki Budowlanej, było to obok Polaru jedno z głównych miejsc pracy w tej części Wrocławia. Obecnie produkcja tutaj naturalnie transformuje się w zdecydowanie mniej uciążliwe aktywności gospodarcze o charakterze usługowo-magazynowym, co tym bardziej daje sens na utrzymanie takiej funkcji, ale już w nowym współczesnym wymiarze, technologiach, potrzebach rynku oraz mieszkańców.

Obecność obiektów usługowo-magazynowych oraz produkcyjnych Konsorcjum Stali S.A. stanowi bezpośrednią kontynuację tej tożsamości gospodarczej. Obszar ten nigdy nie posiadał charakteru kameralnej enklawy mieszkaniowej jednorodzinnej. W naszej ocenie próba wprowadzenia strefy planistycznej SJ na terenie o tak silnie utrwalonym profilu komercyjnym nie będzie spójna z historycznie ukształtowaną strukturą funkcjonalną, co jest trudne do uzasadnienia z punktu widzenia zasad ciągłości przestrzennej i ochrony zastanych praw.

### **Dostępność infrastruktury technicznej**

Przedmiotowy teren jest w pełni uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej i posiada istniejący dojazd od ul. Zakrzowskiej, realizowany wyłącznie przez tereny usługowe i produkcyjne, bez konfliktu z zabudową mieszkaniową. Oznacza to, że dalsze użytkowanie

i zagospodarowanie nieruchomości nie wymaga tworzenia nowych sieci ani nowych powiązań komunikacyjnych, a część niezabudowana może być obsługiwana w oparciu o już zdefiniowany układ komunikacyjny przy istniejących obiektach spółki. Należy także dodać, że w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się przystanki komunikacji transportu publicznego, co jest kluczowe jeśli chodzi o dojazdy do miejsca pracy.

Nieruchomości znajdują się na terenie w pełni uzbrojonym w sieci infrastruktury technicznej. Teren dysponuje przyłączami i sieciami: wodociągową i kanalizacyjną (kanalizacja sanitarna i deszczowa) - obsługa w oparciu o istniejące przyłącza, bez konieczności budowy nowej infrastruktury; elektroenergetyczną - zasilanie z sieci średniego napięcia, z istniejącą stacją transformatorową, dostosowaną do potrzeb działalności usługowo-magazynowej; gazową - z dostępem do sieci dystrybucyjnej gazu ziemnego; telekomunikacyjną i teletechniczną - w tym sieciami światłowodowymi zapewniającymi łączność dla systemów zarządzania i monitoringu.

Podkreślenia także wymaga i jest istotne dla procesu planistycznego, że już częściowo zagospodarowane nieruchomości (dz. nr 64, 65, 66, 67/1 AM-21 Zakrzów) będą w całości obsługiwane w oparciu o sieci infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny już istniejący przy funkcjonujących naszych obiektach usługowo-magazynowych.

### **Wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwoleniu na budowę**

Wnoszona zmiana strefy planistycznej z SJ na SU, z dopuszczeniem profilu podstawowego i uzupełniającego odpowiadającego istniejącej funkcji, zapewni zgodność ustaleń planistycznych z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy oraz z pozwoleniem na budowę, a także pozwoli utrzymać parametry dla stanu istniejącego i dla dz. nr 64, 65, 66, 67/1 AM-21, zgodnie z wartościami określonymi w decyzjach administracyjnych.

W załączeniu do przedmiotowej uwagi przedłożono wydane decyzje:

- Decyzję Nr 1974 z 2019 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku magazynowego z częścią socjalną wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej (dz. nr 64, 65, 66, 67/1 i 107/1 AM-21 obręb Zakrzów , dz. nr 10/37, 10/38, 10/34 AM-7 obręb Psie Pole),
- Decyzję Nr 458/2007 o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę hali produkcyjno-magazynowej o wysokości 12,5m, budowie budynku biurowo-socjalnego o wysokości 8m. budowie łącznika pomiędzy planowaną halą a budynkiem socjalno-biurowym, a także niezbędnych elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Ustalenie dotyczące rodzaju zabudowy – produkcyjna ( dz. nr 10/7, 10/8, 10/33 AM-7 obręb Psie Pole – aktualnie inny podział),

- Decyzja Nr 489/2008 o pozwoleniu na budowę polegającej na budowie hali produkcyjno-magazynowej i budynku biurowo-socjalnego połączonych łącznikiem oraz niezbędnych elementów zagospodarowania terenu ( dz. nr 10/7, 10/8, 10/33 AM-7 obręb Psie Pole – aktualnie inny podział).

Również wnoszona zmiana strefy planistycznej z SU na SP dla działki 10/31, z dopuszczeniem profilu podstawowego i uzupełniającego odpowiadającego istniejącej funkcji, zapewni zgodność ustaleń planistycznych z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy oraz z pozwoleniem na budowę, a także pozwoli utrzymać parametry dla stanu istniejącego i dla dz. nr 10/31, zgodnie z wartościami określonymi w decyzjach administracyjnych.

W załączeniu do przedmiotowej uwagi przedłożono wydane decyzje:

- Decyzja nr 456/2016 z dnia 01.02.2016 r. o warunkach zabudowy budynku hali produkcyjno-magazynowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym (hala z dwoma dobudowanymi budynkami socjalno-biurowymi) budynku portierni i palarni oraz masztów flagowych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu

- decyzja nr 3163/2021 z 09.09.2021 r. o warunkach zabudowy hali produkcyjno-magazynowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną

- decyzja nr 598/2022 z 09.03.2022 r. o pozwoleniu na budowę obejmujące budowę hali produkcyjno-magazynowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną

Wskazane powyżej decyzje administracyjne zostały wydane po przeprowadzeniu szczegółowych analiz urbanistycznych, funkcjonalnych oraz infrastrukturalnych, potwierdzających możliwość i zasadność realizacji funkcji usługowo-magazynowych, produkcyjnych oraz gospodarczych na przedmiotowych nieruchomościach. Wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzja o pozwoleniu na budowę stanowią potwierdzenie, że przedmiotowy teren już od wielu lat jest postrzegany w polityce przestrzennej jako obszar predysponowany do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym działalności magazynowej, usługowej oraz produkcyjnej i związanej z obsługą sektora budowlanego.

Należy podkreślić, iż decyzje te nie miały charakteru incydentalnego ani tymczasowego, lecz stanowiły podstawę do realizacji istniejącego zagospodarowania oraz wieloletniego funkcjonowania przedsiębiorstwa w tym miejscu. Na ich podstawie Spółka poniosła znaczące nakłady inwestycyjne związane z budową obiektów, zagospodarowaniem terenu oraz rozwojem infrastruktury technicznej. Tym samym zachowanie zgodności projektu planu ogólnego z wcześniej wydanymi decyzjami administracyjnymi należy uznać za

działanie zgodne z zasadą ciągłości i przewidywalności polityki przestrzennej oraz zasadą zaufania obywatela i przedsiębiorcy do organów administracji publicznej.

Uwzględnienie niniejszej uwagi i wyznaczenie strefy planistycznej

- SU dla działek 10/7, 10/8, 10/38, 10/37, 10/34 AM-7 obręb Psie Pole oraz dz. nr 64, 65, 66, 67/1 AM-21 obręb Zakrzów oraz
- SP dla działki 10/31 AM-7 obręb Psie Pole

będzie zatem stanowić utrzymanie spójności pomiędzy obowiązującymi rozstrzygnięciami administracyjnymi a nowymi ustaleniami planistycznymi dla Wrocławia. Pozwoli to również zachować możliwość dalszego funkcjonowania obiektów usługowo-magazynowych i produkcyjnych oraz realizację zagospodarowania zgodnego z parametrami już zaakceptowanymi w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i pozwoleniu na budowę. Jednocześnie należy wskazać, że projektowane przeznaczenie SU oraz SP nie będzie generowało nowego konfliktu przestrzennego, ponieważ funkcja usługowo-magazynowa i produkcyjna istnieje na tym terenie od lat i została już wcześniej pozytywnie zweryfikowana zarówno pod względem urbanistycznym, komunikacyjnym, infrastrukturalnym, jak i środowiskowym. Utrzymanie tej funkcji w planie ogólnym będzie więc odzwierciedleniem rzeczywistego sposobu użytkowania terenu oraz kontynuacją wcześniej przyjętego kierunku zagospodarowania przestrzennego określonego w decyzjach administracyjnych.

W świetle przedstawionych argumentów przestrzennych, gospodarczych, historycznych, infrastrukturalnych i administracyjno-prawnych wnosimy o uwzględnienie niniejszej uwagi i wyznaczenie na przedmiotowych nieruchomościach strefy planistycznej SU (usługowej) oraz SP (gospodarczej).

Ze swojej strony jesteśmy otwarci na rozmowy oraz deklarujemy chęć współpracy na dalszych etapach projektu planu ogólnego i procesu inwestycyjnego. W przypadku pytań czy wyjaśnień pozostaję do Państwa dyspozycji.

Z poważaniem



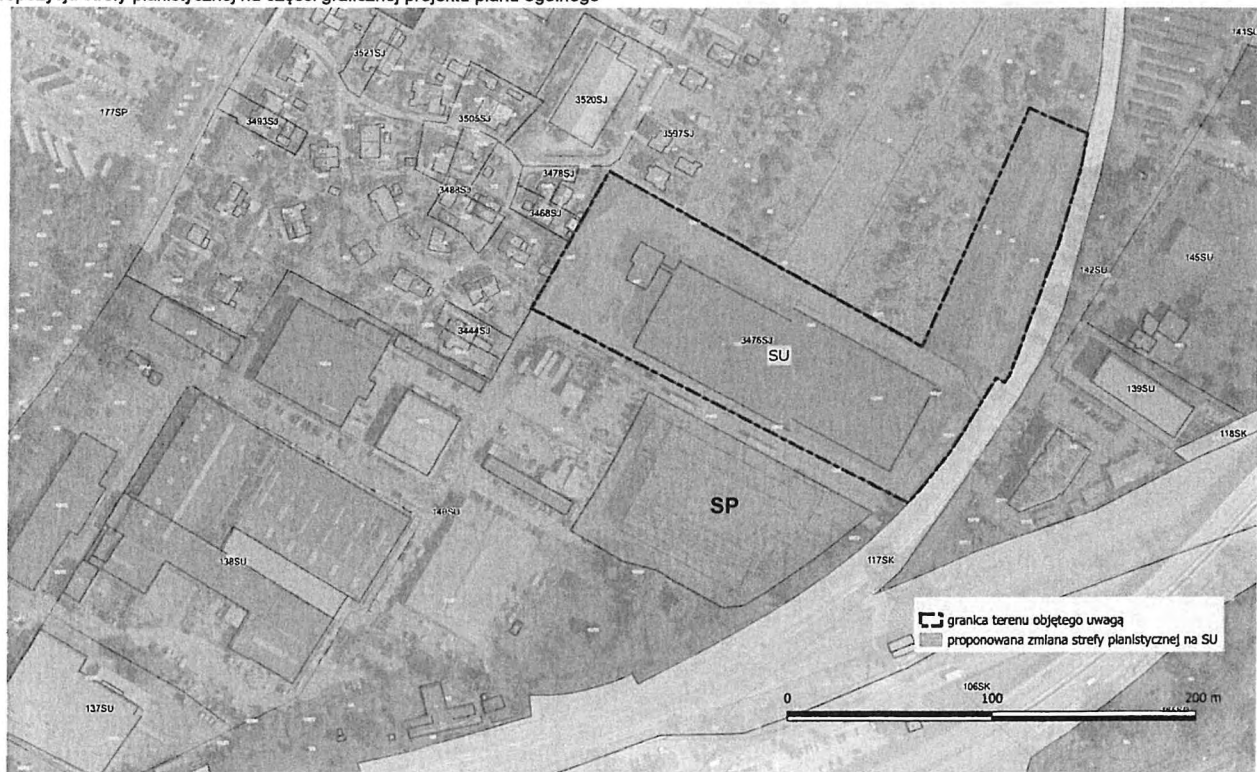
S.A.  
NYCH

W załączeniu:

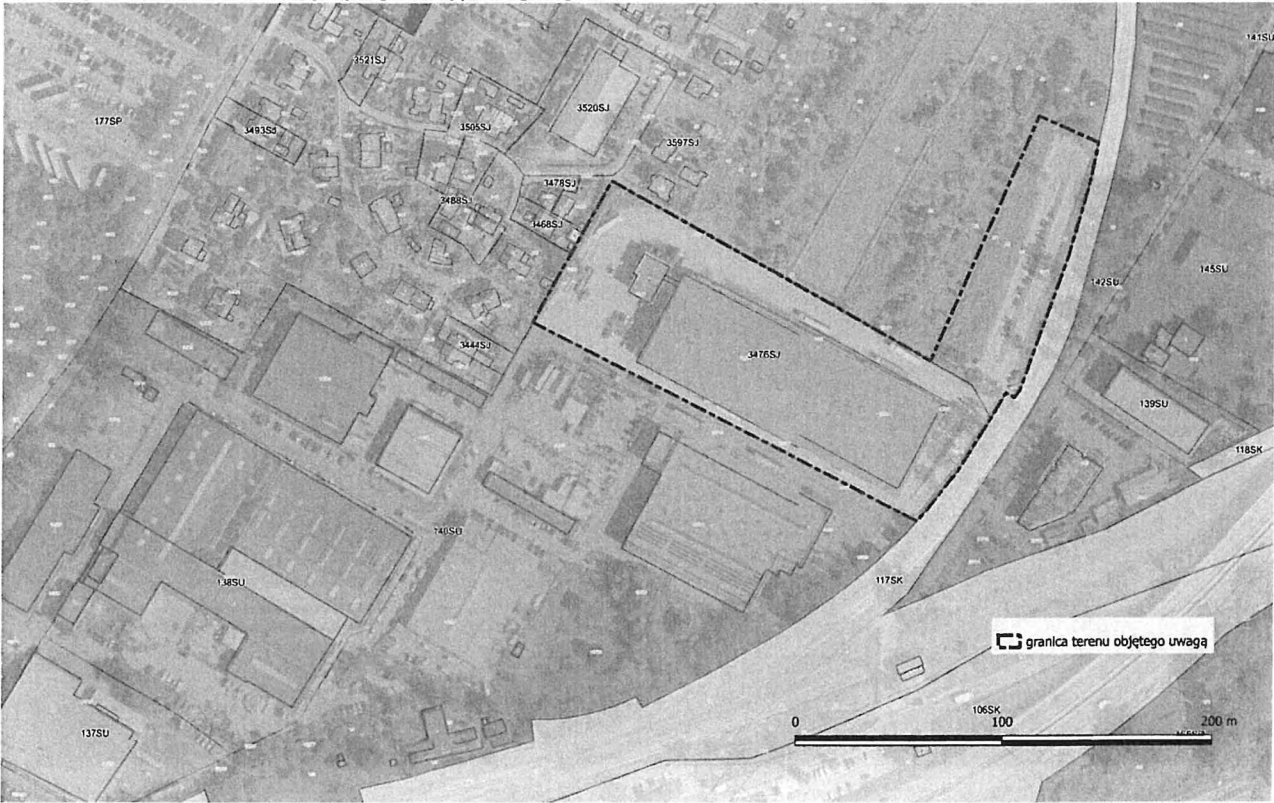
1. Propozycja strefy planistycznej SU na części graficznej projektu planu ogólnego
2. Granica uwagi na aktualnie konsultowanej części graficznej planu ogólnego
3. Mapa pogładowa istniejącej infrastruktury technicznej

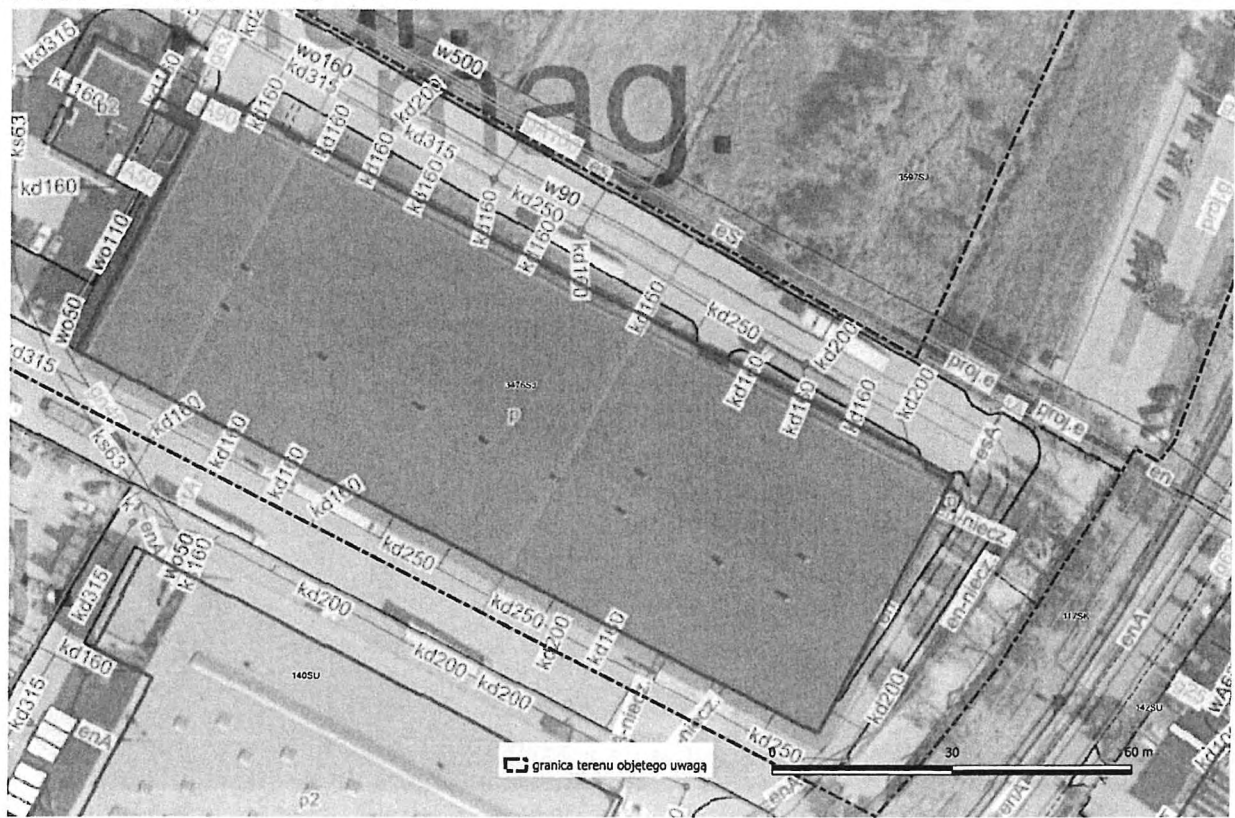
4. Mapa pogładowa aktualnego zagospodarowania
5. Decyzja nr 1974 o warunkach zabudowy
6. Decyzja nr 458/2007 o warunkach zabudowy
7. Decyzja nr 489/2008 udzielająca pozwolenia na budowę dla budynku hali produkcyjno-magazynowej i budynku biurowo-socjalnego
8. Decyzja nr 456/2016 o warunkach zabudowy
9. Decyzja nr 3163/2021 o warunkach zabudowy
10. decyzja nr 598/2022 z 09.03.2022 r. o pozwoleniu na budowę

Propozycja strefy planistycznej na części graficznej projektu planu ogólnego



Granica uwagi na aktualnie konsultowanej części graficznej planu ogólnego





Mapa poglądowa aktualnego zagospodarowania

