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[1)]

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: **DOMAR S.A.**

Kraj: **Polska** Województwo: **Dolnośląskie** Powiat: **Wrocław** Gmina: **Wrocław**

Ulica: **Braniborska** Nr domu: **14** Nr lokalu: - Miejscowość: **Wrocław**

Kod pocztowy: **53-680**

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): michal.muszynski@domar.pl

Nr tel. (nieobowiązkowo): -

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: -

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

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(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[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6]: Wnioskuję o przeznaczenie działek na zabudowę mieszkaniowo-usługową z funkcją mieszkaniową wielorodzinną i usługami: biurową, handlu małopowierzchniowego, handlu wielkopowierzchniowego do 2000 m2, gastronomiczną oraz proszę o uwzględnienie szczegółów wniosku opisanych w punktach 7.2 i 7.3.

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

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[7]	7.2.4. Treść[6]
1	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0001.AR_9.2/5; 026401_1.0001.AR_9.2/8; 026401_1.0001.AR_9.3/1; 026401_1.0001.AR_9.3/2; 026401_1.0001.AR_9.4; 026401_1.0001.AR_9.13/8; 026401_1.0001.AR_9.13/15;	☒ tak ☐ nie	Składam wniosek o ustalenie: 1. przeznaczenia terenu: strefa planistyczna SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną); 2. w zakresie określenia profilu funkcjonalnego strefy planistycznej wnoszę o uwzględnienie także profilu dodatkowego oraz dopuszczenie terenów handlu wielkopowierzchniowego; 3. w zakresie wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – ustalenie wskaźnika nie mniejszego niż 6,0; 4. w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy – ustalenie wysokości zabudowy nie mniej niż 25m; 5. w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy na nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej, zgodnie z obowiązującym mpzp; 6. wyznaczenie na terenie działek obszaru zabudowy śródmiejskiej; 7. zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych (Dz.U. z 2023r. poz. 2758), wskazanie udziału powierzchni biologicznie czynnej nie większego niż 15% powierzchni działki, w nawiązaniu do obowiązującego mpzp (§23 ust.2 pkt 10 uchwały Nr XXIII/506/16 Rady Miejskiej Wrocławia z 21.04.2016r.), w którym ustalono wymóg przeznaczenia co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej

7.3. (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[7]	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0001.AR_9.2/5; 026401_1.0001.AR_9.2/8; 026401_1.0001.AR_9.3/1; 026401_1.0001.AR_9.3/2; 026401_1.0001.AR_9.4; 026401_1.0001.AR_9.13/8; 026401_1.0001.AR_9.13/15;	☒ tak ☐ nie	SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową	80	25	15

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.

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

☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9]
Wniosek w postaci pisma z uzasadnieniem.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: ..... Data: .....

Michał Muszyński
PREZES ZARZĄDU

---

[1] 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 powiązanym 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.

[2] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[3] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[4] 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.

[5] 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.

[6] 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.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

4542

DOMAR

PP/4430319

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 29 -07- 2024
L.dz. 283814 podpis

Wrocław, dnia 29.07.2024 r.

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

Szanowny Panie Prezydencie,

W związku z przystąpieniem do sporządzenia Planu Ogólnego miasta Wrocławia, (uchwała nr LXXX/2105/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Wrocławia), na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) uprzejmie proszę o zakwalifikowanie w Planie Ogólnym miasta Wrocławia, nieruchomości przy ul. Braniborskiej 14, (składającej sie z działek: 2/5, 2/8, 3/1, 3/2, 4, 13/8, 13/15 AM-9, obręb Stare Miasto):

- do strefy planistycznej SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną);
- w zakresie określenia profilu funkcjonalnego strefy planistycznej wnoszę o uwzględnienie także profilu dodatkowego oraz dopuszczenie terenów handlu wielkopowierzchniowego;
- w zakresie wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – ustalenie wskaźnika nie mniejszego niż 6,0;
- w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy – ustalenie wysokości zabudowy nie mniej niż 25m;

DOMAR

- w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy na nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej, zgodnie z obowiązującym mpzp;
- wyznaczenie na terenie działek obszaru zabudowy śródmiejskiej;
- zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych (Dz.U. z 2023r. poz. 2758), wskazanie udziału powierzchni biologicznie czynnej nie większego niż 15% powierzchni działki, w nawiązaniu do obowiązującego mpzp *(§23 ust.2 pkt 10 uchwały Nr XXIII/506/16 Rady Miejskiej Wrocławia z 21.04.2016r.)*, w którym ustalono wymóg przeznaczenia co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.

Uzasadnienie

Reprezentowana przeze mnie spółka DOMAR S.A. jest właścicielem oraz użytkownikiem wieczystym przedmiotowego terenu. Łączna powierzchnia działek to ok. 1,4ha. Nieruchomość jest obecnie zabudowana i wykorzystywana w większości pod usługi handlu wielkopowierzchniowego z branży meblowej oraz wyposażenia wnętrz „Domar". Korzystając z okazji wynikłej z potrzeby opracowania nowego dokumentu, jakim jest Plan Ogólny miasta Wrocławia, chcielibyśmy się włączyć w proces planowania miasta, a jednocześnie zadbać o odpowiednią przyszłość naszego terenu. Obserwując zmiany otoczenia, które zachodzą w ostatnich latach zauważamy, że zmiana jakościowa zagospodarowania otoczenia budynku Domaru, przekształcanie terenów zaniedbanej zabudowy warsztatowej i realizacja trasy TAT na Nowy Dwór, stworzyły warunki dla transformacji tej części miasta. Umożliwiają one pełne włączenie działek w strukturę miejską, z możliwością stworzenia atrakcyjnej oferty mieszkaniowej, realizującej śródmiejski sposób zamieszkiwania. Jesteśmy także w trakcie realizacji dwóch atrakcyjnych architektonicznie inwestycji w zabudowę mieszkaniowo-usługową, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie, które podniosą walory architektoniczno-urbanistyczne otoczenia. Obecny budynek w związku z tym będzie stanowił swego rodzaju relikt funkcjonalny i przestrzenny i wymagał będzie niewątpliwie zmian.

DOMAR

Uważamy, że utrzymanie w Planie Ogólnym, przewidzianej w obecnie obowiązującym *planie miejscowym (uchwała XXIII/506/16 Rady Miejskiej Wrocławia z 21.04.2016r.)* wyłącznie funkcji usługowej dla terenu, nie wykorzysta jego potencjału, wynikającego z lokalizacji oraz potrzeb i wyzwań rozwoju tej części Wrocławia.

Nasza działalność od lat powiązana jest z Wrocławiem, działamy tutaj jako pracodawca, oferujemy swoje usługi, wspomagamy funkcjonowanie tego pięknego miejsca. Chcielibyśmy również przyczynić się w znaczniejszym stopniu do rozwoju terenu, będącego przedmiotem naszego wniosku.

1. *Położenie i stan prawny działek*

Wniosek dotyczy działek nr 2/5, 2/8, 3/1, 3/2, 4, 13/8, 13/15 AM-9, obręb Stare Miasto o powierzchni 14 027m^2. Na działkach obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Braniborskiej i Nabycińskiej *(uchwała XXIII/506/16 Rady Miejskiej Wrocławia z 21.04.2016r.)*. Przeznaczenie terenu (5U) handel detaliczny wielkopowierzchniowy, biura, gastronomia, rozrywka, poradnie medyczne, obiekty kształcenia dodatkowego, pracownie artystyczne, usługi drobne, produkcja drobna, skwery, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej.

2. *Obecny sposób zagospodarowania działek*

Działki są zabudowane, budynkiem galerii handlowej oraz wielopoziomowym parkingiem wraz z powierzchniami usługowymi. Jak powszechnie wiadomo galeria handlowa Domar działa w branży meblowej oraz wyposażenia wnętrz. W obiekcie znajdują się również usługi fitness, szkoła tańca, usługi bankowe i ubezpieczeniowe, handlu detalicznego w branży spożywczej i drogeryjnej oraz działalność gastronomiczna.

Analiza możliwości zagospodarowania działek

1. *Lokalizacja w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta:*

Działki położone są, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (uchwała RMW L/1177/18 z 11.01.2018r.) – jednostka urbanistyczna A8 Przedmieście Świdnickie i Oławskie.

DOMAR

W jednostce dopuszczono zarówno zabudowę mieszkaniową, jak i usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium, w obszarze działek, (na rysunku nr 6) wskazano planowane przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU-obszary mieszkaniowo-usługowe). Teren znajduje się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Zgodnie z zawartym w *Studium*, bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę we Wrocławiu, w konkluzji stwierdza się, iż *„w mieście występuje nadpodaż terenów umożliwiających lokowanie nowej zabudowy zarówno o funkcji mieszkaniowej, jak i produkcyjno-usługowej"*. Niemniej jednak od czasu przeprowadzenia bilansu, opierającego się głównie na danych zbieranych do roku 2015, w mieście i kraju nastąpiło szereg zmian społecznych, gospodarczych, prawnych i politycznych, które zmieniły nasze życie, wpłynęły także na odmienne spojrzenie na otaczającą nas przestrzeń. Zmiany te zapewne wpłyną na wyniki zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, obliczaną na potrzeby planu ogólnego.

Wrocław jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się miast w Polsce, a stawiane w Studium i Strategii miasta zadania rozwojowe wskazują, między innymi, na potrzebę wykorzystywania na cele mieszkaniowe gruntów, uprzednio zabudowanych. Nasze działki niewątpliwie taki walor posiadają i w rozważaniach dotyczących profilu funkcjonalnego nie sposób pominąć możliwości wykorzystania ich pod funkcję mieszkaniową. W naszym odczuciu zaplanowany sposób zagospodarowania i przeznaczenie ustalone w obowiązującym planie miejscowym nie wykorzystują potencjału terenu wskazanego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.

Tworzony plan ogólny oczywiście nie będzie mógł zawierać tylu istotnych przemyśleń i szczegółów projektowych, niemniej jednak bez wątpienia będzie przenosił najważniejsze konkluzje i ustalenia obowiązującego Studium. Stąd nasz wniosek o wskazanie na działkach funkcji strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz handlem wielkopowierzchniowym.

2. *Dostępne powiązania komunikacyjne, w postaci sieci dróg umożliwiających transport indywidualny, a także dostępny transport zbiorowy:*

Dojazd do nieruchomości jest zapewniony od strony ulicy Braniborskiej, oraz poprzez sięgacz od strony Braniborskiej (ulica dojazdowa 1KDD (uchwała Nr LXXIV/1893/23

DOMAR

z 19.10.2023r.)). Teren posiada dostęp do licznych środków transportu publicznego (autobus, tramwaj) z transportem kolejowym włącznie. Dworzec Świebodzki znajduje się w odległości dojścia ok. 500m. Na mapie dostępu do infrastruktury i komunikacji wskazano III poziom – bardzo dobry – dostęp do infrastruktury komunikacyjnej w mieście już na grudzień 2021r. Wyposażenie w różnorodne możliwości transportowe sprzyja rozwojowi zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. *Wyposażenie w infrastrukturę techniczną:*

Obszar posiada pełny dostęp do sieci uzbrojenia technicznego. Planowane jest wykorzystanie ciepła sieciowego.

4. *Możliwości zagospodarowania w sposób przewidziany w obecnie obowiązującym mpzp:*

Dla przedmiotowych działek obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Braniborskiej i Nabycińskiej (*(uchwała XXIII/506/16 Rady Miejskiej Wrocławia z 21.04.2016r.)*. Przeznaczenie terenu (5U) handel detaliczny wielkopowierzchniowy, biura, gastronomia, rozrywka, poradnie medyczne, obiekty kształcenia dodatkowego, pracownie artystyczne, usługi drobne, produkcja drobna, skwery, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. Funkcje dopuszczone w planie są realizowane w obecnej zabudowie. Niemniej jednak istniejącemu obiektowi trudno jest konkurować ze znacznie nowszymi i większymi galeriami handlowymi.

5. *Determinanty wynikające z istniejącego lub planowanego sąsiedztwa:*

W sąsiedztwie analizowanych działek znajduje się w większości zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Zgodnie z pomiarami hałasu – Strategiczna mapa hałasu 2022- większość terenu posiada właściwe dla zabudowy wielorodzinnej warunki akustyczne. Nieznaczne przekroczenia norm odnotowane są na granicach terenu - wpływ tych czynników możliwy jest do zniwelowania przez odpowiednie ukształtowanie zabudowy, dobór funkcji, technologię oraz środki ochrony akustycznej, nie jest to zresztą sytuacja w śródmieściu wyjątkowa.

Sąsiedztwo terenów mieszkaniowych oraz brak występujących konfliktów przestrzennych umożliwiają dopuszczenie usytuowania funkcji zamieszkiwania na przedmiotowych działkach.

Na okolicznych działkach dopuszczalne jest budownictwo mieszkaniowo-usługowe, zarówno na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Braniborskiej i Nabycińskiej (Uchwała Nr XXIII/506/16 RMW z 21.04.2016r.), jak i w zakresie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Nabycińskiej, Marchijskiej i Braniborskiej we Wrocławiu (uchwała Nr LXXIV/1893/23 z 19.10.2023r.).

Ciąg ulic Strzegomskiej i Braniborskiej przechodzi spektakularną metamorfozę z zaniedbanych peryferiów zabudowy techniczno-usługowej do jednego z najbardziej nowoczesnych i atrakcyjnych adresów we Wrocławiu. Zważywszy na położenie działek w bezpośredniej bliskości centrum starego miasta niewątpliwie korzystna wydaje się być transformacja również naszych działek.

6. *Konkluzja, proponowany sposób wykorzystania terenu*

Z uwagi na potencjał działek definiowany przez lokalizację w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta; dostępne powiązania komunikacyjne, dostępny transport zbiorowy, a także: wyposażenie w infrastrukturę techniczną, determinanty wynikające z istniejącego lub planowanego sąsiedztwa oraz popyt na rynku nieruchomości, najbardziej korzystnym wykorzystaniem analizowanego obszaru wydaje się włączenie działek w mieszkaniowo-usługową strukturę miejską. Chcemy również utrzymać przeznaczenie usługowe w odpowiedniej podaży, odpowiadające zarówno dzisiejszym, jak i przyszłym mieszkańcom. Utrzymanie przeznaczenia usługowego da także szansę na wytworzenie modelu mieszkania i pracy w jednym miejscu. Wskazane wydaje się także utrzymanie szerokiego zakresu dostępnych usług. Wykorzystanie terenu w większości na galerię handlową (o specjalistycznym profilu), zgodnie ze stanem istniejącym, rodzi coraz większe trudności i jest zmienne w zakresie opłacalności. Przykładem przekształcenia obiektu usługowo-handlowego w mixed-use jest transformacja Arkad Wrocławskich. Nasz budynek jest także starszy i mniej atrakcyjny w porównaniu do Arkad Wrocławskich, a bliskość ogromnej Galerii „Magnolia" stawia pod dużym znakiem zapytania możliwość przekształcenia w galerię wielobranżową

DOMAR

oraz dalszą satysfakcjonującą rentowność przedsięwzięcia. Za tym idą odprowadzane przez spółkę podatki i stan zagospodarowania tej części miasta.

Biorąc również pod uwagę wysiłki władz miasta, dotyczące rewitalizacji i rozwoju sąsiednich terenów, sukcesywne przekształcenie niezagospodarowanego obszaru, położonego przy najważniejszych ulicach miejskich wpisuje się w najlepsze praktyki i trendy urbanistyki i planowania.

Dlatego też, proponowana jest zabudowa mieszana, mieszkaniowo-usługowa wraz z miejscami pracy. Wraz z wcześniejszymi inwestycjami (na działkach 13/21, 13/24, 13/22 i 13/25) dążymy do stworzenia jednostki urbanistycznej kompletnej, zawierającej zarówno mieszkania, jak i przestrzeń na miejsca pracy, usługi oraz tereny bezpośredniej rekreacji dla mieszkańców i użytkowników. Podkreślić tu również należy, iż nie występują na działkach czynniki środowiskowe, transportowe, ani infrastrukturalne, które mogłyby uniemożliwiać usytuowanie na działkach zabudowy mieszkaniowej, czy też w istotny sposób negatywnie na nią wpływać. Proponowane jest zaplanowanie struktur miejskich, umożliwiających usytuowanie na działkach zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej – zgodnie z dzisiejszym zagospodarowaniem. Zmiana ta, w naszej ocenie, będzie korzystna zarówno dla przyszłych kierunków rozwoju miasta, jak i dla właściciela terenu.

Transformacja obszaru w kierunku mieszkaniowo-usługowym i pełne włączenie do struktury miasta będzie niewątpliwie najlepszym scenariuszem dla tego miejsca. Wykorzystanie mocnych stron terenu i podkreślenie, poprzez odpowiednia architekturę, ważnych elementów struktury kompozycyjnej i funkcjonalno-przestrzennej miasta w tym rejonie, takich jak ul. Braniborska i Marchijska wspomoże stworzenie nowego, bardziej atrakcyjnego wizerunku tej części Wrocławia.

Z poważaniem

Prezes Zarządu
Michał Muszyński

DOMAR S.A. ul. Braniborska 14, 53-680 Wrocław, tel. 0048 71 355-35-01,
NIP: 8970022779, REGON: 930671007, BDO 000149523
Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu,
nr KRS 0000104841, kapitał zakładowy: 433 080 zł