

11025



PP/4978124

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 - wersja „cyfrowa” - pocztą elektroniczną wpl@um.wroc.pl wersja „analogowa”
- w Sekretariacie Wydziału.

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

X 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 PISMO⁴⁾

Nazwa: **WRI INVESTMENT HUB Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**.....

Kraj: **Polska** Województwo: **mazowieckie**.....

Powiat: **wołomiński** Gmina: **Marki**

Ulica: **Tadeusza Kościuszki** Nr domu: **43**... Nr lokalu: .. Miejscowość: **Marki**

Kod pocztowy: **05-270**.....

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): **wribiuro@gmail.com**

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:



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

X tak, ww. Spółka składająca pismo jest użytkownikiem wieczystym Działki o nr ew. 4/1 położonej przy ul. Stanisława Małachowskiego 11 we Wrocławiu, która jest objęta wnoszonymi uwagami. ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo) jak w pkt 4.

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

7. TREŚĆ PISMA

- 7.1. Treść⁶⁾ Wnoszę poniższe uwagi do projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia:
- o objęcie Działki wym. w pkt 4.1., 7.2.2. i 7.3.2. odrębnym wydzieleniem strefy usługowej SU;
 - o ustalenie dla tego postulowanego wydzielenia SU poniższych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy: - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 6,5,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 55 m (dominanta),
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - o utrzymanie objęcia Działki obszarem zabudowy śródmiejskiej (1OZS).

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 - PROJEKT	026401_1.0022. AR_13.4/1	☒ tak ☐ nie	Wnoszę poniższe uwagi do projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia: - o objęcie Działki nowym wydzieleniem SU, - o ustalenie dla tego wydzielenia SU poniższych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy: - maks. nadziemna intensywność zabudowy: 6,5; - maks. udział powierzchni zabudowy: 70%, - maks. wysokość zabudowy: 55 m (dominanta), - min. udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%, - o utrzymanie objęcia Działki obszarem zabudowy śródmiejskiej (1OZS).

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 - PROJEKT	026401_1.0022. AR_13.4/1	☒ tak ☐ nie	projektowana w PO: 2112SW, postulowana wnoszoną uwagą: nowe wydzielenie SU - strefa usługowa oraz OZŚ	projektowany w PO: 40%; postulowany wnoszoną uwagą dla nowego wydzielenia SU: 70%	projektowana: 40 m; postulowana wnoszoną uwagą dla nowego wydzielenia SU: 55 m (dominanta)	projektowana: 30%; postulowana wnoszoną uwagą dla nowego wydzielenia SU: 30%

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.

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

- 1) Studium krajobrazowe rejon ul. Stanisława Małachowskiego.
- 2) Raport wstępny dla opracowania analityczno-koncepcyjnego dla nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Małachowskiego 11 we Wrocławiu (działka nr 4/1, obręb południe).
- 3) Studium możliwości rewaloryzacji przestrzennej zespołu Dworca Górnosłaskiego wraz z działką przy ul. Stanisława Małachowskiego 11 we Wrocławiu.
- 4) Pismo nr ewid. 00127036/2022/W dot. Możliwości realizacji inwestycji w związku z opracowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stanisława Małachowskiego.

1. **UZASADNIENIE:** Zaprojektowane objęcie Działki Spółki jednym wydzieleniem planistycznym (tj. 2112SW) z sąsiadującymi z nią od strony wschodniej działkami o ekstensywnej (i zapewne podlegającej ochronie) zabudowie, powoduje obecne zaprojektowanie dla tego wydzielenia wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy znacznie niższych niż dla wszystkich nieruchomości w sąsiedztwie. Proponowane obecnie wskaźniki intensywności zabudowy dla przedmiotowej Działki wydają się być determinowane ogólnymi wytycznymi ochrony układu historycznego Przedmieścia Oławskiego, jednakże należy zauważyć, że znajdujący się na niej obiekt Spółki nie posiada istotnych wartości kulturowych, co potwierdzają opinie ekspertów w tym zakresie. W związku z tym zwiększenie parametrów zabudowy pozwoliłoby na architektoniczne uatrakcyjnienie tego rejonu i pełną rewitalizację terenu obecnie zdegradowanego, przy jednoczesnym zachowaniu dbałości o kontekst urbanistyczny. Z tego względu Spółka wnosi uwagę o objęcie przedmiotowej Działki nowym wydzieleniem strefą usługową SU oraz ustaleniem dla tego nowego wydzielenia SU wskaźników i parametrów nawiązujących do tych ustalonych w sąsiedztwie - zweryfikowanych wstępnie metodą projektową faktycznej możliwości zagospodarowania i zabudowy przedmiotowej śródmiejskiej Działki. Przeznaczenie tej Działki na zabudowę usługową wydaje się szczególnie celowe w tym rejonie śródmieścia, gdyż dominuje tu przeznaczenie terenów na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Przy tym podwyższenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o funkcji usługowej nie wpłynie zwiększając na bilans PUM, tak istotny dla sporządzania Planu ogólnego. Te postulowane w uwagach wskaźniki i parametry zostały zweryfikowane metodą projektową, nawet bez uwzględnienia położenia Działki w obszarze zabudowy śródmiejskiej, co oznacza, że niektóre z nich mogłyby być nawet nieco wyższe. Sposób realizacji takiej zabudowy i zagospodarowania Działki obrazuje Studium krajobrazowe rejonu ul. Stanisława Małachowskiego, które zostało przedstawione przez Spółkę i dla którego Urbanista Miasta - Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Wrocławia „wyraził przychylność” ze względu na „miastotwórczość charakteru przedstawionych założeń projektowych mających na celu transformację i przekształcenia funkcjonalno- przestrzenne” na obszarze obejmującym w szczególności przedmiotową Działkę. Możliwości realizacji takiej zabudowy usługowej ilustruje ww. Studium załączone w całości do wersji „analogowej” wnoszonych uwag, wraz z odnośnym ww. stanowiskiem Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego.

Tę zamierzoną inwestycję Spółki na jej Działce charakteryzują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy: - nadziemna intensywność zabudowy: ok. 6,5, - udział powierzchni zabudowy: ok. 70%, - wysokość zabudowy (dominanty): 55 m, - udział powierzchni biologicznie czynnej: ok. 30 %. Aby w przyszłości możliwa była jej realizacja (po ich zawarciu w Planie ogólnym i - w konsekwencji po ich przyjęciu w nowym mpzp lub w ZPI) Spółka postuluje we wnoszonych uwagach ustalenie w Planie ogólnym takich właśnie wskaźników i parametrów dla postulowanego przez nią nowego wydzielenia SU obejmującego tę Działkę. Istotne jest, że te postulowane wskaźniki i parametry są zbliżone do wskaźników i parametrów ustalonych w projekcie Planu ogólnego dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej Działki (maksymalny udział powierzchni zabudowy 75% oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 2,3 dla wydzielenia 2124SW) oraz po przeciwnej stronie ul. Małachowskiego (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 5,8 i maksymalny udział powierzchni zabudowy 70% dla wydzielenia 2122SW oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 3,5 i maksymalny udział powierzchni zabudowy 45% dla wydzielenia 2122SW). Kluczowy dla ustalenia chłonności budowlanej nieruchomości jest maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, tymczasem dla przedmiotowej Działki został on ustalony jako wielokrotnie niższy od terenów sąsiednich (4,6 razy

od terenu bezpośrednio sąsiadującego od strony zachodniej sąsiedniego i 11,6 razy od terenu po przeciwnej stronie ulicy). Nie ma jednak powodu, aby w tym rejonie śródmieścia wielkiego miasta tak zaniżać ten wskaźnik, zwłaszcza dla zabudowy o funkcji usługowej, bo Spółka postuluje dla tej Działki takie właśnie przeznaczenie. Taki budynek usługowy mógłby w tym rejonie stanowić także lokalną architektoniczną dominantę - tworząc rodzaj „bramy” (do reprezentacyjnego placu dworcowego) z nieodległym budynkiem usługowym Silver Tower o wysokości ok. 55 metrów.

Takie optymalne dla przedmiotowej Działki zagospodarowania i zabudowa będzie także korzystniejsze dla budżetu Miasta Wrocławia, niż ograniczanie jej faktycznej chłonności budowlanej przez ustalanie zaniżonych wskaźników i parametrów, tak bardzo różniących się od tych ustalanych dla zabudowy w sąsiedztwie.

2. Załącznik graficzny do Uzasadnienia tj. *Studium krajobrazowe rejonu ul. Stanisława Małachowskiego* oraz kopia odnośnego stanowiska Urbanisty Miasta - Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Wrocławia stanowią załączniki do wersji analogowej Uwag wnoszonych przez Spółkę.
3. Wypis z KRS dot. Spółki wnoszącej Uwagi - istotne fragmenty, kompletny wypis z KRS - stanowi załącznik do wersji analogowej Uwag wnoszonych przez Spółkę.



Nazwa
opracowania:

**Studium możliwości rewaloryzacji przestrzennej
zespołu Dworca Górnośląskiego
wraz z działką przy ul. S. Małachowskiego 11
we Wrocławiu**

Adres obiektu:

ul. Małachowskiego 11, 50-084 Wrocław

Identyfikatory
ewidencyjne
przedmiotu
opracowania

Zakres ogólny, zespół Dworca Górnośląskiego :

i.d. 026401_1.0022.AR_13. 4/1, 4/8, 4/30, 4/35, 4/36

Zakres szczegółowy, S. Małachowskiego 11:

i.d. 026401_1.0022.AR_13.4/1

Inwestor, adres:

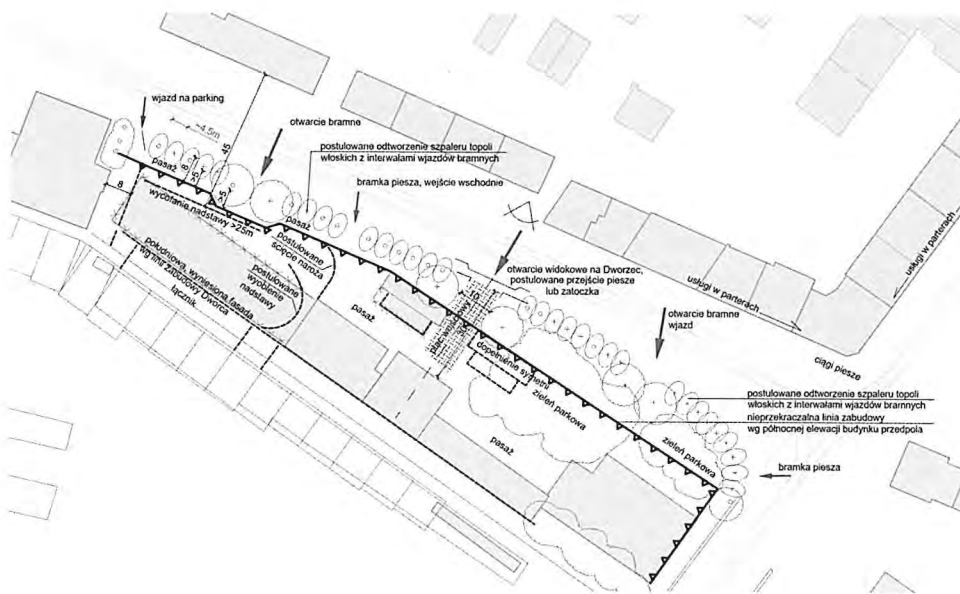
WRI Investment sp. z o.o. sp. k.

ul. Kościuszki 43,

05-270 Marki

Zakres
opracowania:

- wskazanie istotnych elementów zagospodarowania i relacji przestrzennych,
- przestrzenne analizy krajobrazowe,
- wytyczne dotyczące kształtowania harmonizującej kompozycji.



Autor opracowania:



Wrocław 30.09.2024

Spis zawartości opracowania:

1. Zakres i cel opracowania.....	4
Przedmiot opracowania:.....	4
Cel opracowania:.....	4
Dokumenty i opracowania referencyjne:.....	4
2. Przedmiotowy zakres.....	5
2.1. Ekspozycja zespołu Dworca Górnośląskiego w przestrzeni urbanistycznej.....	5
2.2. Główne obiekty założenia stanowiące o unikalnym charakterze zespołu.....	15
2.3. Drugorzędne elementy wskazane do rewaloryzacji.....	15
3. Możliwości uporządkowania przestrzennego zespołu.....	16
3.1. Główne postulaty rekompozycji układu.....	16
3.2. Główne postulaty.....	19
4. Zagrożenia.....	20
5. Wyzwania.....	21
6. Wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy działki Małachowskiego 11.....	22
6.1. Uwarunkowania”.....	22
6.2. Wskazania.....	23
6.3. Studium bryłowe.....	26
wnioski:.....	27
7. Podsumowanie.....	28

Spis zawartości graficznej

rys. 1. Teren, ortofotoplan (https://geoportal.wroclaw.pl/) , skala 1:1000
rys. 2. Nasadzenia i samosiewy istniejące 2024r.
rys. 3. Waloryzacja zadrzewień skala 1:1000
rys. 4. Rewaloryzacja zadrzewień wariant A, szpaler prześwietlony skala 1:1000
rys. 5. Rewaloryzacja zadrzewień, wariant B, zwarte szpalery topoli w przypadku wymiany nasadzeń, stan docelowy +25 lat skala 1:1000
rys. 6. Charakterystyczna zabudowa osi ulic Piłsudskiego, Małachowskiego
rys. 7. Porównanie historycznej dokumentacji projektowej ze zrealizowanym obiektem skala 1:200
rys. 8. Waloryzacja wg rangi i wagi kompozycyjnej obiektów skala 1:500
rys. 9. Określenie granic nieprzekraczalnej linii zabudowy i ogólne wytyczne zagospodarowania skala 1:500
rys. 10. Rozwinięcia pierzei ul. Małachowskiego, określenie gabarytów zabudowy w obrębie skala 1:1000
rys. 11. Przekroje urbanistyczne - określenie proporcji głównych i przyległych ulic skala 1:500
rys. 12. Główne wnętrza architektoniczne – stan obecny, skala 1:1000,
rys. 13. Wnętrza architektoniczne – plan ogólny, skala 1:1500,
rys. 14. Projekt zagospodarowania terenu skala 1:1000
rys. 15. Proponowany obrys projektowanej zabudowy skala 1:500
rys. 16. Przekrój przez zespół - określenie gabarytów potencjalnej zabudowy skala 1:500

- rys. 17. Strefy i zasięgi widoczności obiektu w otwarciach krajobrazowych bliskich i dalekich
- rys. 18. Widok założenia od strony skrzyżowania ul. S. Małachowskiego z K. Pułaskiego, widok w kierunku pn-zach
- rys. 19. Propozycja uporządkowania nasadzeń, rearanżacji strefy bramnej i placu wejścia głównego zespołu Dworca Górnośląskiego
- rys. 20. Propozycja uporządkowania nasadzeń, rearanżacji strefy bramnej i placu wejścia głównego zespołu Dworca Górnośląskiego
- rys. 21. Propozycja rearanżacji układu głównego placu wejściowego zespołu Dworca Górnośląskiego
- rys. 22. Ul. Małachowskiego, widok zespołu z północnego chodnika w kierunku pd-zach
- rys. 23. Wybór widoków i otwarć dalekich
- rys. 24. Widok ogólny przed Dworca Głównego w kierunku wschodnim
- rys. 25. Widok zespołu od strony ul. Małachowskiego w kierunku pn-wsch.
- rys. 26. Brama zachodnia, wejście i wjazd na parking podziemny, widok od pn-wsch.
- rys. 27. Fragment pasażu wzdłuż budynku Małachowskiego 11
- rys. 28. Pasaż Dworca Górnośląskiego, widok w kierunku wschodnim
- rys. 29. Pasaż Dworca Górnośląskiego, widok w kierunku zachodnim
- rys. 30. Sekwencja widoków w kierunku zespołu od strony torowiska
- rys. 31. Porównanie brył o różnych obrysach, widok od pn-zach, ul. Małachowskiego od strony SilverTower, (ujęcie szerokokątne 14mm)
- rys. 32. Porównanie brył o różnych obrysach, widok od pd-zach z obszaru peronów
- rys. 33. Porównanie brył o różnych obrysach, widok od wschodu z pasażu spod Dworca Górnośląskiego
- rys. 34. Wybór widoków i otwarć dalekich
- rys. 35. Wybór widoków i otwarć dalekich
- rys. 36. ul. Małachowskiego, widok w kierunku południowym - grafika

1. Zakres i cel opracowania

Przedmiot opracowania:

Obszar kwartału w obrębie którego zlokalizowany jest zespół Dworca Górnosławskiego.
(działki: i.d. 026401_1.0022.AR_13. 4/1, 4/8, 4/30, 4/35, 4/36)

Rozwiązania szczegółowe dedykowane działce S. Małachowskiego 11
(działka: i.d. 026401_1.0022.AR_13.4/1)

Cel opracowania:

- Identyfikacja i waloryzacja zasobów charakterystycznych zespołu Dworca Górnosławskiego,
- Opracowanie materiału uzupełniającego na potrzeby sporządzania wytycznych konserwatorskich, wytycznych projektowych i planu zagospodarowania przestrzennego.
- Określenie zasad i przestrzenna ich interpretacja służyć oszacowaniu potencjalnych skutków i możliwości rearanżacyjnych.

Elementy zespołu przeanalizowano w układzie wzajemnych relacji przestrzennych i ogólnych funkcjonalnych. Zakres krajobrazowych analiz terenowych potencjalnego oddziaływania zabudowy przeprowadzono w zakresie oddziaływania ogólnego, bliskiego i bezpośredniego. Rozdziały podsumowano najważniejszymi wnioskami i wytycznymi.

Dokumenty i opracowania referencyjne:

Opracowanie sporządzono w oparciu o:

- Przeprowadzoną wizję terenową,
- Ogólnie dostępne podkłady mapowe i dane fotometryczne na podstawie których sporządzono metryczny model przestrzenny pomagający określić skutki proponowanych przekształceń.
- „*Studium Krajobrazowe*”, 2022 r.
- projekt koncepcyjny, 2020r. p.proj. Adamiczka-Broma,
- *Możliwość rewaloryzacji budynku dawnej wagonowni przy ul. Małachowskiego 11 we Wrocławiu*, 2020 r., dr Łukasz Krzywka.
- *Wstępna ekspertyza dotycząca wartości historycznych i artystycznych wozowni (magazynu) dawnego dworca Koli Górnosławskiej przy ul. Stanisława Małachowskiego 11*, 2020 r., dr hab. prof. UW. Rafał Eysymontt.
- *Analiza wartości historycznych budynku magazynowego przy dawnym Dworcu Kolei Górnosławskiej we Wrocławiu*, 2019 r., prof. zw. dr hab. Janusz L. Dobesz.
- *Ekspertyza techniczna oraz ocena walorów historyczno-architektonicznych budynku magazynowego przy dawnym Dworcu Kolei Górnosławskiej we Wrocławiu*. 2019 r., mgr inż. Tomasz Jaworski.

2. Przedmiotowy zakres

2.1. Ekspozycja zespołu Dworca Górnosławskiego w przestrzeni urbanistycznej

Wskazano następujące wnętrza urbanistyczno-architektoniczne i istotne kierunki ekspozycji:

Kierunek ekspozycji	Zakres widoczności i stan
[1] - Zachodnia część ul. Małachowskiego	- Wnętrze kierunkowe - Wjazd flankują Silver Tower i zmodernizowany budynek poczty. - W głębi przestrzeń ulicy od północy ogranicza współczesna (II poł. XX w.) zabudowa blokowa a od południa szpaler topoli włoskich. - Dostrzegalna jest zabudowa domykająca przy ul. Pułaskiego 

[2] - Przejazd wzdłuż ul. Małachowskiego	- Przemieszczanie się w obrębie ukierunkowanej przestrzeni, skadrowanie wglądów bocznych wymagające dookreślenia. - Zespół Dworca obserwowany jest w odniesieniu dynamicznym podczas przejazdu środkami transportu kołowego, zbiorowego. - Na pierwszym planie znajdują się nasadzenia zaś w głębi możliwe jest dojrzenie w okresie bezlistnym wycofanych budynków zespołu Dworca Górnośląskiego. - Charakterystyczny dla południowej pierzei ul. Małachowskiego jest szpaler topoli włoskich (A) tworzący rytmiczny układ przerywany interwałami wjazdów (ze względu na znaczący stopień zaniedbania czytelność układu jest ograniczona) 
[3]- Dojazd ku Skrzyżowaniu z ul. Poniatowskiego	- Widok flankują od północy częściowo przekształcone elewacje kamienic z przełomu XIX i XX w. zaś od południa widok ogranicza zieleń „parkowa” - Istotny w kompozycji zamknięcia osi ulicy jest budynek Dawnego Dworca Towarowego 

[4] - Wschodnia część
ul. Małachowskiego,
skrzyżowanie z
ul. Pułaskiego.

- Przecięcie wewnątrz ukierunkowanych ulic Małachowskiego i Pułaskiego,
- Widok flankują od północy częściowo przekształcone elewacje kamienic z przełomu XIX i XX w. zaś od lewej, południowej strony widok ogranicza zieleń „parkowa”.
- W głębi kompozycji akcent stanowi szpaler topoli włoskich (A) a w przypadku oglądania z peronów przystankowych lub osi chodnika południowego masyw Silver Tower.
- W centrum widoczne są dalsze zabudowania zespołu hotelowego przed Dworcem Głównym



[5] – ul. Małachowskiego na wysokości Dworca Górnośląskiego (B), widok z północnego chodnika

- Głównym elementem budującym przeciwną pierzeję jest szpaler drzew o pokroju kolumnowym (A).
- Na poziomie parteru można dostrzec barierę ogrodzenia
- Na wysokości budynku Dworca widoczne zaburzenie szpaleru.
- Dworzec (B) w okresie listnym – niedostrzegalny, w okresie bezlistnym silnie przysłonięty.



[6] – najście w kierunku budynku stacji Dworca Górnośląskiego (B)	- Podrzędny stan najścia i jego zaniedbanie nie odzwierciedlają postulowanego znaczenia i rangi obiektu. - Widoczna mała bramka wejściowa, - Oś najścia na Dworzec (b) – substandardowa, o podrzędnej reprezentacyjności i braku adekwatnej kompozycji, - Dawne żywopłoty wybujały w zasłaniające i deformujące układ drzewa. - Budynek Dworca (B) symetryczny z wejściem na osi centralnej. 
[7] – plac przed Dworcem Górnośląskim, widok w stronę zachodnią	- Otwarcie widokowe flankowane przez budynek poczekalni (C) i wtórną dobudówkę budynku szachulcowego (F). - Wzdłuż przejścia zejścia do przyziemia poczekalni, - W poprzek osi przegrodzenia, - Na zamknięciu osi kępa zieleni (przerośnięty żywopłot) i bryła zaplecza Poczty. Brak powiązania funkcjonalnego. 

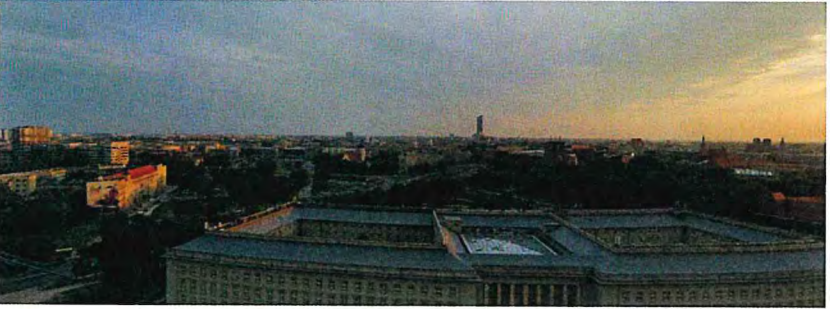
[8] – plac przed budynkiem gospodarczym, Małachowskiego 11	- Uporządkowany i obecnie najbardziej reprezentacyjny - kompozycyjnie podkreślony wjazd bramny flankowany dębami(a) - Plac w układzie poprzecznym w odniesieniu do osi wjazdu. - Brak jakiegokolwiek powiązania pomiędzy artykulacją budynku a wjazdem. - Od strony zachodniej w granicy działki budynek Poczty, nie jest on powiązany funkcjonalnie ani kompozycyjnie z zespołem. 
[9] – widok z placu Małachowskiego 11 w stronę budynku Dworca Górnośląskiego.	- Ciąg pasażu (c) wzdłużnie flankowany budynkiem poczekalni (C) z zejściami do przyziemia i budynkiem szachulcowym (F) z przybudówką. - W głębi wysunięty ryzalit piętrowego budynku Dworca (B) - Widok domyka zaniedbana grupa zieleni. - Oś wejścia do Dworca nieczytelna - Wejście boczne do poczekalni utajone. 

[10] - Widok z placu przed Dworcem Głównym w kierunku wschodnim.	- Zespół współpowiązanych, wieloskalowych wnętr architektonicznych zorganizowanych w oparciu o zabudowę Zespołu Dworca Głównego. - Przeciwległą dominantą wysokościową i gabarytową jest budynek Silver Tower widoczny w północno-wschodnim prześwicie placu, - W obrębie ciągu pieszego wzdłuż Dworca oba obiekty widokowo flankują oś koncentrującą uwagę na zmodernizowanym zabytkowym budynku Poczty - U.P. 68 Wrocław. (można tu też rozważać potencjał uzupełniającego przejścia pieszego na poziom zabytkowych peronów (E)) 
[11] – Widok ze wschodnich przyczółków peronów Dworca Głównego w stronę Dworca Górnosławskiego	- Przestrzeń torowiska od północy ograniczona zabytkowymi wiatami peronów (E), od południa zadrzewieniami. - Budynek Dworca Górnosławskiego (B) trudnodostrzegalny – zimą widoczny fragment szczytu zza porastających teren samosiewów 

[12] – Widok dynamicznie
zmienny – wjazd na Dworzec
Główny od wschodu

- Układ dynamiczny z przemieszczającymi się planami zabudowy
podzielony słupami trakcji na kolejne kadry



[13] - Widok z ul Gajowej w stronę północnej, skrzyżowanie z ul. Dyrekcyjną	- Kompozycja sylwetowa o znaczącej głębokości widoku. Na pierwszym planie stacja paliwowa, dalej nasadzenia skarp Dworca, w głębi akcenty wysokościowe. 
[14] – Widok z głębi ul. Gajowej, skrzyżowanie z ul. Przestrzenną.	- Wnętrze kierunkowe flankowane przez naprzeciwległą zabudowę, - W centrum Silver Tower. 
[15] – Widok z kierunku Mostu Pokoju w stronę południową	- Widok sylwetkowy, w sprzyjających warunkach możliwe jest zwieńczenia Silver Tower 

[11], [13], [14], [15], Google Maps, <https://www.google.com/maps> (dostęp 20.09.2024r). Szczegółowa analiza widoczności rys. 17.

Podsumowanie:

- 1) Zespół Dworca Górnosławskiego dogodnie obserwowany może być wyłącznie od strony ulicy Małachowskiego w kierunku południowym. Istnieje potencjał aby po uporządkowaniu układu (podkrzesanie drzew szpaleru) obserwować obiekty zespołu w pełnym przedziale czasu w otwarciach przeźroczowych w poziomie parteru.
- 2) Dworzec Górnosławski w otwarciach dalekich znajduje się poza obserwacyjnym zasięgiem. Nie odgrywa żadnej roli w panoramach i otwarciach urbanistycznych. Aktualna kompozycja nie posiada żadnego eksponowanego elementu wspomagającego orientację terenową.
- 3) Stan nasadzeń należy określić jako znacząco zaniedbany i zdeformowany, widoczny jest brak świadomego planu jego utrzymania czy formowania.
- 4) Obecny sposób ekspozycji nie kontynuuje założeń kompozycji pierwotnej, przestrzennie nie współgra z rangą obiektów zespołu.
- 5) Gradacja oddziaływania zespołu w kompozycji urbanistycznej jest nieczytelna.
- 6) Pod względem atrakcyjności publicznej aktualny stan zespołu można opisać jako budzący obawy o bezpieczeństwo... „zarośnięty skwer okupowany przez bezdomnych”.
- 7) Potencjał zabytkowych wiat peronowych ze względu na brak dostępu jest niewykorzystany.
- 8) Znaczna różnica poziomów pomiędzy placem przed Dworcem Górnosławskim a zabytkowymi wiatami peronów utrudnia wzajemne powiązanie. Rozpoznawalność głównego budynku w otwarciach południowych jest znikoma. Do czasu budowy peronu CPK widoczny jest układ zabytkowych wiat peronowych a w sezonie bezlistnym można dostrzec nawet szczyt dawnego Dworca.
- 9) Z poziomu zabytkowych peronów można zajrzeć w okna piętra budynku Dworca lub podziwiać pokrycia papowych dachów budynków flankujących. Sposób docelowej ekspozycji zabytku i realizacji udostępnienia wyniesionych podestów winien uwzględniać potencjalną lokalizację przysłaniających je od południa zabudowanych peronów CPK.
- 10) Pograżony obszar dawnego torowiska i peronów budynków Dworca nie posiada istotnych szerszych powiązań przestrzennych – brak otwarć widokowych i mało atrakcyjna ekspozycja z poziomów wyniesionych peronów. Potencjalne przejście nadziemne w obrębie budynku centralnego ingerując rozdzieliłoby układ.
- 11) O niskiej jakości kompozycji przestrzeni w obrębie Zespołu świadczy brak czytelności powiązań przestrzennych pomiędzy poszczególnymi układami wnętrza architektonicznych, brak intencjonalnych domknięć kompozycyjnych, poprzeczne przedzielenia i substandardowa przypadkowość stref brzegowych/wejściowych. Układ wymaga kompleksowego projektu spajającego całe założenie. Rewaloryzacja istotnych budynków założenia winna uwzględniać wyniki badań architektonicznych a wprowadzana funkcja korzystać na zasadach synergii z walorów obiektu.

2.2. Główne obiekty założenia stanowiące o unikalnym charakterze zespołu.

1. Szpaler topoli z interwałami wjazdów wzdłuż ul. Małachowskiego (A).
2. Budynek Dworca Górnosławskiego (B).
3. Flankujące Dworzec przyległe budynki poczekalni (C, D).
4. Zespół wiat peronowych z szachulcowym budynkiem od strony wschodniej na wyniesionej platformie (E).
5. Szachulcowy budynek przedpola (F).

2.3. Drugorzędne elementy wskazane do rewaloryzacji.

1. Ukształtowanie stref wejściowych przedpola z elementami zabytkowych ogrodzeń wzdłuż ul. Małachowskiego (a).
2. Przedpole Dworca (b).
3. Przejście wzdłuż budynków poczekalni (c).
4. Zaniehbana zielen „parkowa” wnętrza kwartału (d)
5. Strefy dojścia do obiektów (e)
6. Dojście na poziom wyniesionych peronów (f)
7. Torowisko pomiędzy Dworcem a wyniesionymi peronami (g)
8. Zespół budynków wschodniego skrzydła. (h)
9. Budynek magazynowy Małachowskiego 11 (i)

3. Możliwości uporządkowania przestrzennego zespołu

3.1. Główne postulaty rekompozycji układu

Element	Stwierdzony stan	Wskazany zakres działań rewaloryzacyjnych
(A) Szpaler topoli włoskich wzdłuż południowej strony ul. Małachowskiego	- Drzewa o pokroju kolumnowym, - Wysokość do 34m - Obrys nieregularny, zaniedbany, - Pierwotna gęstość nasadzeń co ok 4,5m (!) - Szacunkowy wiek, gabarytowo odpowiada 100-140 letnim drzewom (bezpieczny wiek topoli włoskiej 80-100 lat); Najprawdopodobniej odzwierciedlają pierwotny układ. - Najstarsze drzewa utraciły pokrój, widoczny posusz. - Widoczne próby uzupełniania nasadzeń.	- Główny i rozpoznawalny walor ul. Małachowskiego stanowi szpaler topoli włoskich z interwałami wjazdów bramnych. - Ze względu na wiek nasadzenia w celu przywrócenia walorów należy uporządkowanie wymienić. - Etap I – uformować korony jako zwarte, przeświecić nasadzenia topoli w rozstawie 9m w celu przygotowania stanowisk pod nasadzenia uzupełniające. - Etap II – Po osiągnięciu przez nowe nasadzenia wysokości +15m wymienić pozostałe drzewa ze szpaleru. - Etap III – Docelowa wysokość szpaleru 30-35m. W celu zachowania dobrej kondycji nasadzeń, wymiany powtarzać co ok. 50 lat lub po wystąpieniu oznak zamierania lub postępującej deformacji osobników.
(a) Drzewa flankujące wjazdy	- Drzewa o pokroju jajowatym, (zachowane dęby przy nr 11) - Wysokość ok 18 m. - Drzewa zaniedbane i zniekształcone nieprzemyślanymi przycinkami. - Nasadzenia przed Dworcem zaniedbane, - Nasadzenia przy bramie wschodniej przekształcone.	- Wjazdy bramne i otwarcia flankować drzewami o pokroju jajowatym (dąb bezszypułkowy), - Średnicę koron formować jako nie przekraczającą 10m średnicy a wysokość do 18m. - Przed Dworcem Górnośląskim należy zakomponować szersze otwarcie eksponujące w pełni

Studium możliwości rewaloryzacji przestrzennej zespołu Dworca Górnośląskiego

		budynek w okresie ulistnionym.
(B) Budynek Dworca Górnośląskiego	- Piętrowy, trójosiowy budynek, o symetrycznej elewacji zwieńczony tympanonem	- Osiowość i symetria planu zarezerwowana jest dla najważniejszego obiektu. - W celu podkreślenia jego rangi należy go wyeksponować. - Prace rewaloryzacyjne budynku głównego z flankującymi winny uwzględniać wyprzedzające kompleksowe badania architektoniczno-konserwatorskie.
(b) Plac wejściowy Dworca Górnośląskiego.	- Wzdłuż chodniczka prowadzącego do budynku przypadkowe samosiewy i zaniedbana pozostałość przerośniętego żywopłotu lub boskietu grabowego.	- Rekompozycja placu wejściowego, - W celu podkreślenia rangi obiektu wskazane jest zastosowanie kompozycji symetrycznej, kulisowej. - Układ zaleca się dopełnić lustrzaną kubaturą w gabarytach szachulowego budynku przedpola. - Wymagana rekompozycja wejścia bramnego.
(d) Nasadzenia i samosiewy wewnątrz kwartału.	- Nasadzenia i samosiewy utrzymywane w charakterze parkowym, brak czytelnej i zadbanej kompozycji,	- Uporządkowanie wschodniej części kwartału w kierunku układu parkowego, - Rewaloryzacja układu i organizacja ciągu pieszego wzdłuż budynków Dworca. - Równolegle z uporządkowaniem przestrzeni w jej obrębie należy uczynnić obszary funkcji usługowych (np. gastronomii) w celu pozyskiwania środków na samofinansowanie zespołu.
(F) Budynek szachulcowy	- Dewastowany budynek szkieletowy z wtórnymi dobudówkami od strony południowej.	- Kluczowy obiekt, flankujący układ placu wejściowego (b) i umożliwiający uwydatnienie kompozycyjne Dworca (B). - Wskazano lustrzane względem osi najścia uzupełnienie kubatury. - Przeszklenia wzdłuż pasażu(c)

(g) Drzewa pomiędzy Dworcem Górnośląskim a zabytkowymi wyniesionymi peronami	- Przypadkowe samosiewy, przestrzeń zaniedbana, niebezpieczna i zdewastowana.	- Nasadzenia w pasie i otoczeniu torowiska do całkowitego usunięcia - Adaptację urządzeń technicznych przeprowadzić zgodnie z projektowaną funkcją zespołu.
(i) Budynek magazynowy Małachowskiego 11	- Monumentalnie eksponowany ze względu na zachowany układ wjazdu bramnego z flankującymi go dębami (a). - Wyniesiony budynek parterowy przekryty dwuspadowym dachem papowym. - Budynek niższy względem poziomu platform zabytkowych peronów. - Artykulacja obiektu nieproporcjonalna i nie związana z układem przestrzennym. - Brak możliwości efektywnej adaptacji, w tym niedostosowalność dostępności ze względu na zróżnicowanie poziomów.	- Uporządkowanie i uformowanie wjazdu bramnego. - Postulowana wymiana obiektu na powiązany z układem Zespołu. - W przypadku dopuszczenia usunięcia zadrzewień utrzymać linię pierzei zgodnie z przedłużeniem linii zabudowy budynku Poczty. W przypadku utrzymania szpaleru nieprzekraczalną linię zabudowy wycofać w promieniu 5m względem osi nasadzeń - Wysokość zabudowy ogranicza linia przysłaniania w odniesieniu do pierzei północnej ul. Małachowskiego (rys. 17). - Ze względu na postulowaną zmianę sposobu użytkowania zespołu wymagana przebudowa stref dostępowych działki – rozdzielenie wjazdu i dostępu pieszego do zespołu. - W celu podniesienia funkcjonalności wskazane zapewnienie dostępu do placu zachodniego (c) - Nowy, domykający oś pasażu (c) obiekt należy kompozycyjnie powiązać z układem Zespołu. - Ze względu na możliwą wymianę zabudowy celowe jest zapewnienie publicznego dostępu na poziom wyniesionych zabytkowych peronów (E).

3.2. Główne postulaty

W celu wpisania zespołu w przestrzeń miejską wskazane jest:

- Uzupełnienie powiązań w skali urbanistycznej otwarcie dalekich w celu podniesienia rozpoznawalności założenia – możliwy do wprowadzenia punkt orientacyjny nie interferuje z innymi istotnymi akcentami wysokościowymi.
- Uporządkowanie w zakresie ogólnej kompozycji i widoczności zespołu (widoczności w zakresie 300 - 100 m) otwarcia najazdowe ul. S. Młachowskiego.
- Hierarchizacja stref wejścia na teren zespołu z uwydatnieniem kompozycyjnym Dworca Górnośląskiego.
- Ukierunkowanie funkcjonalne w stronę dostępu publicznego – teren parkowy z usługami rekreacyjnymi – wymagałoby uczynnienia i rearanżacji dodatkowych wejść na teren.
- Zwiększenie dostępności pieszej zespołu wiąże się z postulowaną docelową zmianą funkcjonalności zespołu. Postulowane jest nadrzędne otwarcie funkcji usługowych parterów i przyziemi w stronę ogólnodostępnych, zewnętrznych ciągów pieszych i pieszo-jezdnym. W obszarze brzegowym konieczne jest utrzymanie skali ludzkiej wprowadzanych rozwiązań.
- Dążenie do utrzymania wysokich walorów przestrzeni publicznej na zasadach synergii komercyjnych funkcji publicznych z walorami zespołu. Sprzyjałoby to uzyskaniu poziomu co najmniej samofinansowania się zespołu dworcowego.
- W celu spełnienia wymogów powyższych postulatów i propagacji wiedzy na temat miejsca zakładana szacowana potrzeba wygenerowania ruchu odwiedzających/klientów wynosi > 50 tys./mc. Zwiększenie liczby odwiedzających wiąże się z koniecznością zapewnienia min. > 100-150 m.p.

4. Zagrożenia

- Utrzymanie obecnego sposobu użytkowania zespołu Dworca Górnosławskiego nie współgra z rangą założenia i nie wykorzystuje jego historycznego potencjału. Historyczne znaczenie zespołu nie jest współbieżne w aktualną jego funkcjonalnością.
- Dostosowanie obiektów do aktualnych wymogów warunków technicznych będzie mocno utrudnione i kosztowne. Najprawdopodobniej poza możliwościami aktualnych użytkowników. Obecne funkcjonalności nie są w stanie wygenerować środków odtworzeniowych.
- Obecnie obszar ten można określić mianem „miejskich przestrzeni niechcianych”, dotychczasowe opracowania studialne szeroko omijały trapiące go problemy. Przestrzeń jest odbierana jako patologiczna i niebezpieczna dla mieszkańców.
- Utrzymanie obecnego ekstensywnego sposobu użytkowania przyczyniło się do daleko posuniętej dewastacji zespołu Dworca a brak kompleksowych i całościowych działań dodatkowo sprzyja jego postępującemu niszczeniu. Wszystkie dotychczasowe zaniechania decyzyjne sprzyjają rugowaniu znaczenia cennego zabytku, postępującej degradacji, zacieraniu układu i potencjalnemu odstąpieniu od ratowania zbyt zniszczonych obiektów. Skutkować to może przeznaczeniu całości pod intensywną, generyczną zabudowę.
- Utrzymywanie zamierającego starodrzewu w postaci „szczerbatego” szpaleru ze względów kompozycji urbanistycznej jest błędne, stanowi zagrożenie, kosztą w postaci odszkodowań od wypadków i wymogów ratunkowej pielęgnacji.
- Zachowanie bieżącego układu nie sprzyja podniesieniu rangi zespołu, ani obiekty ani teren nie są na tyle atrakcyjne, aby komercyjnie się bilansować.
- Obecny, pasywny sposób zachowania zabytkowych wiat peronowych i budynków towarzyszących jako „trwałej ruiny” wydaje się być marnowaniem potencjału obiektu.

5. Wyzwania

- Działania naprawcze należy przeprowadzić kompleksowo uwzględniając dobro zachowania wartościowego dziedzictwa kulturowego jako nadrzędne.
- Wskazuje się wykorzystanie głównego obiektu dworcowego jako najważniejszego i rozpoznawalnego atraktora obszaru wokół, którego na zasadach synergii będą lokowane komercyjne funkcje uzupełniające o dostępności publicznej. Należy łączyć funkcjonalności o charakterze dydaktycznym bezpośrednio z funkcjami merkantylnymi przyciągającymi odwiedzających.
- Przebudowa stref dostępowych z priorytetyzacją ruchu pieszego i udostępnienie zorganizowanej przestrzeni parkowej mieszkańcom miasta.
- Wprowadzana nowa zabudowa musi korespondować z szerszym kontekstem urbanistycznym i uwzględniać nadrzędne znaczenie układu zespołu dworcowego w zakresie artykulacji i kompozycji.
- Niezbędna jest reorganizacja i przedłużenie ciągu komercyjnego od Dworca Głównego do postulowanego zespołu rekreacyjnego oraz wspieranie lokowania kompatybilnych usług parterów północnej pierzei ulic Małachowskiego i Pułaskiego.
- W celu zachowania zabytkowych wiat wyniesionego peronu niezbędne jest zapewnienie do niego dostępu i zlokalizowanie tam funkcji pozwalających na utrzymanie obiektu.
- Niezbędne jest wygospodarowanie dodatkowych, racjonalnie powiązanych przestrzeni parkingowych dla użytkowników i klientów.
- Wskazana jest rozbudowa bazy stałych użytkowników zespołu >1000 os. – podstawowa baza klientów skojarzonych usług.
- Konieczne jest wypracowanie kompromisu umożliwiającego perspektywiczne przywrócenie funkcjonalności i walorów tego ważnego założenia.
- Wpisanie się w zakres działań modernizacyjnych w związku z budową CPK – postulowane połączenie peronów pocztowych w kierunku Dworca Głównego i przejście podziemne w stronę Dworca Górnośląskiego wraz z uzupełniającą ofertą usługową dla podróżnych.

6. Wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy działki Małachowskiego 11

6.1. Uwarunkowania

- Orientacyjna powierzchnia działki: ~2805m²
- Szerokość działki: ~76m
- Głębokość działki: 32,25-46m
- Szpaler topoli włoskich wzdłuż ul. Małachowskiego tworzy zieloną ścianę (pierzęgę) wysokości ~32m.
- Wjazd bramny na działkę podkreślony jest flankującymi go dębami.
- Od strony zachodniej granica przylega do budynku Poczty, otwory okienne sąsiada znajdują się w granicy działki.
- Od strony południowej działka ograniczona murem wyniesionego peronu i krańcówki torowiska. Poziom wyniesionego, zabytkowego peronu ponad obecnym budynkiem.
- Od strony południowej linię zabudowy określa zabudowa peronów Dworca Górnosławskiego.
- Od wschodu dojście wzdłuż zespołu budynków Dworca.
- Obecnie dostęp do działki głównie środkami komunikacji indywidualnej, dostęp pieszy zdeprecjonowany.

Budynek magazynowy (dawna wozownia) na działce nr 4/1 gabarytami ani formą nie odpowiada historycznej dokumentacji projektowej. Dotychczasowe ekspertyzy wykazały, że próba reintegracji jego eksponowanych elewacji i bryły do gabarytów zgodnych z projektem byłaby nieuzasadniona dodatkowo wątpliwa użytkowo i ekonomicznie. Elewacja od strony torowiska znajduje się znacząco niżej od poziomu posadzki zabytkowej platformy peronowej, co rozmija się z możliwością jej pokazywania. Artykulacja zajmującego działkę obiektu nie wiąże się kompozycyjnie z kontekstem i nie przedstawia wartości estetycznych. Efekt dostosowania go do aktualnych wymogów technicznych i użytkowych byłby nieproporcjonalny do jego którejkolwiek wartości.

W przypadku decyzji o zniesieniu ochrony konserwatorskiej obiektu i jego rozbiórce należy obiekt udokumentować w ramach ratunkowych badań architektonicznych¹ i dopuścić przemieszczenie wartościowych architektonicznie i kulturowo elementów.

¹ Analogicznie działania porządkowe już podejmowano w zespole kolejowym – usunięcie zabytkowego schronu Komendy Dworca Głównego czy schronu pod placem frontowym.

6.2. Wskazania

- W przypadku degradacyjnie urbanistycznego usunięcia szpaleru drzew linię zabudowy należałoby ustalić zgodnie z frontem budynku Poczty a wysokość zabudowy proporcjonalnie do gabarytów zabudowy przeciwległej.
- Zalecana reintegracja szpaleru topoli włoskich z interwałami wjazdów bramnych charakterystycznych dla tego kwartału pozwoliłaby uporządkować i zachować dotychczasowy walor układu. Gęstość nasadzeń zgodna z historycznym odstępem wynosi 4,5 m. W celu utrzymania wysokiej jakości zieleni nasadzenia należy systematycznie wymieniać (interwał ~50-70 lat). Drzewa wpływają na lokalizację nieprzekraczalnej linii zabudowy frontu, należy przyjąć odległość 5 - 6m od osi nasadzeń.
- W celu zwiększenia dostępności pieszej zespołu należy przebudować strefy dostępne. Wymagać to będzie rearanżacji układu i napraw zabytkowego ogrodzenia.
 - Postulowane jest wykorzystanie obecnego wjazdu jako głównego otwarcia zapewniającego dostęp pieszym.
 - Postulowana jest przeniesienie wjazdu kołowego i serwisowego na stronę zachodnią działki – zapewnienie dostępu do strefy parkingowej.
 - Postulowane jest uczynnienie wejścia pieszego we wschodniej części działki i ukierunkowanie ciągu w stronę budynku Dworca Górnośląskiego
 - Warto rozważyć relokację przystanku lub dodatkowego przejścia pieszego na wysokość Dworca Górnośląskiego.
- W celu zapewnienia dostępu do zabytkowych peronów i możliwości ich użytkowego wykorzystania w celu uzasadnienia ich utrzymania i pozyskiwania środków na konserwację wskazuje się wykonanie pełnego łącznika w szerokości budynku na poziomie antresoli parteru lub piętra.
- Wskazania do kształtowania zabudowy - głównym wyznacznikiem stylistycznym w zakresie harmonijnego doboru elementów artykulacji są istniejące obiekty zespołu Dworca Górnośląskiego i pozostałe powiązane budynki. Dobór elementów artykulacji można określić jako eklektyczny, klasycyzujący. Wrocławskie doświadczenia pokazują, że łączenie ich z rozwiązaniami współczesnymi pozwala uzyskiwać dobrze korespondujące efekty. Stosowanie tych zasad sprzyja też utrzymaniu skali ludzkiej w kompozycji stref dostępowych.
 - Fasady zasadne jest kształtować w odniesieniu do występujących w zabudowie śródmiejskiej interwałów – szerokość elewacji/ryzalitu do 25 m o proporcjach sekcji wyższej niż szerszej.
 - Należy stosować wydzielienia gzymsami: boniowanej partii parteru, korpusu i gzymsem koronującym partii zwieńczenia. Poziomy podziałów ustalić w oparciu o strefowanie, relacje przestrzenne i otwarcia widokowe.
 - Należy zwrócić uwagę, że wznoszony obiekt będzie osadzony w kontekście urbanistycznym i na różnych zasadach będzie oddziaływał w różnych kierunkach. Forma winna uwzględniać walory poszczególnych otwarć ekspozycyjnych.

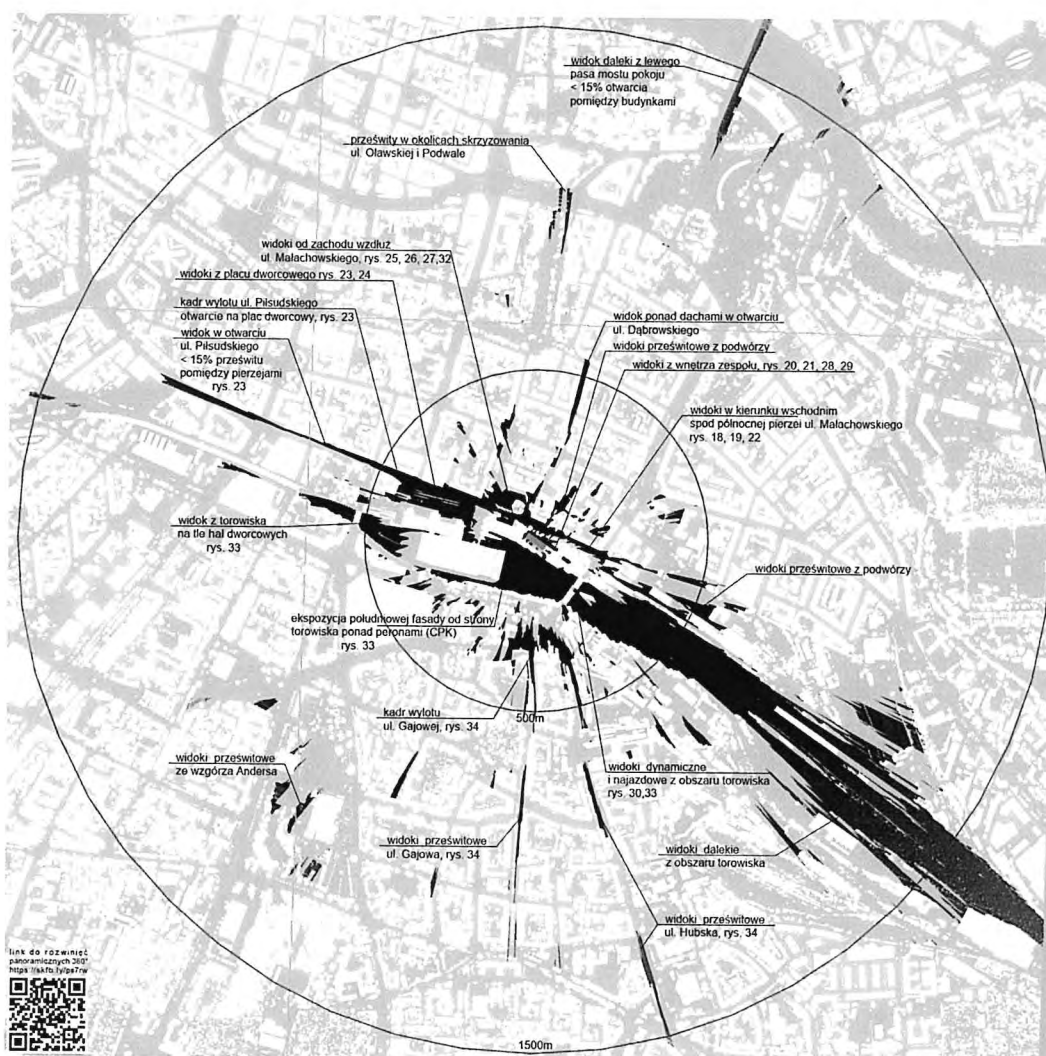
- Dopuszczalne jest wykorzystanie elementów artykulacji współczesnej w obrębie części drugoplanowych, podporządkowanych kompozycji.
- W obrębie strefy brzegowej stosować elementy artykulacji w tzw. skali ludzkiej m.in. podziały stolarki, czytelne ukierunkowanie i hierarchię stref wejściowych (portale), elementy małej architektury czy oświetleniowe, itp.
- Dostępność usług od strony pasażu zewnętrznego wzdłuż budynku jest kluczowa dla funkcjonowania zespołu dworcowego. Przejście wewnętrzne służy zapewnieniu dostępu do części położonych w traktach głębszych i skomunikowaniu wyższych kondygnacji.
- Ekspozycja północna fasady pozwala efektywnie zastosować witryny o wysokiej transparentności umożliwiające wgląd ku wnętrzom usług.
- Postulowane jest uporządkowanie i przearanżowanie układu posadzek aby wykorzystać istniejące zabytkowe bruki. Zalecane jest podkreślenie układem projektowanych kierunków ruchu i otwarcie w stronę głównego budynku założenia – Dworca Górnosławskiego.
- Elementy małej architektury sprzyjają uspokojeniu ruchu, zatrzymywaniu się w strefach brzegowych i subiektywnemu wydzielaniu mniejszych obszarów i wnętrz architektonicznych. Umieszczenie elementów oświetleniowych, ukształtowanie siedzisk i ich lokalizacje mają znaczenie.

[illegible][illegible]

25

6.3. Studium bryłowe

Rysunki poglądowe (rys. 17-36) przedstawiają studium bryłowe potencjalnej zabudowy. Punkty obserwacyjne ulokowano w charakterystycznych miejscach obserwacyjnych pozwalających określić zasięgi oddziaływania obiektu w relacjach: dalekich (>150 m), bliskich (<150 m) i bezpośrednich (<20m).



Zasięg widoczności (rys. 17)

Obiekty opracowano na podkładach zweryfikowanych w oparciu o ogólnodostępne dane wysokościowe LIDAR. Stopień doprecyzowania opracowania odpowiada skali studialnej 1:500. Elementy szczególnie istotne doszczegółowiono do skali ~1:250. Artykulacja budynków Dworca Górnośląskiego ma charakter poglądowy i służy ogólnemu oddaniu klimatu zabudowy i możliwego kierunku przekształceń funkcjonalnych.

wnioski:

- Szpaler z nasadzeniami o pokroju kolumnowym i interwałami otwarc bramnych jest ważny w spójnym kształtowaniu południowej pierzei ul. Małachowskiego.

- Prześwietlenie parterów i podkrzesanie nasadzeń zapewnia wgląd ku wnętrzu założenia. Sprzyja to poprawieniu rozpoznawalności założenia, ogólnie rozumianej dostępności i wynikowo podniesieniu bezpieczeństwa.

- Zabudowa zespołu dworcowego wymaga spójnych działań reintegracyjnych. Wykazano możliwość utworzenia pasażu z usługami wzdłuż budynków zespołu jeśli dopuszczone zostanie zwiększenie ilości wejść do obiektów (m. in. zejścia do przyziemia i przeszklone galerie lub podcienie wzdłuż budynków szachulcowych). Koresponduje to z proponowanym uczynieniem pośredniego wejścia wschodniego (rys. 27) i wyjściem z budynku w kierunku Dworca (rys. 28). Niezbędne dla dopełnienia kompozycyjnego osi pasażu jest ukształtowanie harmonizującej z układem wschodniej elewacji budynku (rys. 29, 33).

- Wskazano możliwości powiązania i udostępnienia poziomu platformy zabytkowych wiat peronowych. Realizacja nowego obiektu daje największe szanse ich zachowania.

- Zaproponowana wymiana zabudowy pokazuje, że w zakresie oddziaływania dalekiego możliwe jest uzupełnienie domknięć kilku ulic o sylwetowy akcent budynku wysokiego. Wyniesienie to nie konkuruje z żadną istotną dominantą obiektu monumentalnego ani sakralnego (rys. 22, 32, 33). Drugoplanowa ekspozycja obiektu postrzegana z mobilnego punktu obserwacyjnego (auto, tramwaj, pociąg), a w szczególności w przypadku ruchu nieprostoliniowego, sprzyja obserwacji dynamicznie zmieniających się planów i relacji kompozycyjnych (rys. 29)

- Addytywność bryły, nawiązanie do skali podziałów obiektów sąsiednich i stosowane odsunięcia pozwalają lepiej odnieść formę budynku do relacji kontekstu. Przedstawione wariantowania narysów bryły budynku (rys. 31-33) pokazują możliwe do uzyskania efekty. Wykazano, że sięgnięcie wysokości 55 metrów przy założeniu wieloskalowości artykulacji jest możliwe, a dodatkowo pozwala zakomponować kameralną w skali ludzkiej strefę parterów.

Złożoność i wzajemna zależność szeregu wskazanych uwarunkowań wymaga odpowiedzialności i świadomości skutków podejmowanych decyzji. Kwartał, na którym znajduje się zespół pod tym względem winien zachować maksymalną spójność kompozycyjną i funkcjonalną. Niniejsze studium opisuje istotne elementy, wskazuje zalecane działania i przedstawia możliwą ich przestrzenną interpretację.

Realizacja tych postulatów daje unikalną w skali miasta szansę rewaloryzacji obszaru wraz z wpisaniem wieloskalowo uzupełniającego kontekst nowego obiektu.

7. Podsumowanie

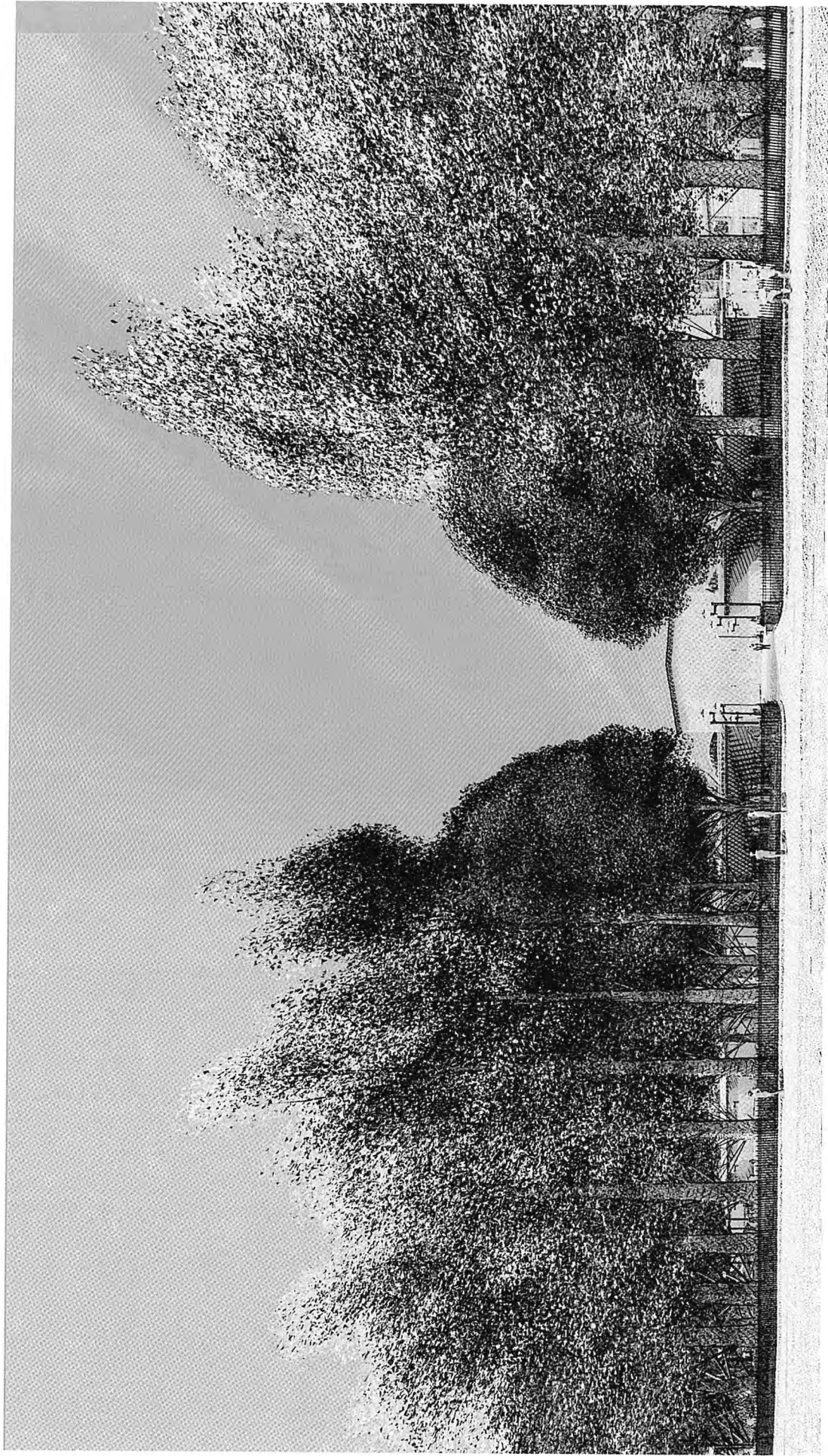
Przeprowadzone rozpoznanie pozwoliło wskazać kluczowe obszary wymagające interwencji.

1. Jako główny element, który należy wyeksponować i wokół którego należy zorganizować kompozycję kwartału jest budynek Dworca Górnośląskiego.
2. Niezbędnym działaniem jest przywrócenie historycznego szpaleru topoli włoskich z interwałami dostępów bramnych podkreślonych flankującymi nasadzeniami o pokroju jajowatym. Formowanie koron i podkrzesanie do 4-4,5m wpłynie na kadrowanie widoków co umożliwi adekwatną, funkcjonalną ekspozycję stref parterów znaczących elementów zespołu.
3. Budynek Dworca należy odsłonić i wyeksponować. W celu podkreślenia znaczenia głównego obiektu założenia zasadne jest uporządkowanie przedpola i uzupełnienie kompozycji w układzie symetrycznym i kulisowym. Zabudowa przedpola pełni istotną rolę w tej kompozycji.
4. Dotychczasowa ekstensywna, substandardowa eksploatacja zespołu jest całkowicie nieadekwatna do jego kulturowego znaczenia. Utrzymanie wysokiej jakości przestrzeni otaczającej i reprezentacyjnej estetyki obiektów nie jest zbieżne z występującą obecnie na obszarze działalnością. Konieczne są zmiana profilu użytkowego, zwiększenie podstawowej bazy stałych użytkowników i otwarcie rekreacyjnej przestrzeni parku na okolicznych mieszkańców.
5. Kluczowa dla realizacji przedstawionych postulatów jest wymiana zabudowy w obrębie działki nr 45/1 (Małachowskiego 11) na powiązaną funkcjonalnie i kompozycyjnie z zespołem. Maksymalizacja powierzchni użytkowych uzasadnia cel zwiększenia zasobu stałych użytkowników i sprzyja generowaniu nowych miejsc pracy. Możliwy impuls inwestycyjny będzie bodźcem do reintegracji funkcjonalnej zespołu dworcowego i sprzyjał jego utrzymaniu. Witalnym działaniem dla powodzenia rozpatrywanej inwestycji jest szerszy proces całościowej rewaloryzacji całości założenia ponieważ sukcesy obu przedsięwzięć są zależne względem siebie i nierozzerwalnie powiązane.



**Studium możliwości rewitalizacji przestrzennej zespołu Dworca Górnośląskiego
wraz z działką przy ul. S. Małachowskiego 11 we Wrocławiu**

WRI Investment sp. z o.o. sp. k.



rys. 1.	Teren, ortofotoplan (https://geoportal.wroclaw.pl/) , skala 1:1000
rys. 2.	Nasadenia i samosiewy istniejące 2024r.
rys. 3.	Waloryzacja zadrzewień skala 1:1000
rys. 4.	Rewaloryzacja zadrzewień wariant A, szpaler prześwietlony skala 1:1000
rys. 5.	Rewaloryzacja zadrzewień, wariant B, zwarte szpalery topoli w przypadku wymiany nasadzeń, stan docelowy +25 lat skala 1:1000
rys. 6.	Charakterystyczna zabudowa osi ulic Piłsudskiego, Malachowskiego
rys. 7.	Porównanie historycznej dokumentacji projektowej ze zrealizowanym obiektem skala 1:200
rys. 8.	Waloryzacja wg rangi i wagi kompozycyjnej obiektów skala 1:500
rys. 9.	Określenie granic nieprzekraczalnej linii zabudowy i ogólne wytyczne zagospodarowania skala 1:500
rys. 10.	Rozwinięcia pierzei ul. Malachowskiego, określenie gabarytów zabudowy w obrębie skala 1:1000
rys. 11.	Przekroje urbanistyczne - określenie proporcji głównych i przyległych ulic skala 1:500
rys. 12.	Główne wnętrza architektoniczne – stan obecny, skala 1:1000,
rys. 13.	Wnętrza architektoniczne – plan ogólny, skala 1:1500,
rys. 14.	Projekt zagospodarowania terenu skala 1:1000
rys. 15.	Proponowany obrys projektowanej zabudowy skala 1:500
rys. 16.	Przekrój przez zespół - określenie gabarytów potencjalnej zabudowy skala 1:500
rys. 17.	Strefy i zasięgi widoczności obiektu w otwarcach krajobrazowych bliskich i dalekich
rys. 18.	Widok założenia od strony skrzyżowania ul. S. Malachowskiego z K. Pułaskiego, widok w kierunku pn-zach
rys. 19.	Propozycja uporządkowania nasadzeń, rearanżacji strefy bramnej i placu wejścia głównego zespołu Dworca Górnosławskiego
rys. 20.	Propozycja uporządkowania nasadzeń, rearanżacji strefy bramnej i placu wejścia głównego zespołu Dworca Górnosławskiego
rys. 21.	Propozycja rearanżacji układu głównego placu wejściowego zespołu Dworca Górnosławskiego
rys. 22.	Ul. Malachowskiego, widok zespołu z północnego chodnika w kierunku pd-zach
rys. 23.	Wybór widoków i otwarć dalekich
rys. 24.	Widok ogólny sprzed Dworca Głównego w kierunku wschodnim
rys. 25.	Widok zespołu od strony ul. Malachowskiego w kierunku pn-wsch.
rys. 26.	Brama zachodnia, wejście i wjazd na parking podziemny, widok od pn-wsch.
rys. 27.	Fragment pasaży wzdłuż budynku Malachowskiego 11
rys. 28.	Pasaż Dworca Górnosławskiego, widok w kierunku wschodnim
rys. 29.	Pasaż Dworca Górnosławskiego, widok w kierunku zachodnim
rys. 30.	Sekwencja widoków w kierunku zespołu od strony torowiska
rys. 31.	Porównanie brył o różnych obrysach, widok od pn-zach, ul. Malachowskiego od strony SilverTower, (ujęcie szerokokątne 14mm)
rys. 32.	Porównanie brył o różnych obrysach, widok od pd-zach z obszaru peronów
rys. 33.	Porównanie brył o różnych obrysach, widok od wschodu z pasaży spod Dworca Górnosławskiego
rys. 34.	Wybór widoków i otwarć dalekich
rys. 35.	Wybór widoków i otwarć dalekich
rys. 36.	ul. Malachowskiego, widok w kierunku południowym - grafika





fot. 1.



fot. 2.



fot. 3.



fot. 4.



wjazd bramny
Małachowskiego 11

bramka
Dworca Górnośląskiego

wjazd bramny
Małachowskiego 11



fot. 4.

fot. 3.

fot. 2.

fot. 1.



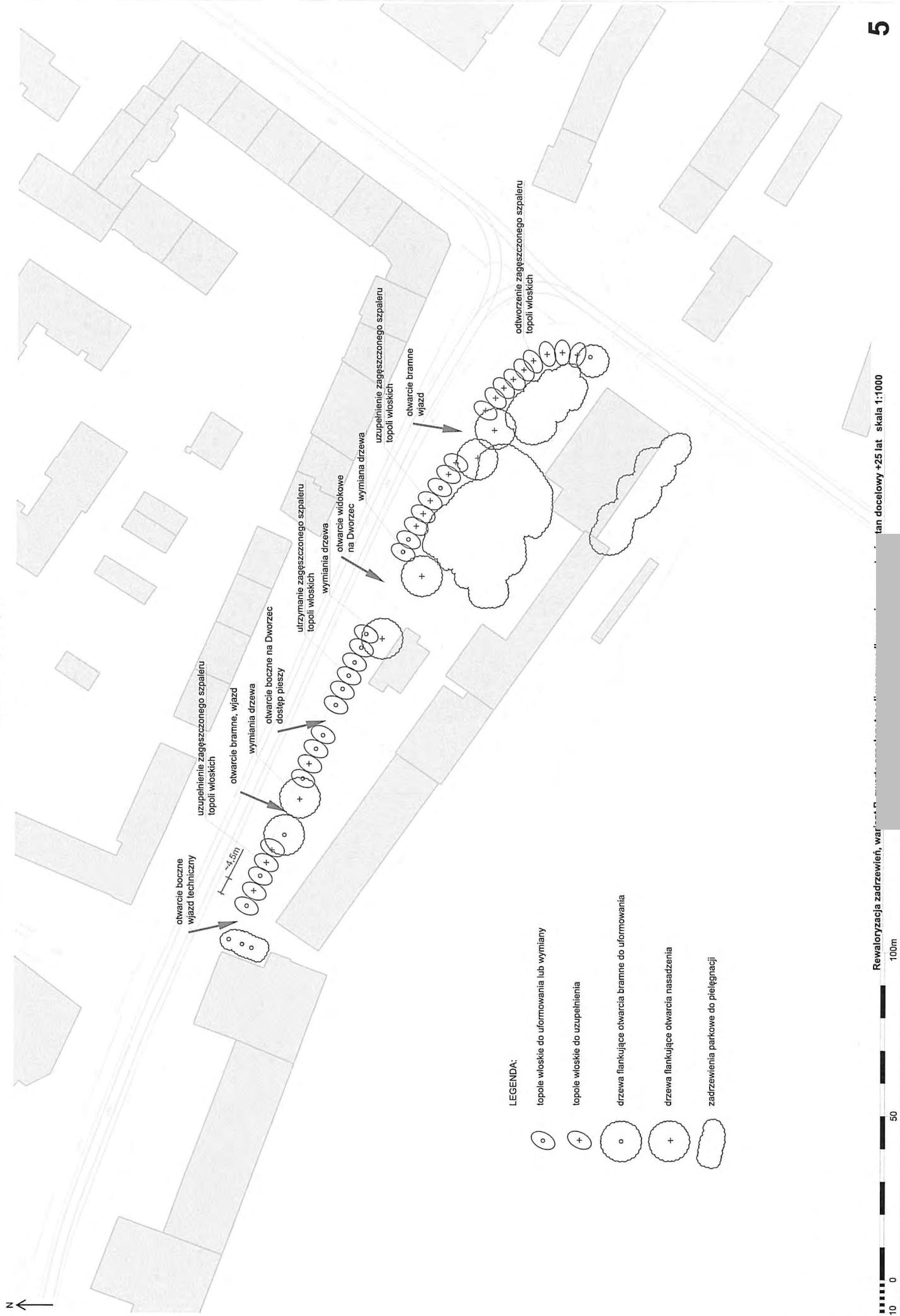
LEGENDA:

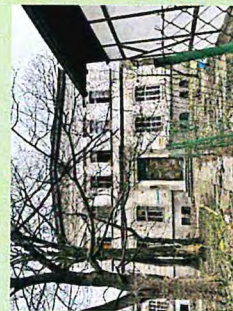
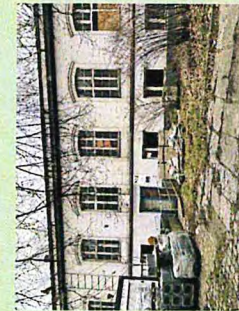
- drzewa istniejące kompozycyjnie
- grupy nasadzeń do zachowania
- nasadzenia i samosiewy do usunięcia



- skrajna topola włoska, odtworzenie
- drzewo flankujące
- nie odwarzanie nasadzenia
- odstąpienie budynku Dworca Górnośląskiego
- wymiana grochodzewów
- skrajna topola włoska, odtworzenie
- spód koron na ok 4-5m







Współczesna zabudowa ul. Pilsudskiego

- Silver Tower
- Capitol
- Pilsudskiego 101

Charakterystyczne elementy artykulacji architektonicznej

- Sposób ekspozycji odpowiada randze (aspiracjom) obiektu,
- Trójdzielny kompozycyjny fasady (parter, korpus, zwieńczenie)
- Scenalizowana, zamknięta kompozycja, symetria w celu podkreślenia znaczących elementów obiektu,
- Wyodrębniona strefa parteru - (wyniesiony lub obejmujący 2 kondygnacje)
- Ryzalit, lizeny, boniowane lizeny, boniowane, profilowane opaski poszytów, brak piastrow, gierowanie profilu.
- Nadwieszenia gzymsów wieńczących do 1m, okapów do 2,3m
- Gzymsy cokolowe, parapetowe, parteru, pośrednie i wieńczące,
- Kwadratowanie przeszkleń
- Skalałność od sylwetki po skalę czlowieka stref brzegowych - gradacja urozmańcenia formy i nasycenia detalem w zależności od rangi obiektu

Wnioski:

- Współczesne uzupełnienie zanegowały zasady harmonijnej kompozycji i stanowią formalny precedens.
- Wskazane jest jednak kształtowanie zespołu dopasowanego urbanistycznie, co najmniej, wg ogólnych, harmonijnych reguł kompozycji.
- Osadzenie obiektów winno uwzględniać aspekt krajobrazowy (kompozycja sylwetki i pierzei), powiązania wewnątrz urbanistycznych i architektonicznych, czytelna hierarchia artykulacji (m.in. funkcjonalną rozpoznawalność głównych wejść).

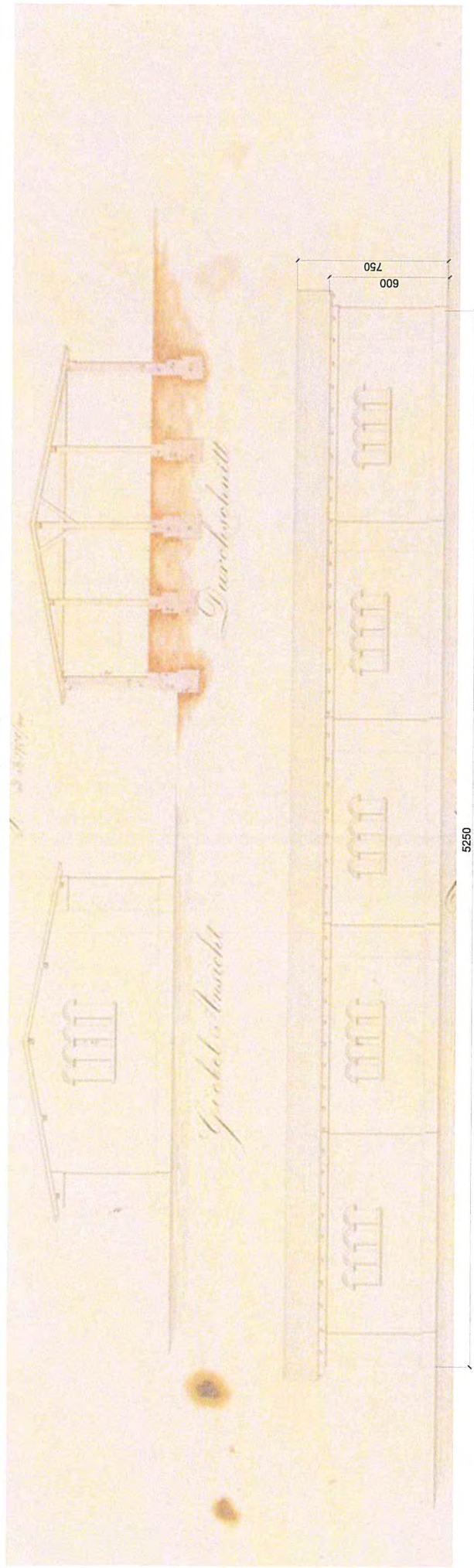
Charakterystyczne budynki zespołu

- Pulańskiego 52 - dawny dworzec towarowy
- Pulańskiego 56 - dawna noclegownia
- Malachowskiego 13 - Dworzec Górnośląski

Artykulacja o proporcjach klasycystycznych, z elementami eklektycznymi

Znaczące budynki zespołu

- Dworzec Wrocław Główny, neogotyckie elementy stylu Tudorów
- Postamt II - Am Hauptbahnhof, Schlesien (obecny Urząd Pocztowy 68), neobarok /secesja



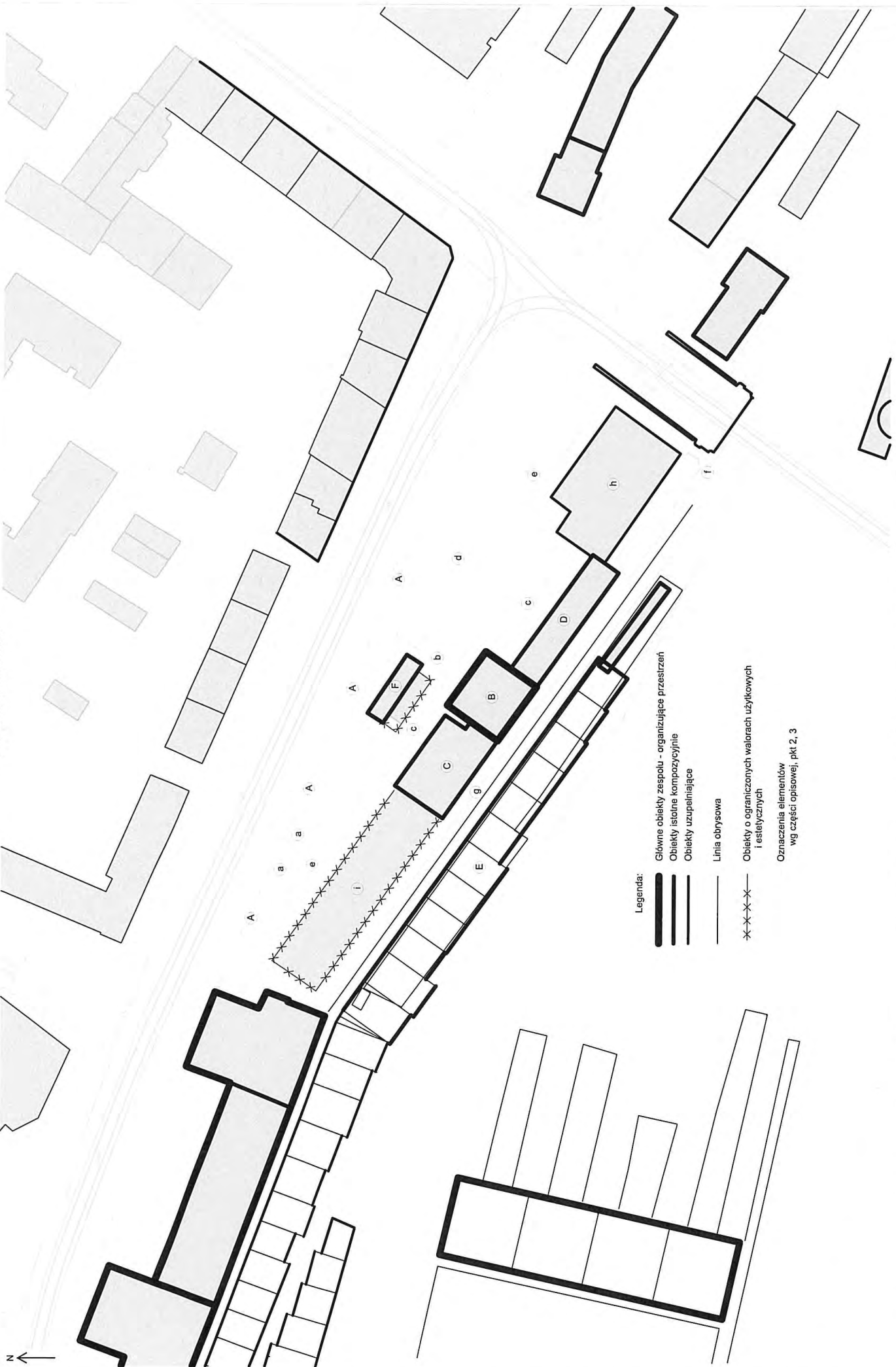
Porównano historyczną dokumentację projektową z ~1844r. (ekspertyza - Eysymont 2020) ze stanem obecnym.

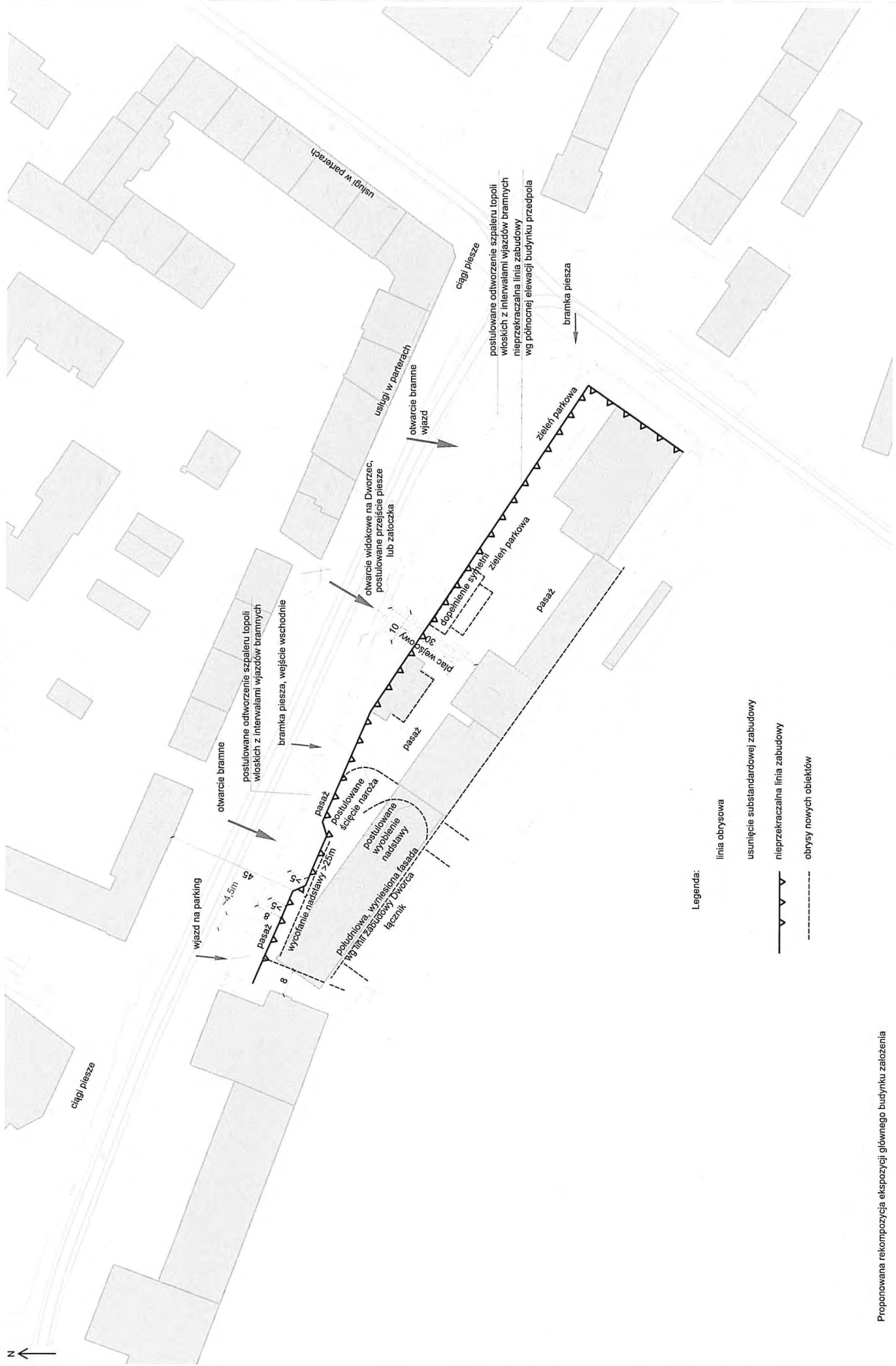
Stwierdzono co następuje:

- fasada frontowa obecnego budynku nie nawiązuje proporcjami do obiektu wskazywanego w projekcie archiwalnym
- fasada istniejącego budynku jest znacząco niższa o ok. 1,5m
- istniejący budynek jest znacząco dłuższy o ok. 10,5m
- istniejący budynek w narysie rzutu nie pokrywa się z historycznymi planami.

wnioski:

- podobieństwa pomiędzy stanem projektowanym (1844) a zrealizowanym jest umiarkowane (podobne: rozstaw osiowy, podziały lizenami, pokrycie lekkie).
- znana, historyczna dokumentacja nie daje podstaw do reintegracji elewacji, ani całości budynku zgodnie z jej wskazaniem.
- w oparciu o szersze analizy przestrzennych i wzajemnych relacji obiektów, budynek stanowi jedynie substandardowe wypełnienie wycołanej pierzei. W związku z czym podjęto próbę zdefiniowania korzystnych zasad reintegracji zespołu Dworca Górnośląskiego
- ekspertyza (Eysymont 2020) wskazuje pewne elementy architektoniczne i techniczne tożsame miejscu, które mogą zostać przeniesione lub wykorzystane jako elementy aranżacji.





Legenda:

linia obrysowa

usunięcie substandardowej zabudowy

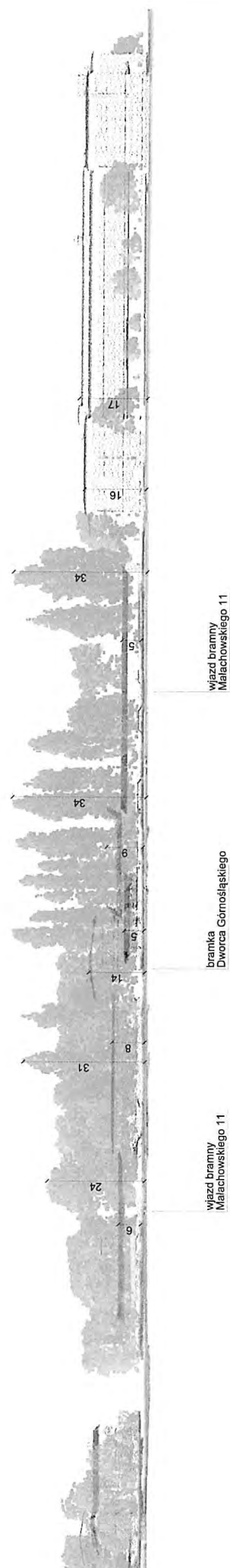
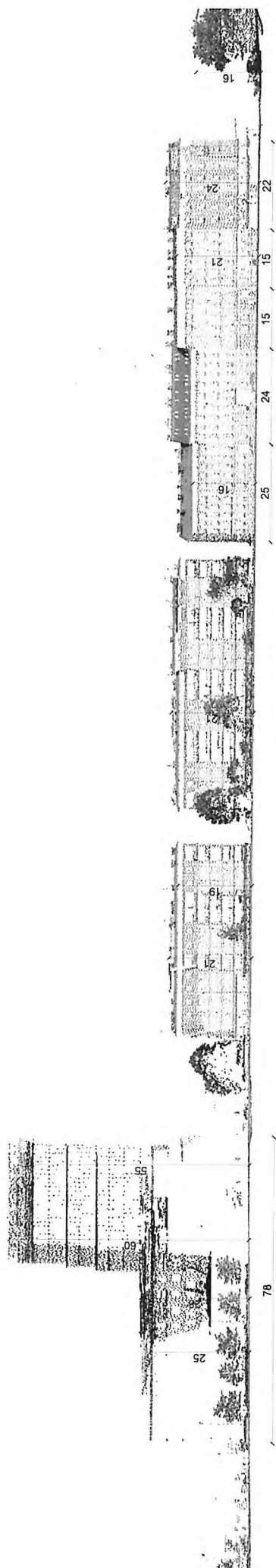
nieprzekraczalna linia zabudowy

obrysy nowych obiektów

Proponowana rekonpozycja ekspozycji głównego budynku założenia



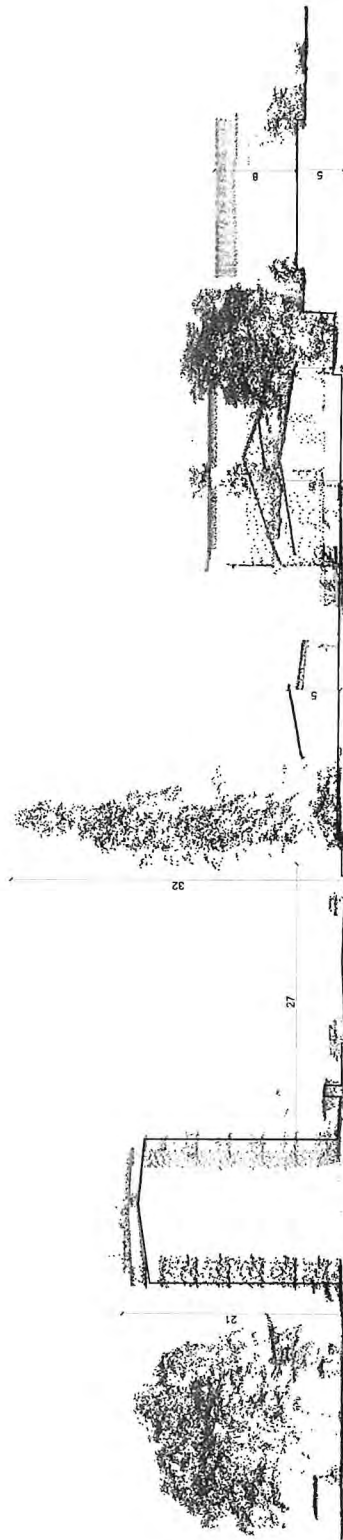
Określenie granic nieprzekraczalnej linii zabudowy i innych uwarunkowań zagospodarowania skala 1:1000





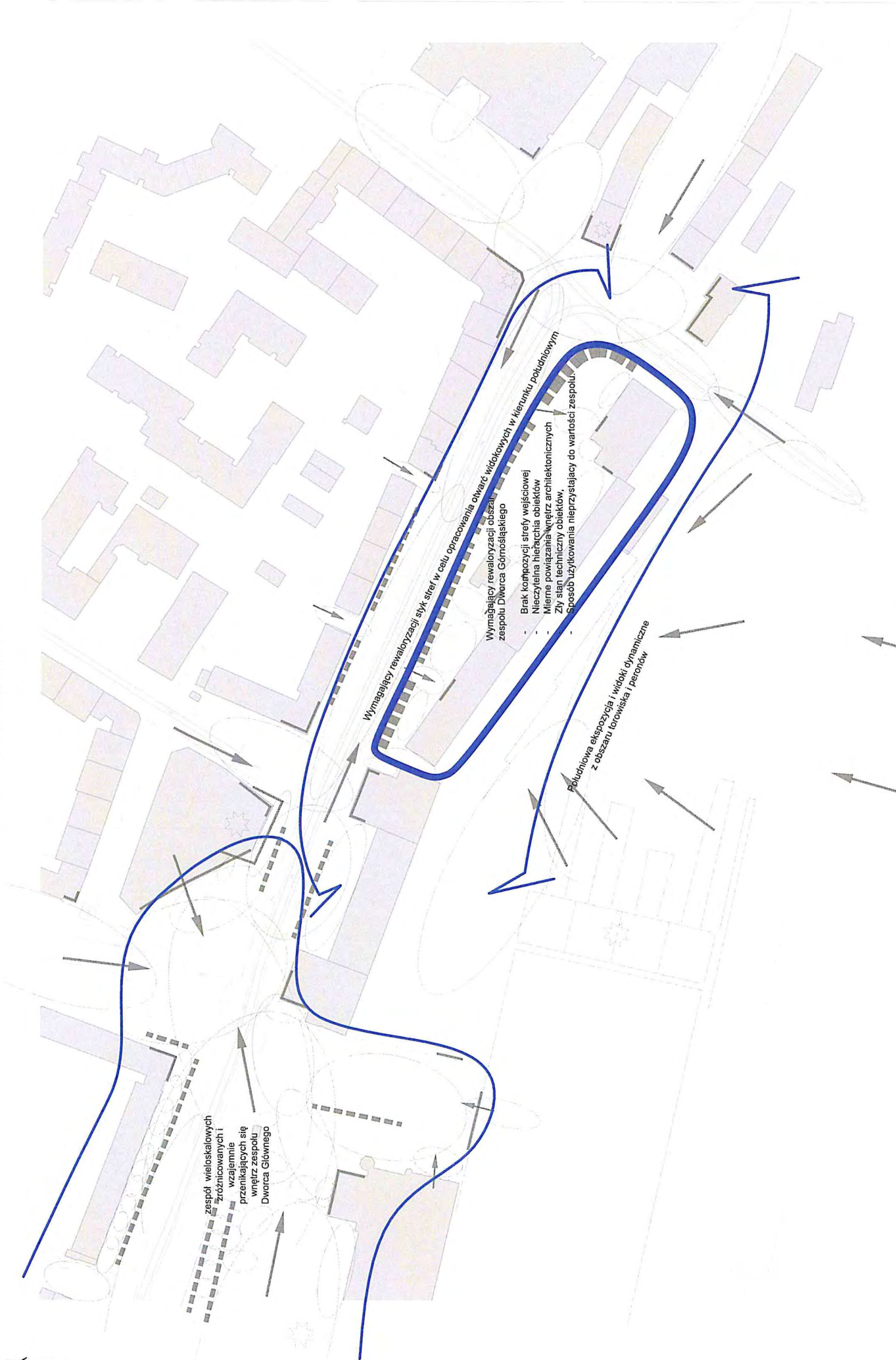
ul. Piłsudskiego skala 1:500

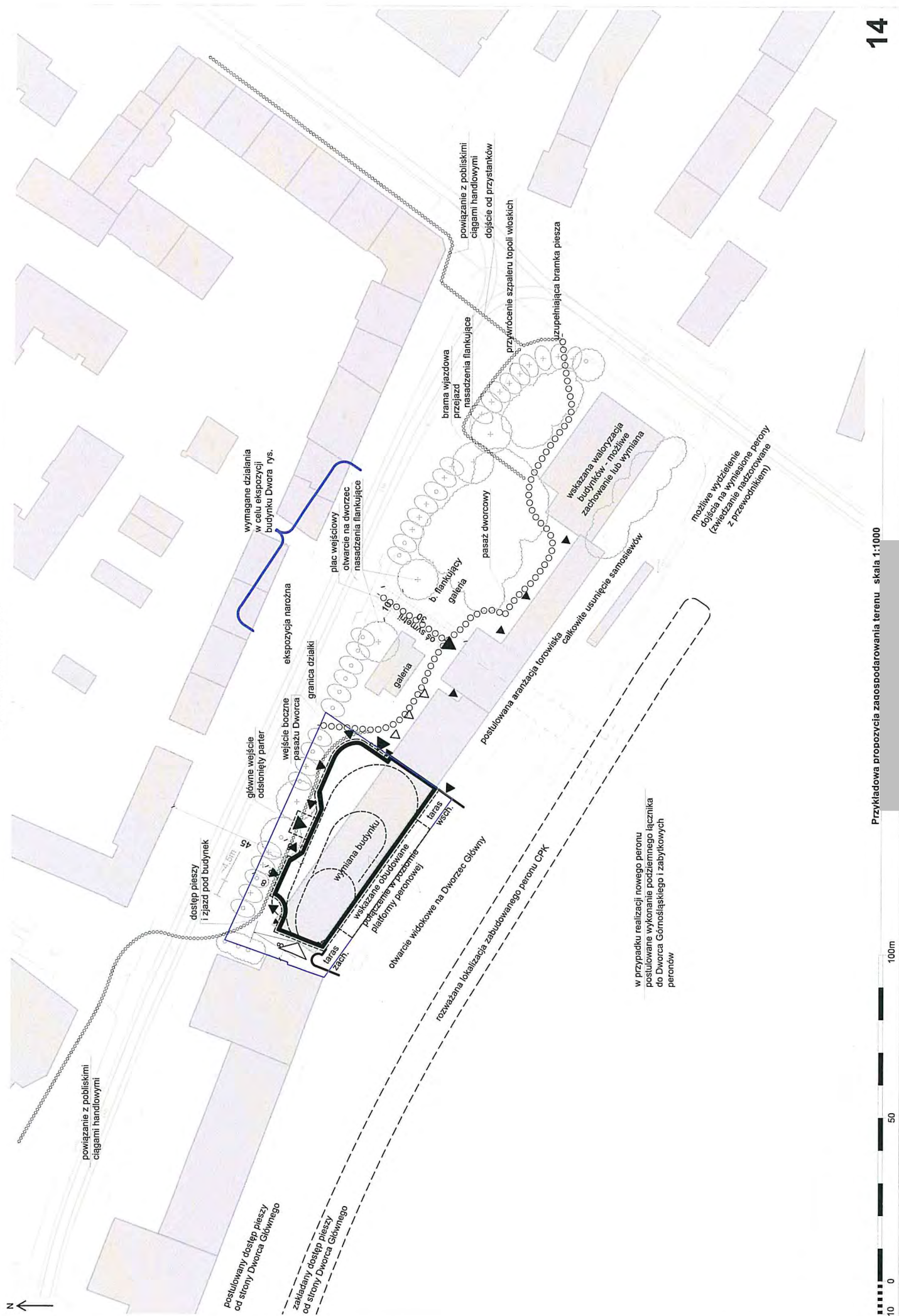
ul. Poniatowskiego skala 1:500

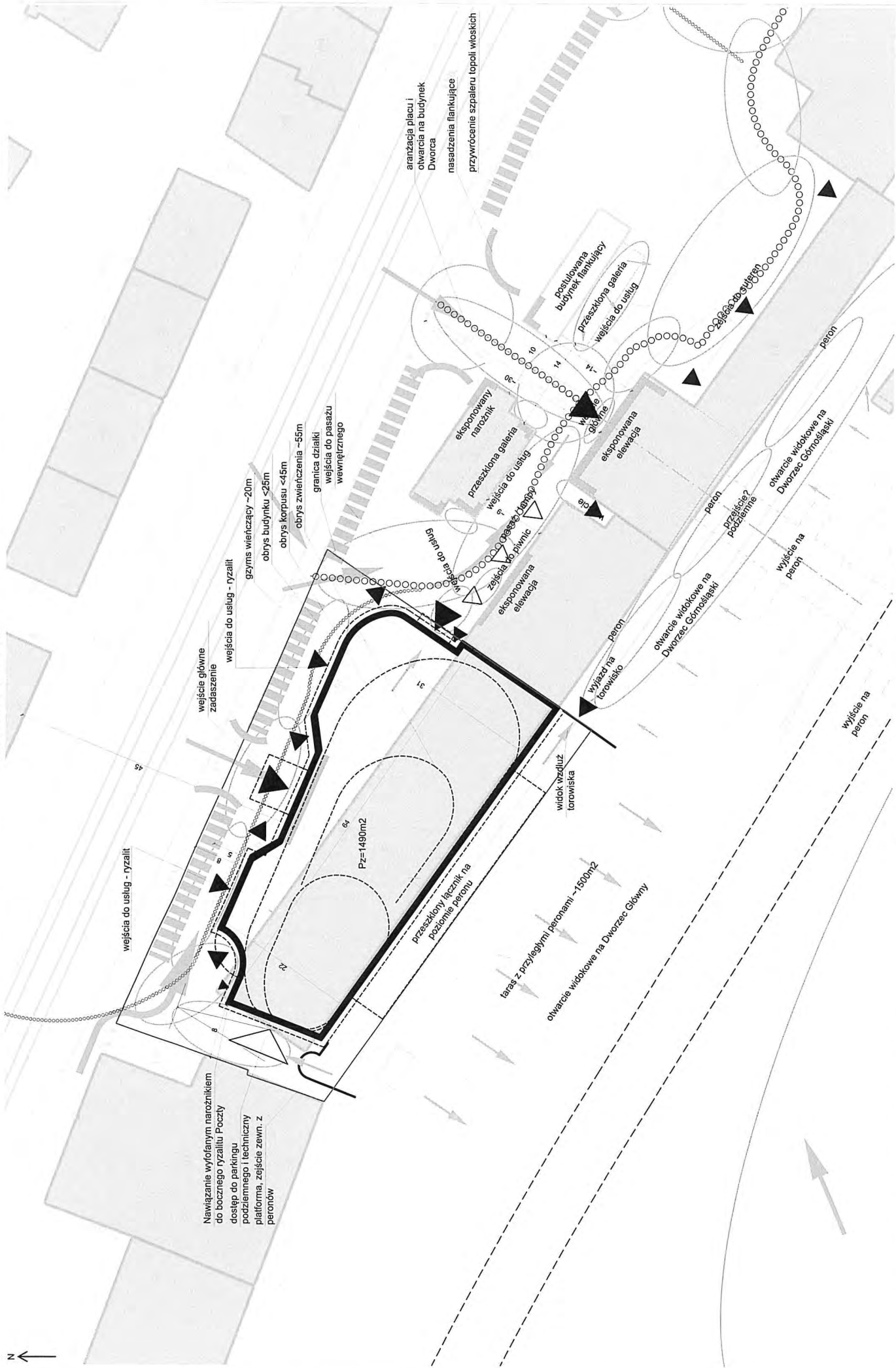


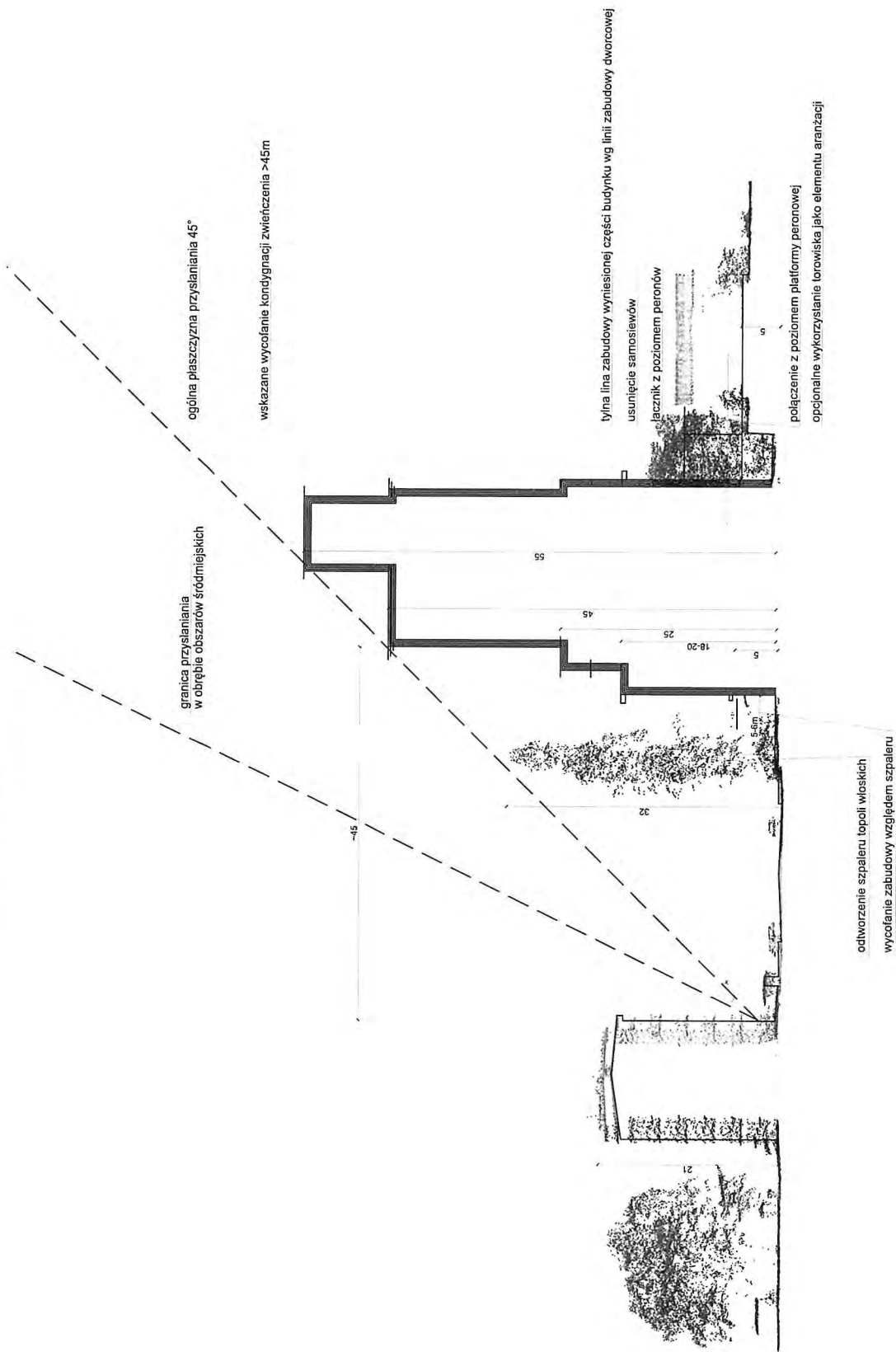
ul. Malachowskiego skala 1:500





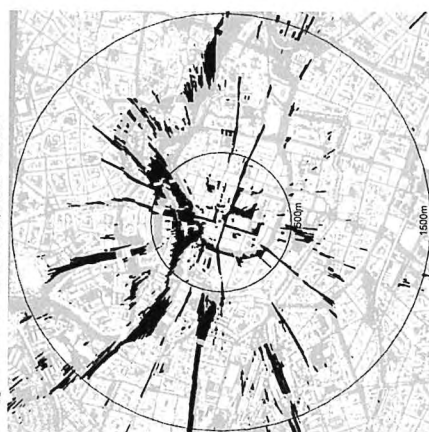




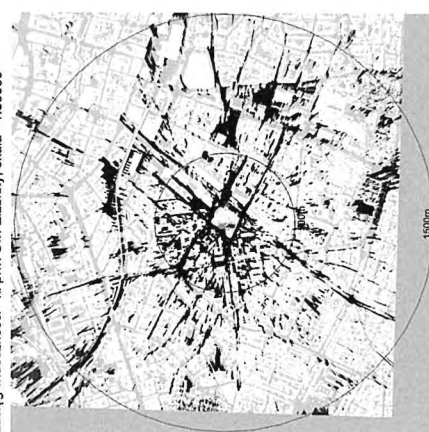




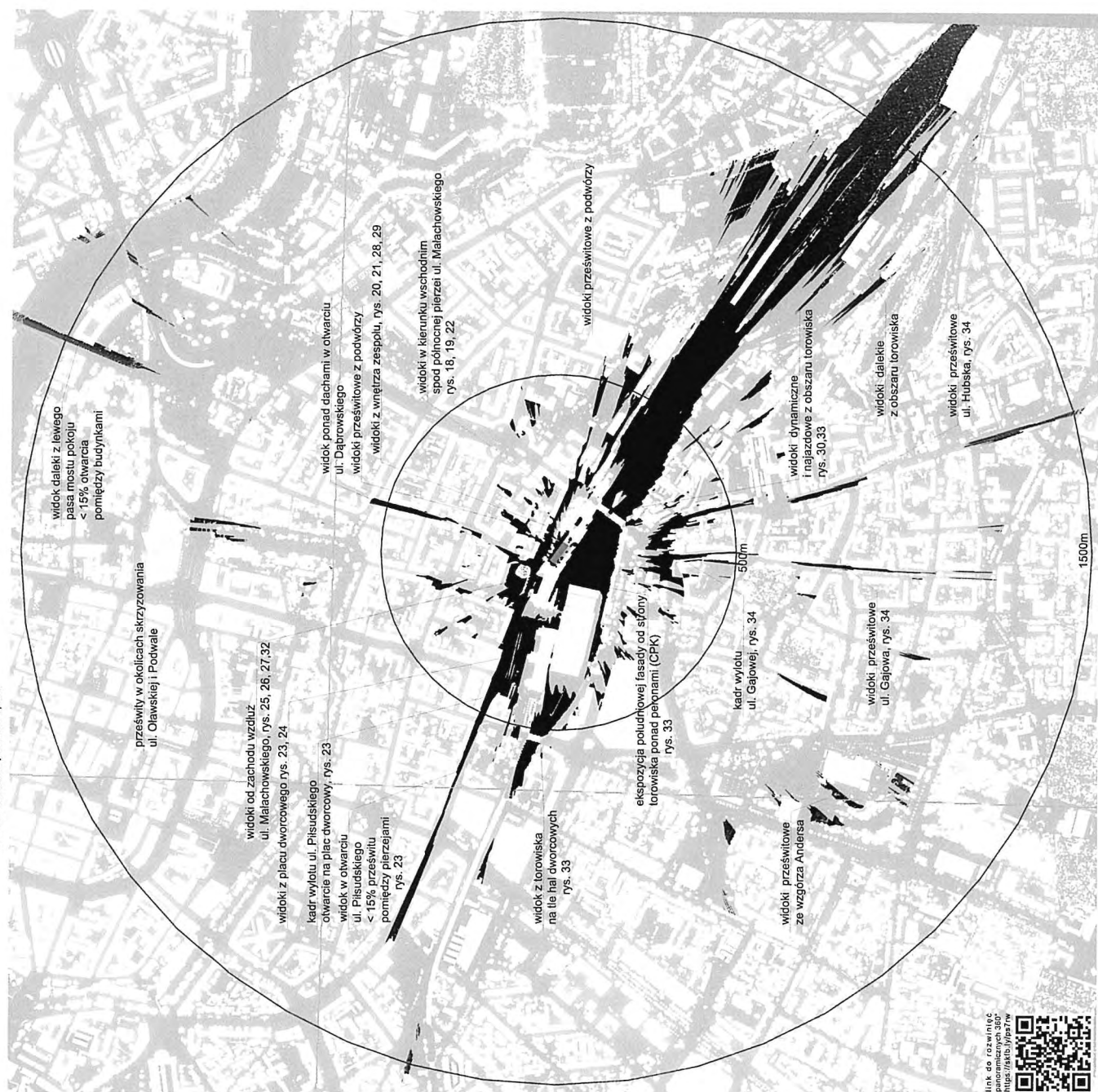
Zasięg widoczności - Silver Tower, skala ~1:35000



Zasięg widoczności - k.p.w. Św. Elżbiety, skala ~1:35000



Zasięg widoczności - Sky Tower, skala ~1:35000



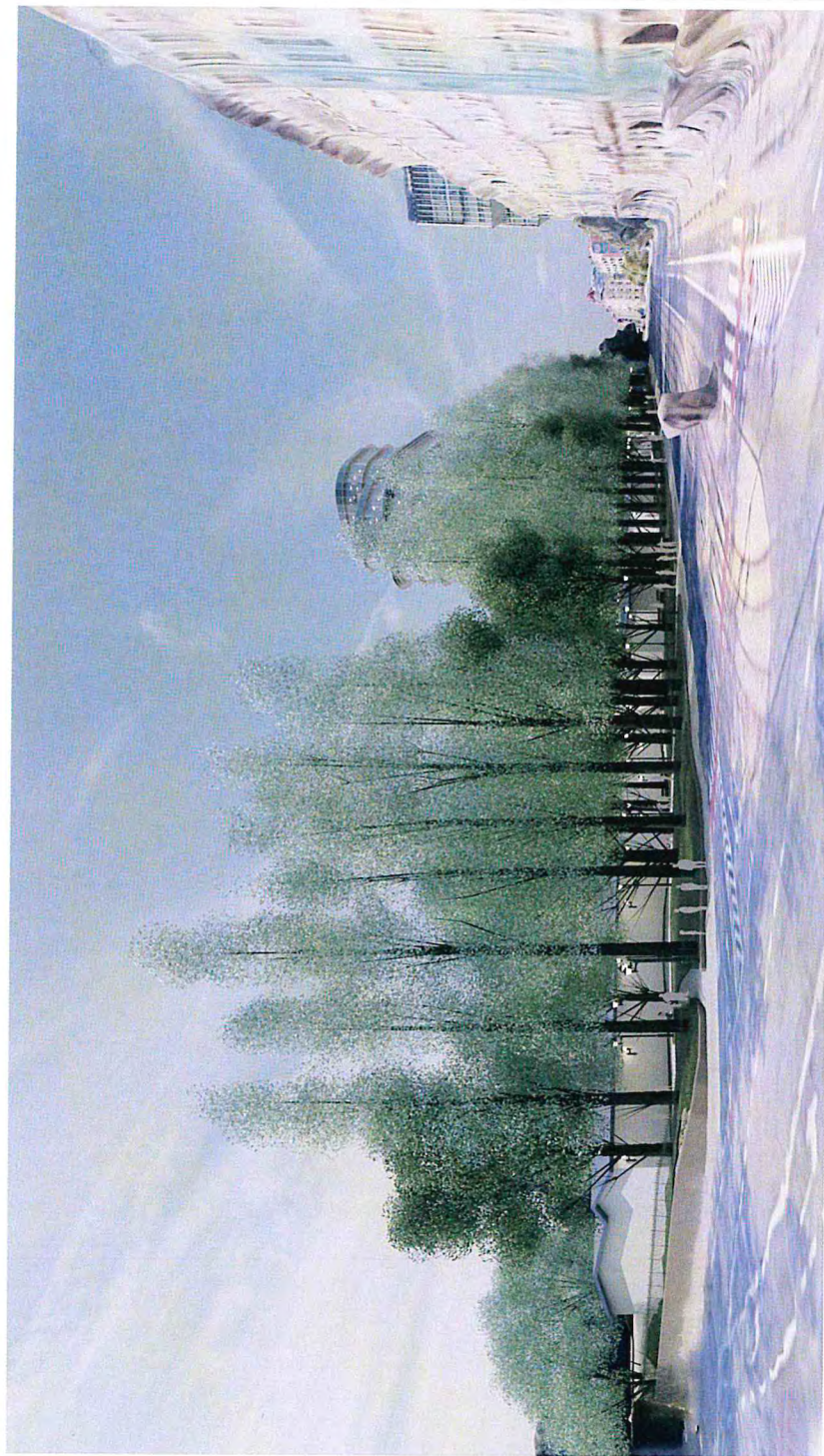
Zasięg widoczności - potencjalnego budynku wysokiego przy ul. Malachowskiego 11, skala ~1:12000

Strefy i zasięgi widoczności obiektu w otwarcich krajobrazowych bliskich i dalekich

przywrócenie szpaleru
wzdłuż ul. Małachowskiego



prześwietlenie
strefy parteru
postulowane udostępnienie
od strony przejść pieszych

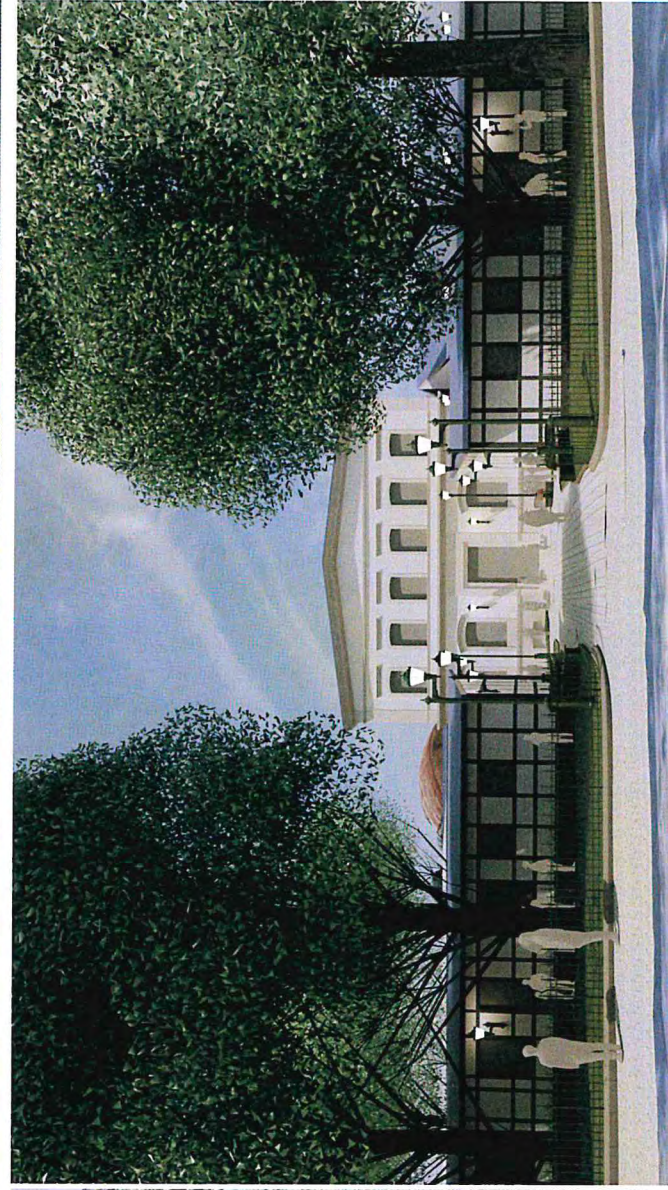
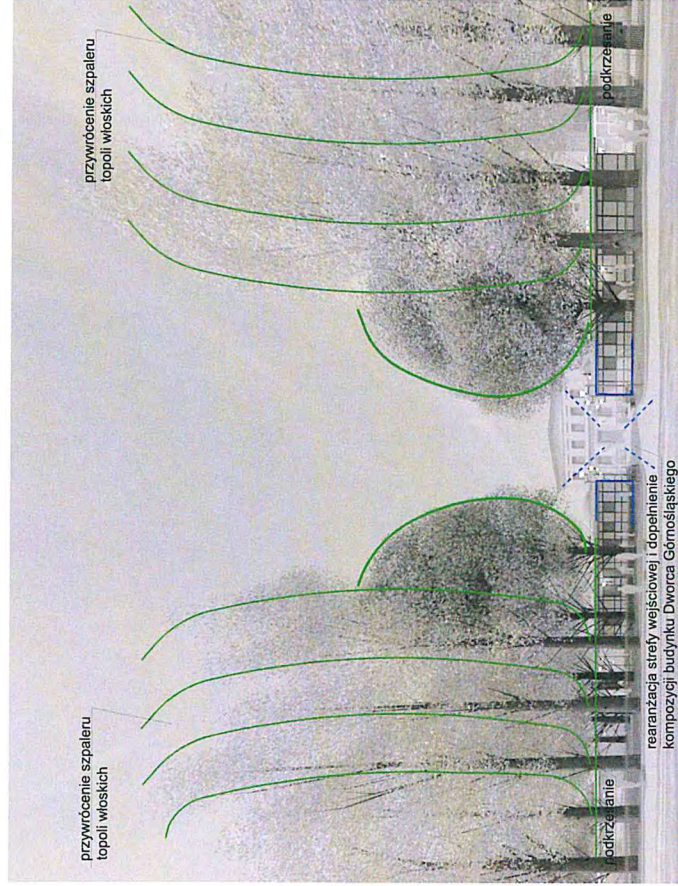


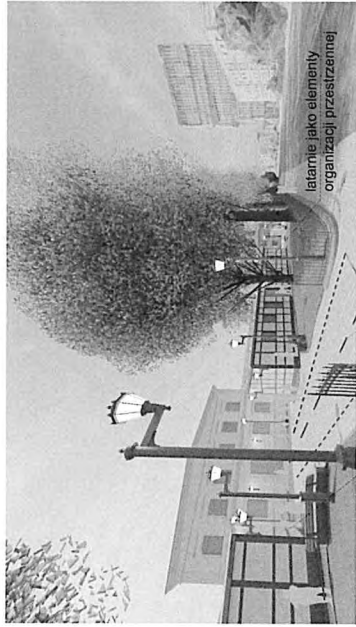
Uwaga:

- Model ma charakter poglądowy - służy przedstawieniu omawianych powiązań z kontekstem przestrzennym.
- Skala przedstawienia brylowego odpowiada dokładności opracowania w skali 1:500 i 1:250 elementów uszczegóławianych.
- Zaproponowane elementy rozwiązań funkcjonalnych wizualizują autorskie wskazania sposobu utrzymania skali ludzkiej i wysokiego stopnia dostępności usług.
- Elementem uzupełniającym opracowanie jest zestaw wizualizacji stereoskopowych.

link do rozwinięcia panoramicznego 360°
<https://skfb.ly/ps7rw>







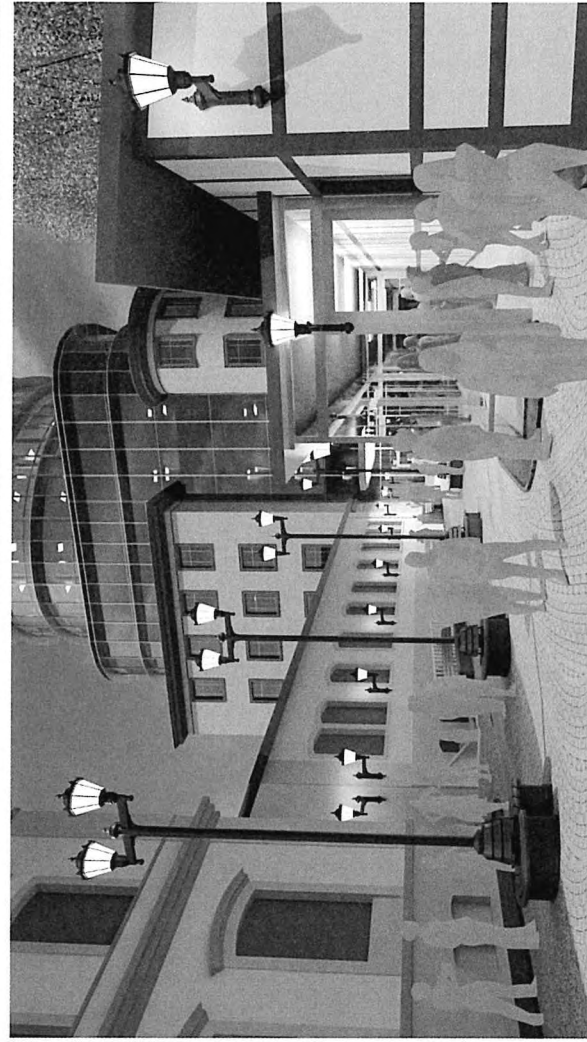
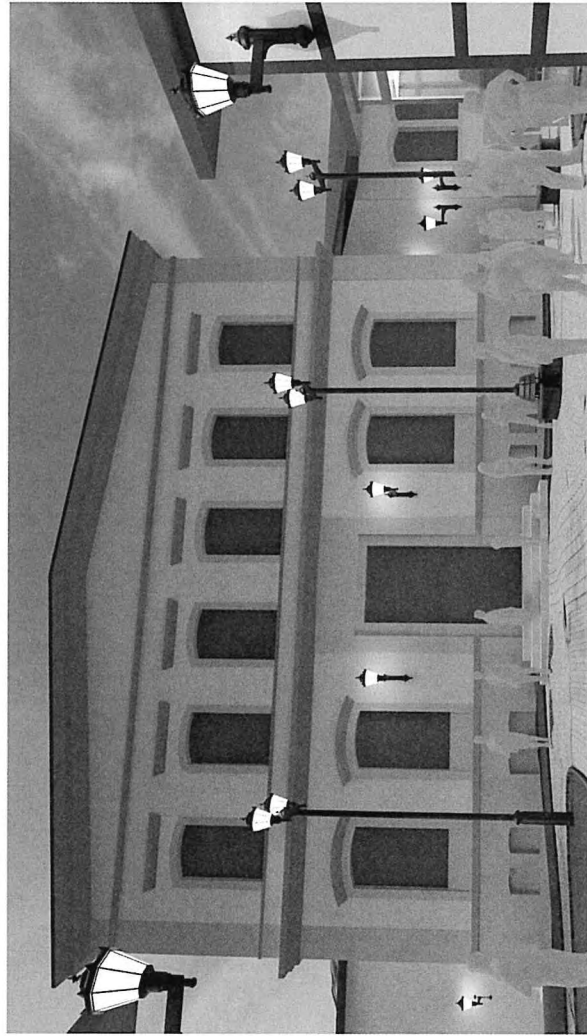
latarnie jako elementy
organizacji przestrzennej

symetria układu w osi polału Dworca

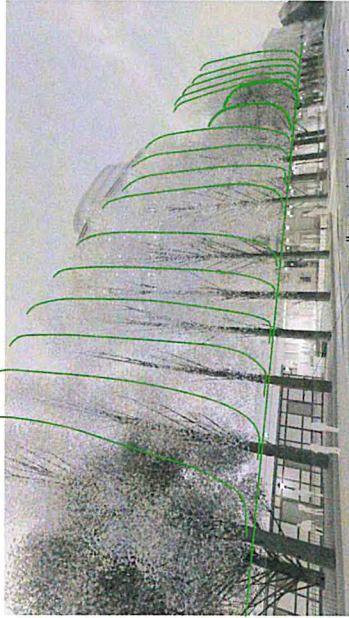


obiekt flankujący





przywrócenie szpaleru
topoli włoskich



podkrzesanie, ekspozycja parterów





Ul. J. Piłsudskiego na wysokości bud. NOT, widok z północnego chodnika w kierunku wschodnim.



Ul. Peronowa, przejście piesze z przystanków tramwajowo-autobusowych, widok w kierunku wschodnim.

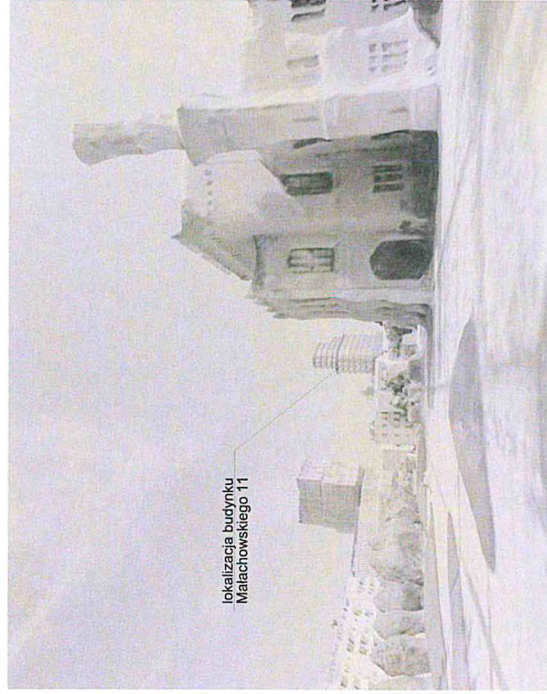


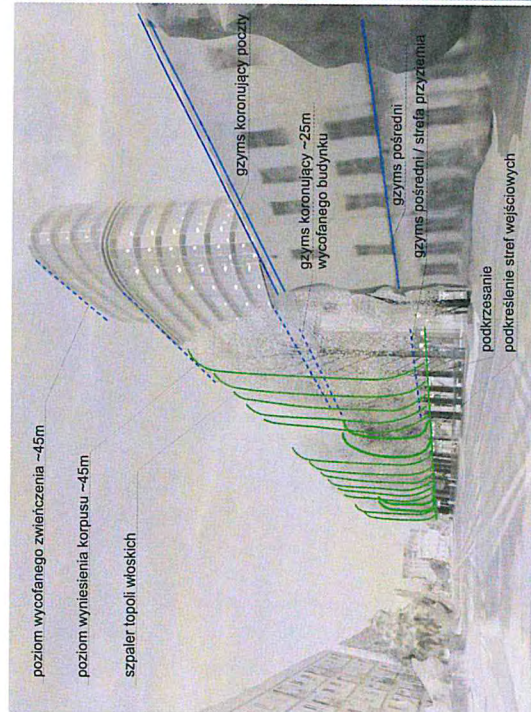
Ul. J. Piłsudskiego, otwarcie na wysokości przystanku tramwajowego, wjazd prawym pasem na plac dworcowy, widok w kierunku wschodnim.

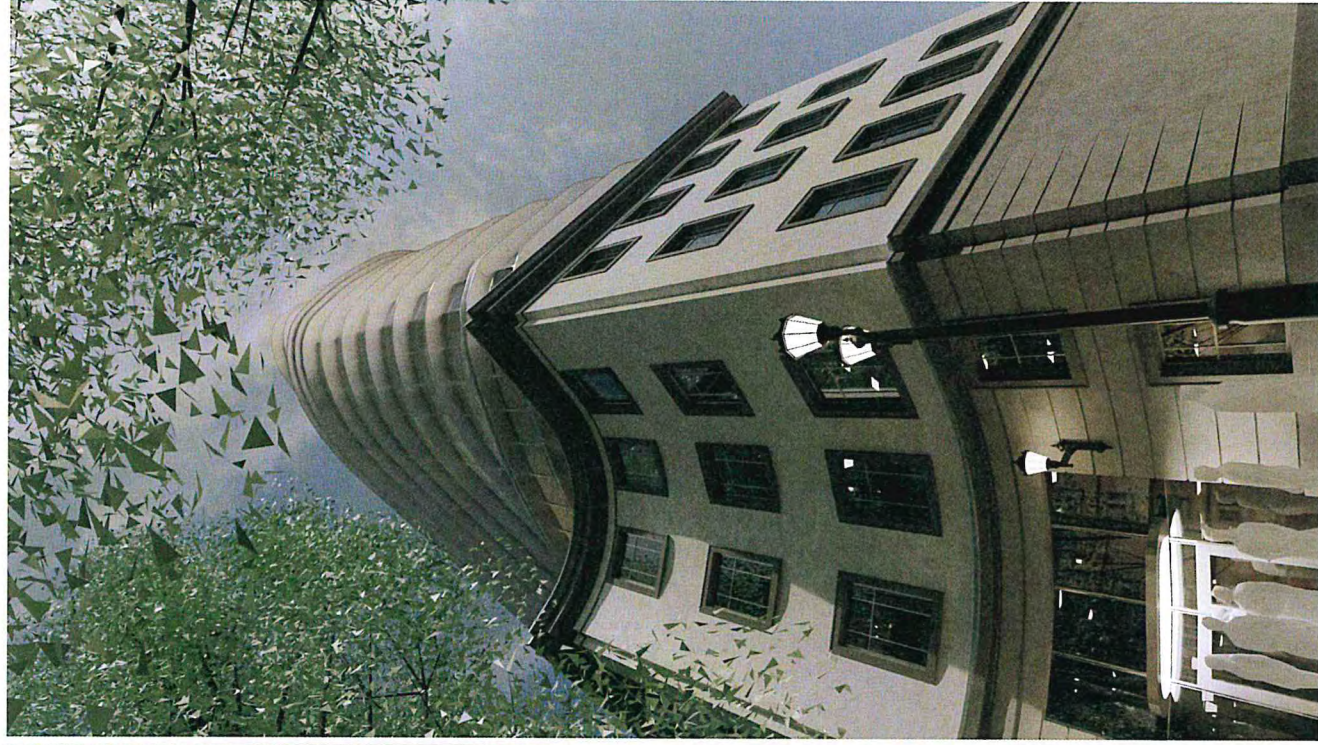


Północny plac skrzydła wschodniego Dworca Głównego, widok w kierunku wschodnim.



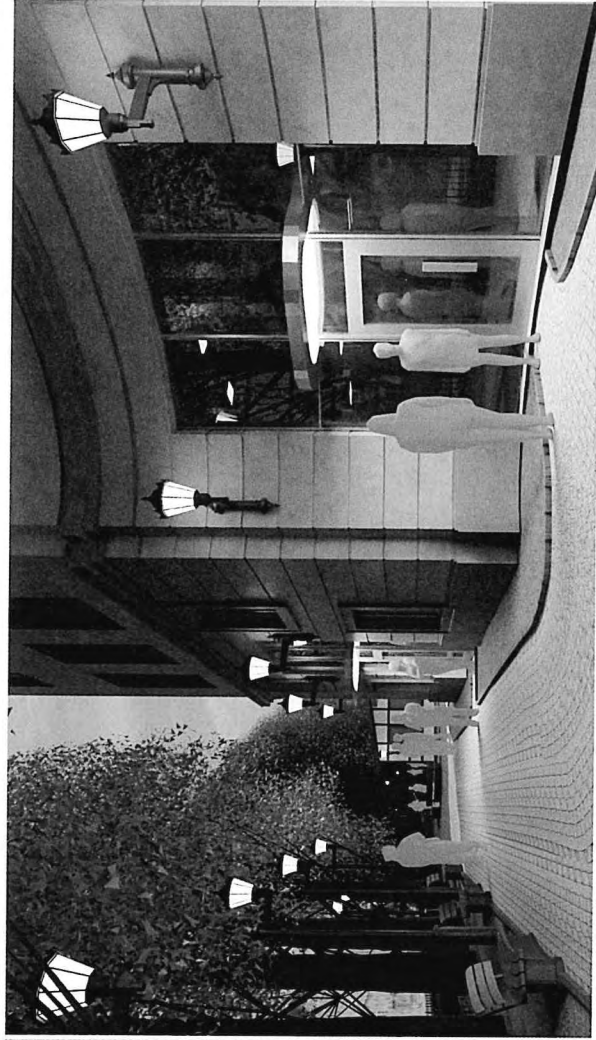




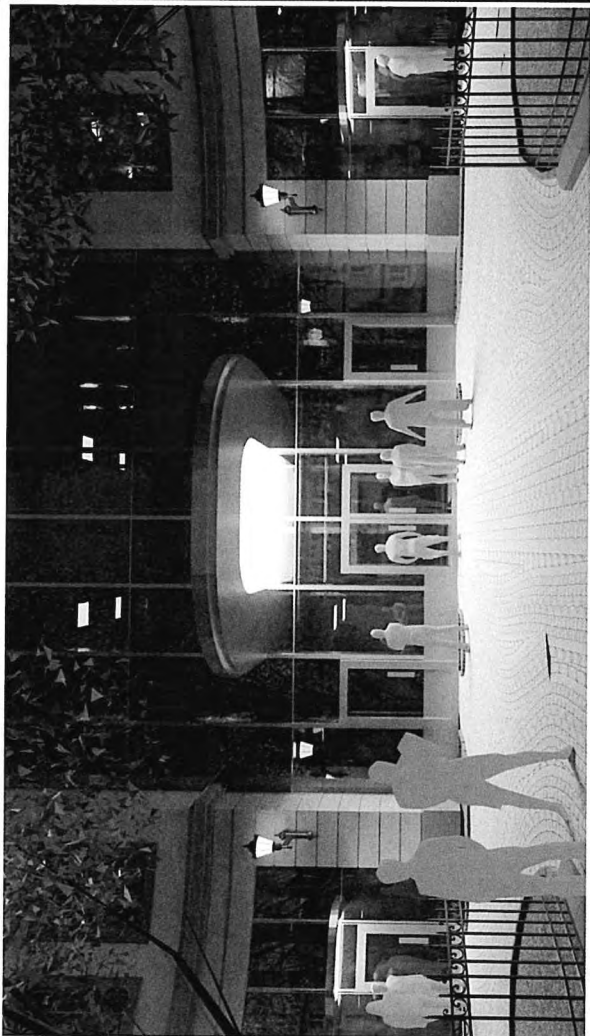




Strefa wejściowa, widok do północy z przeciwnielego chodnika.



Pasaż wzdłuż budynku

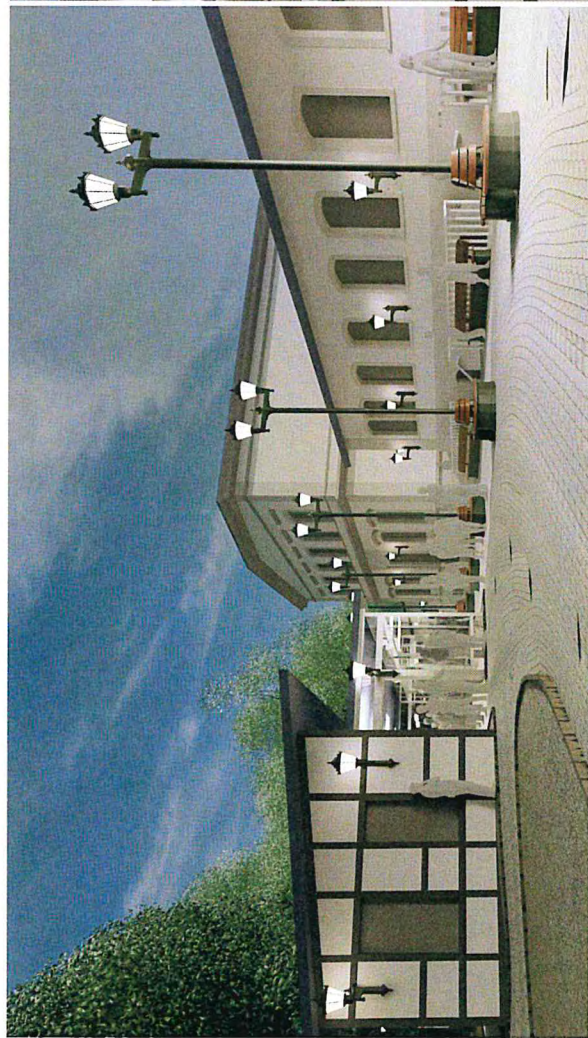
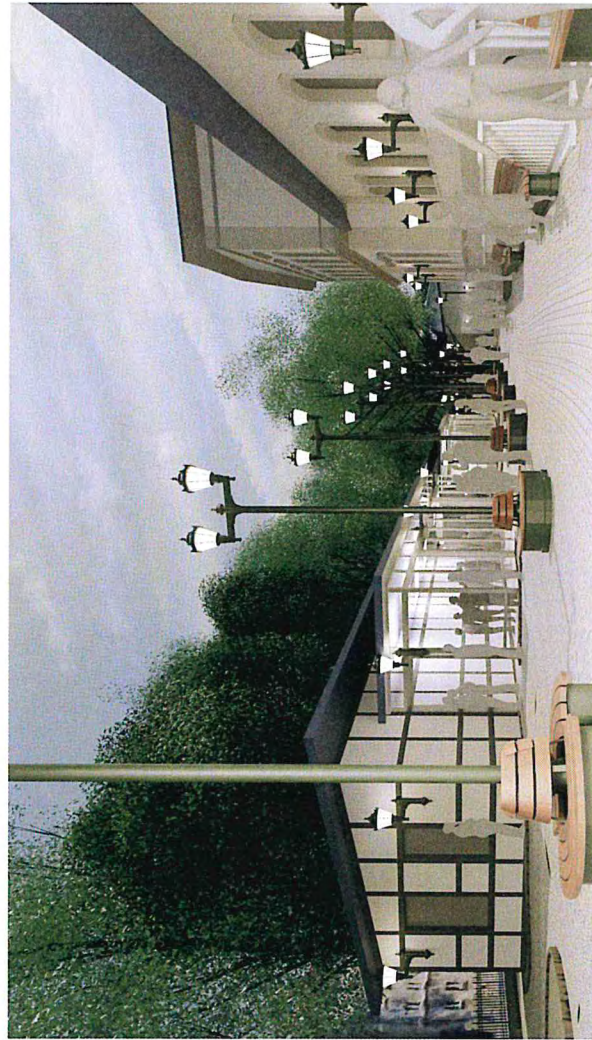


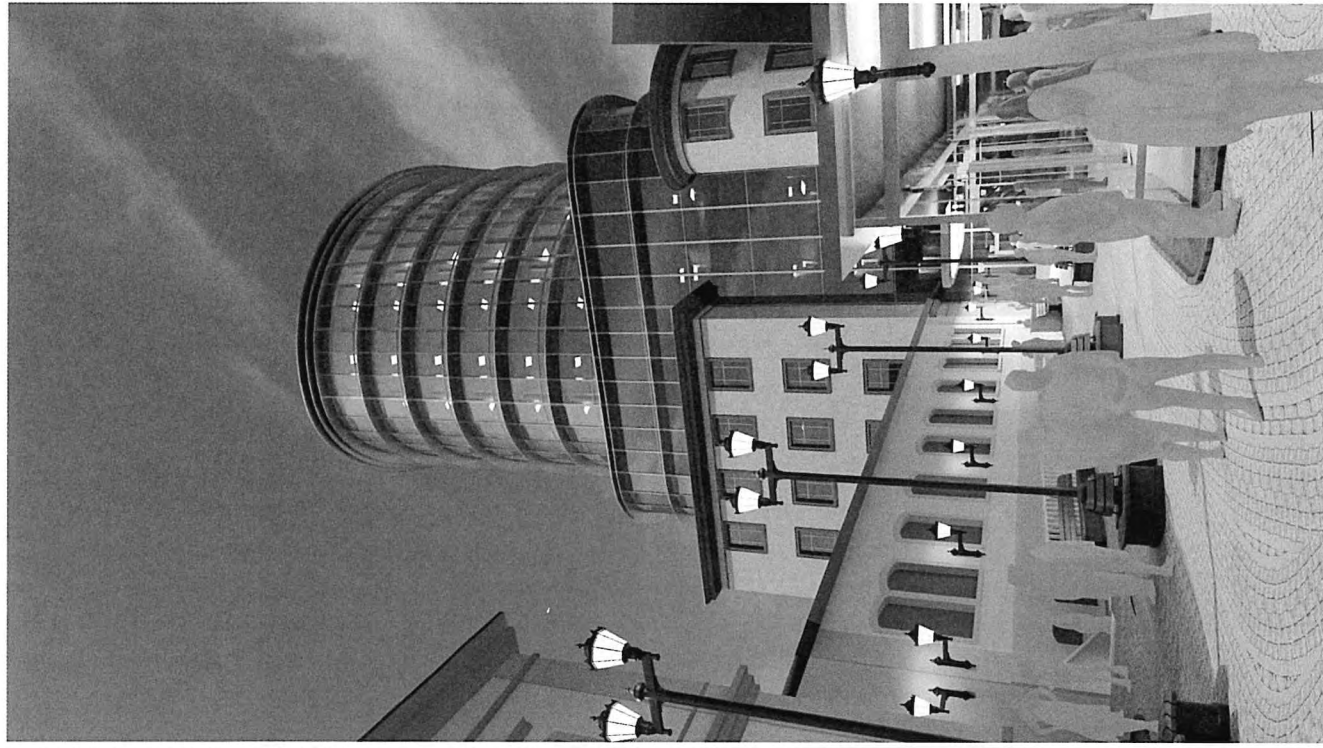
Strefa wejściowa, wejście główne i wejścia do usług parteru, widok od północy.

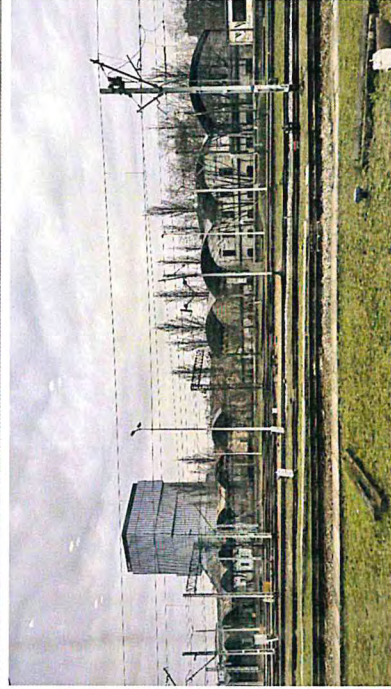
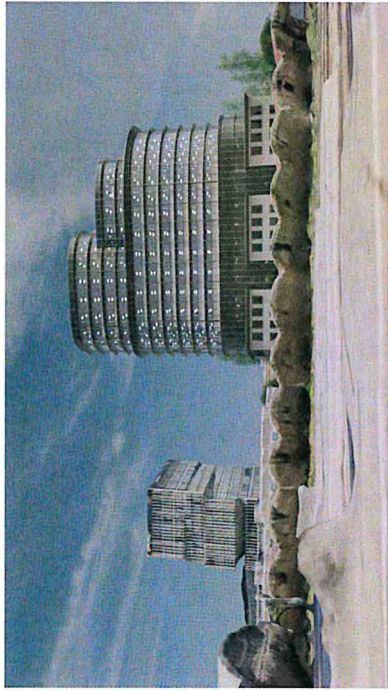


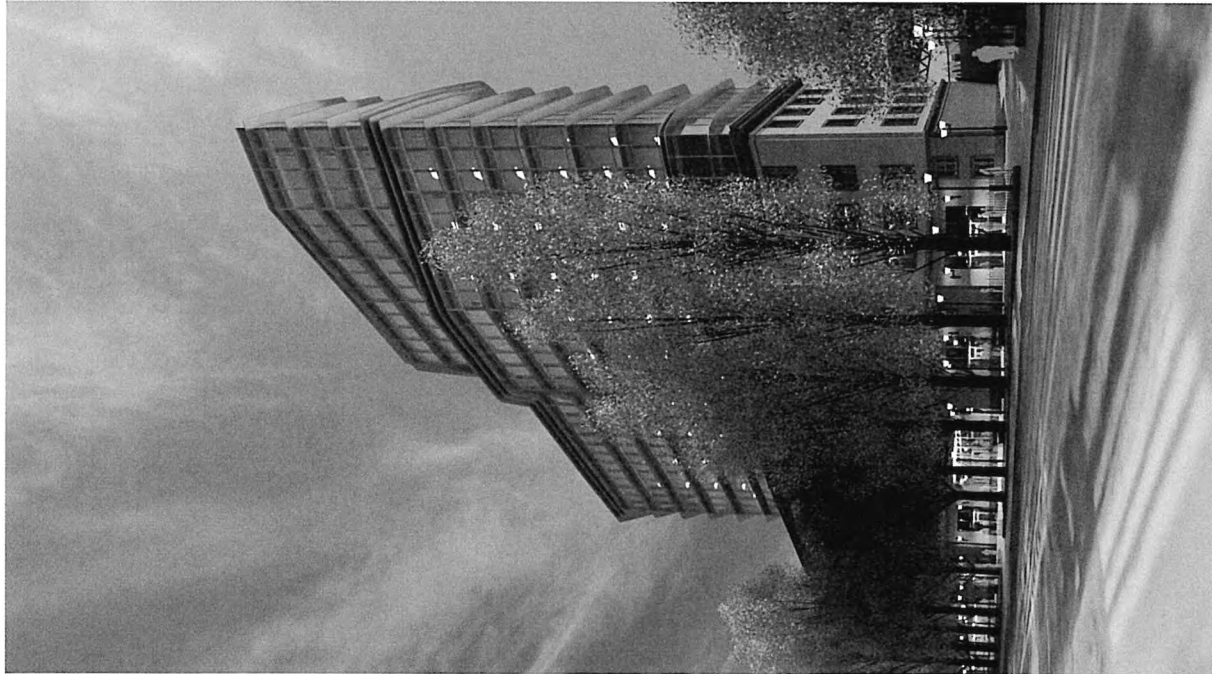
Piesze wejście wschodnie w kierunku zespołu Dworca.



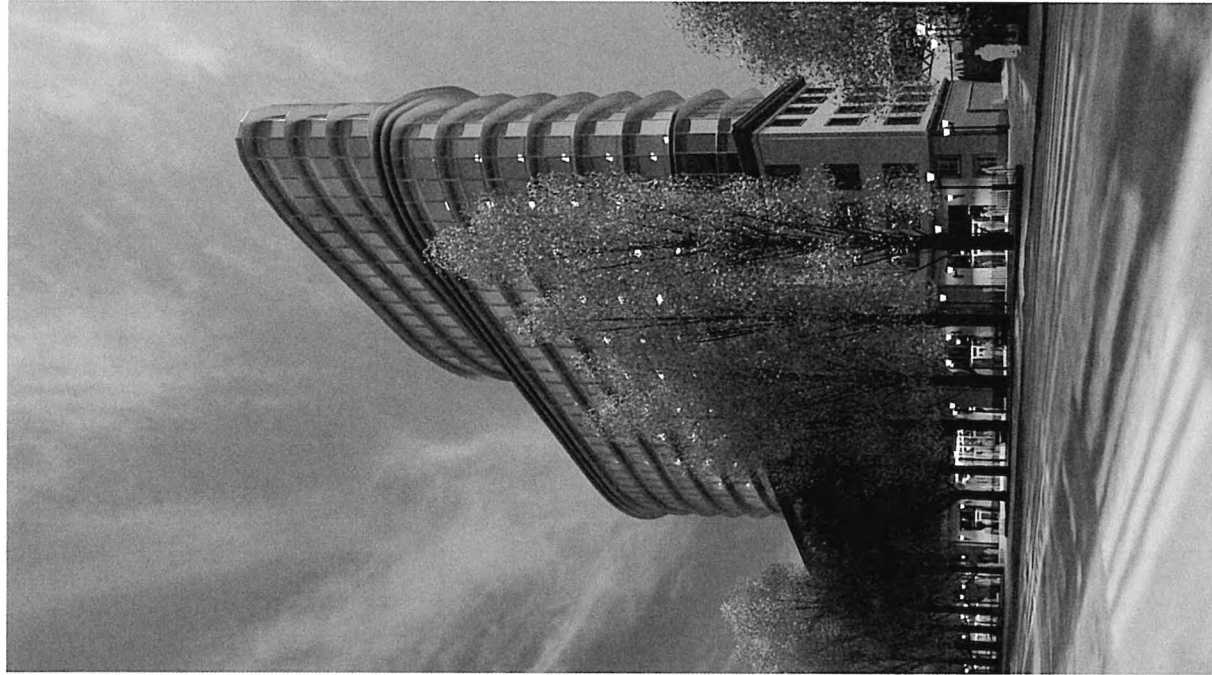




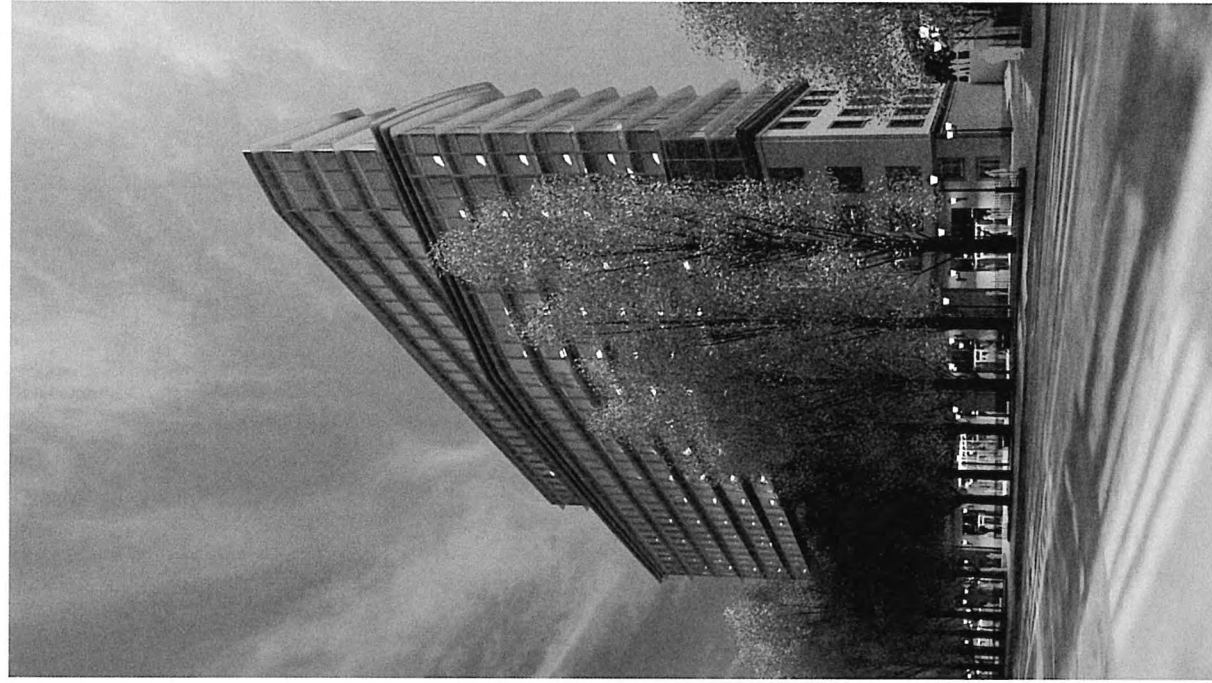




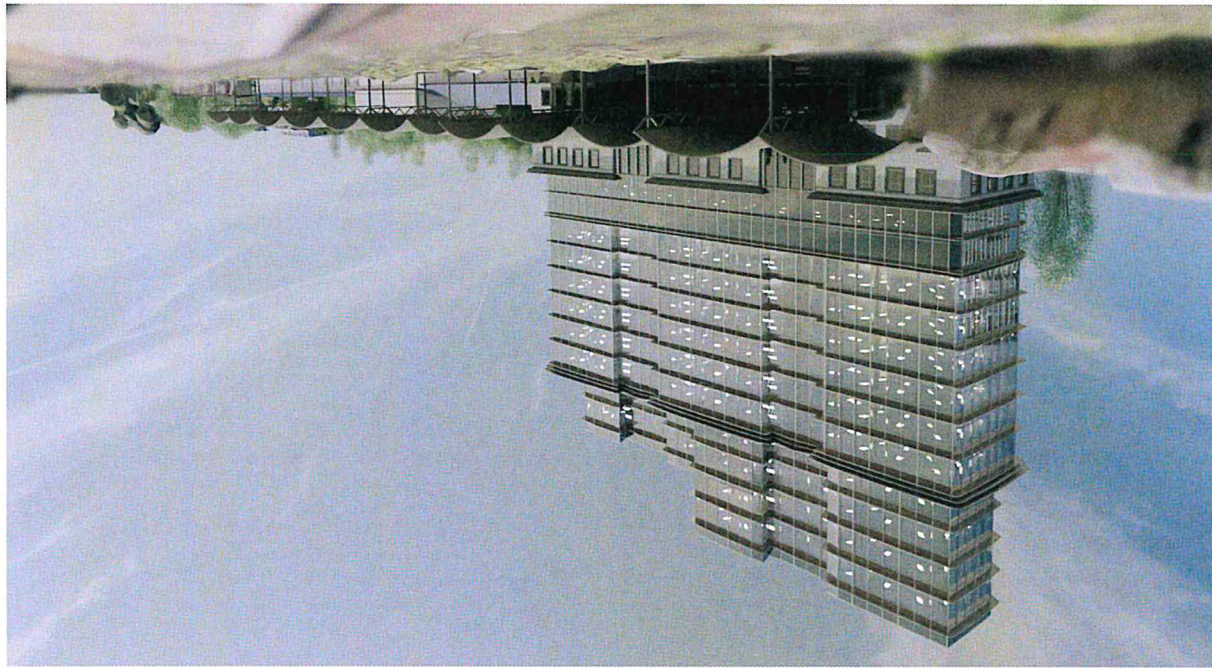
Wariant A, budynek o uskokowym narysie, elewacja północna, widok od pn-zach,



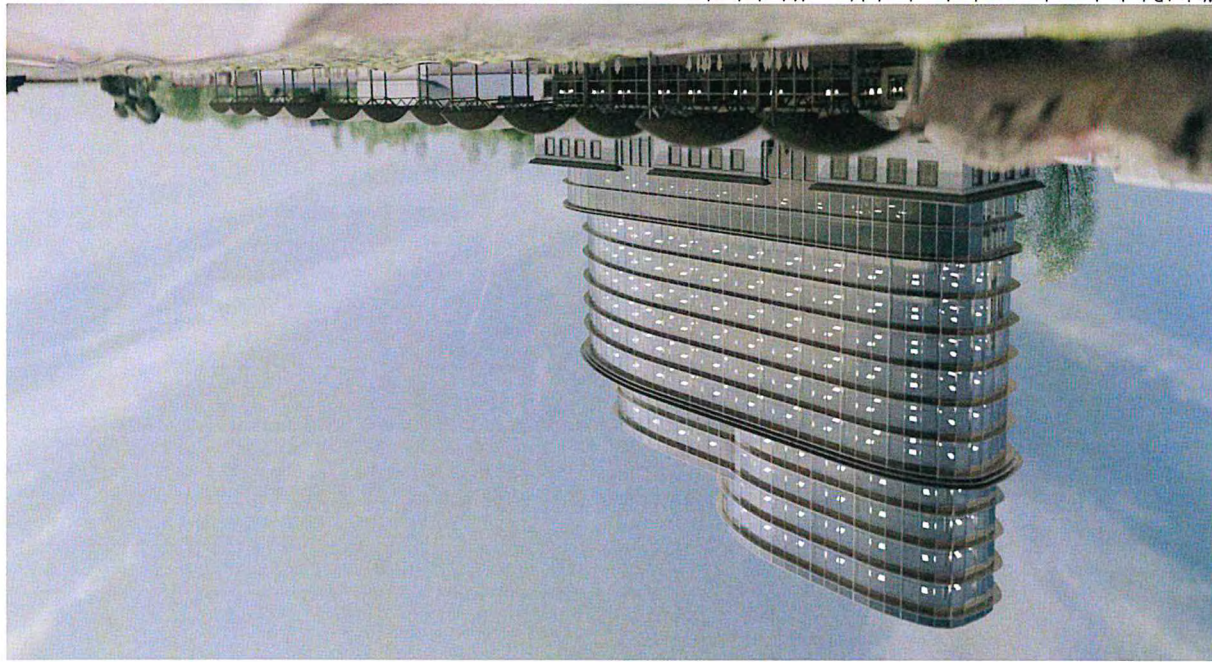
Wariant B, budynek o owalnym narysie, elewacja północna, widok od pn-zach,



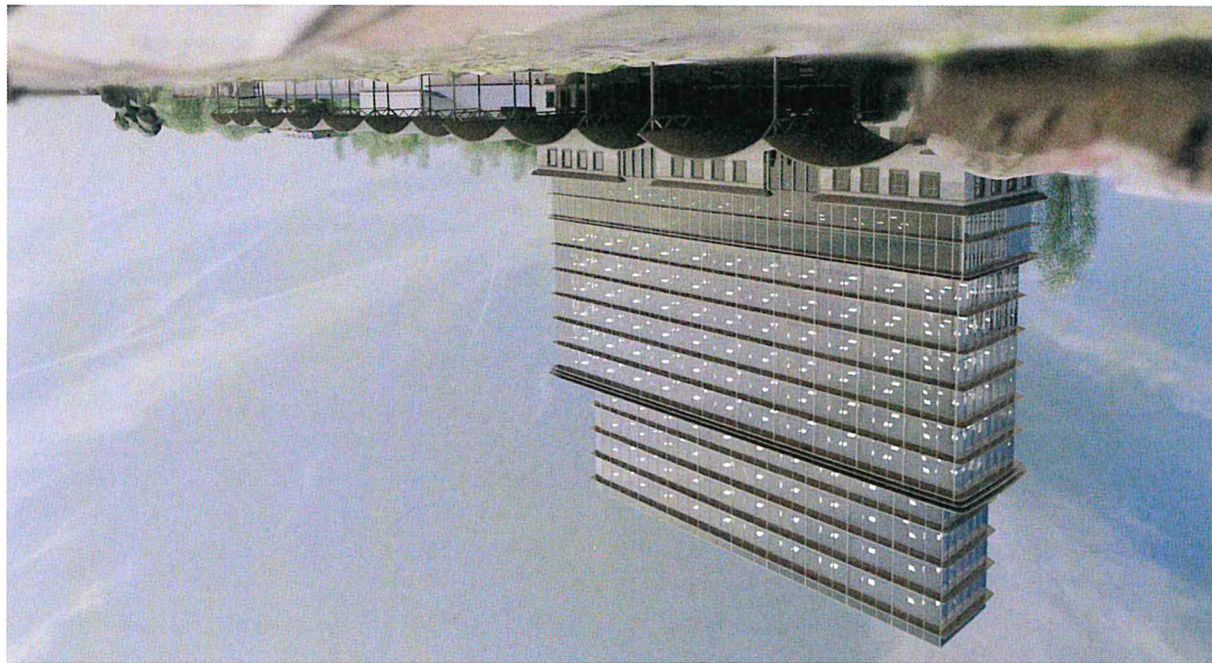
Wariant C, budynek o prostokreślnym narysie, elewacja północna, widok od pn-zach,



Wariant A, budynek o uskokowym narysie, elewacja południowa, widok od pd-zach.



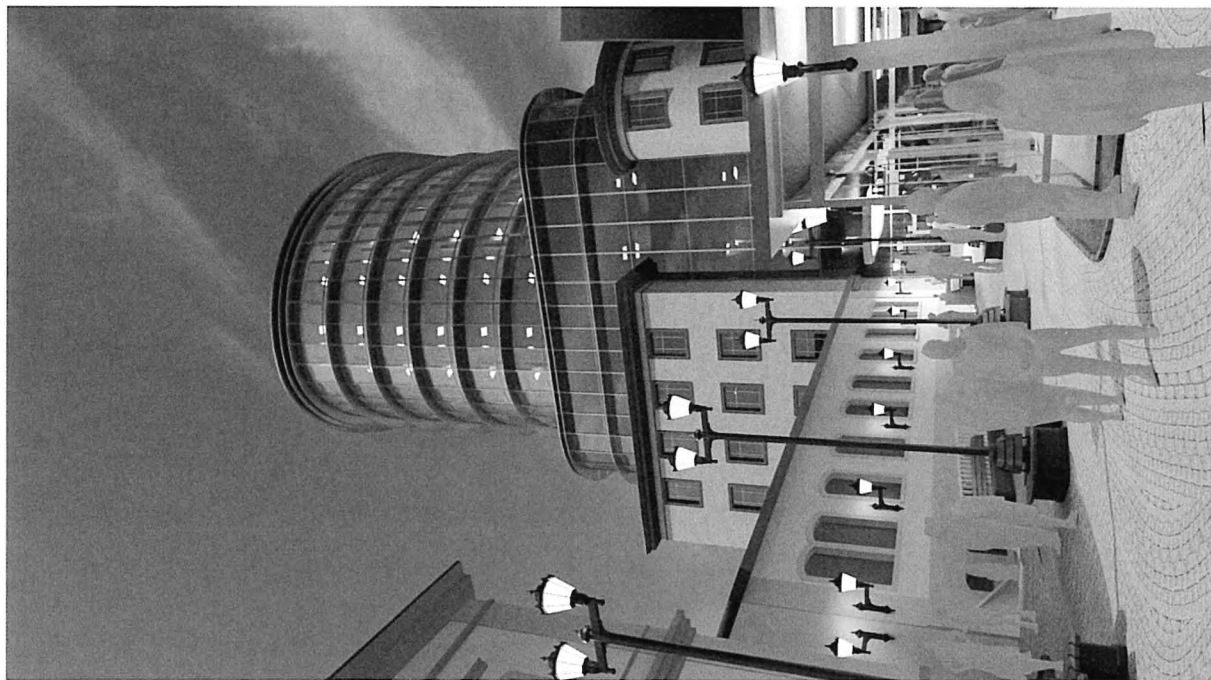
Wariant B, budynek o owalnym narysie, elewacja południowa, widok od pd-zach.



Wariant C, budynek o prostokątnym narysie, elewacja południowa, widok od pd-zach.



Wariant A, budynek o uskokowym narysie, elewacja południowa, widok os pd-zach,



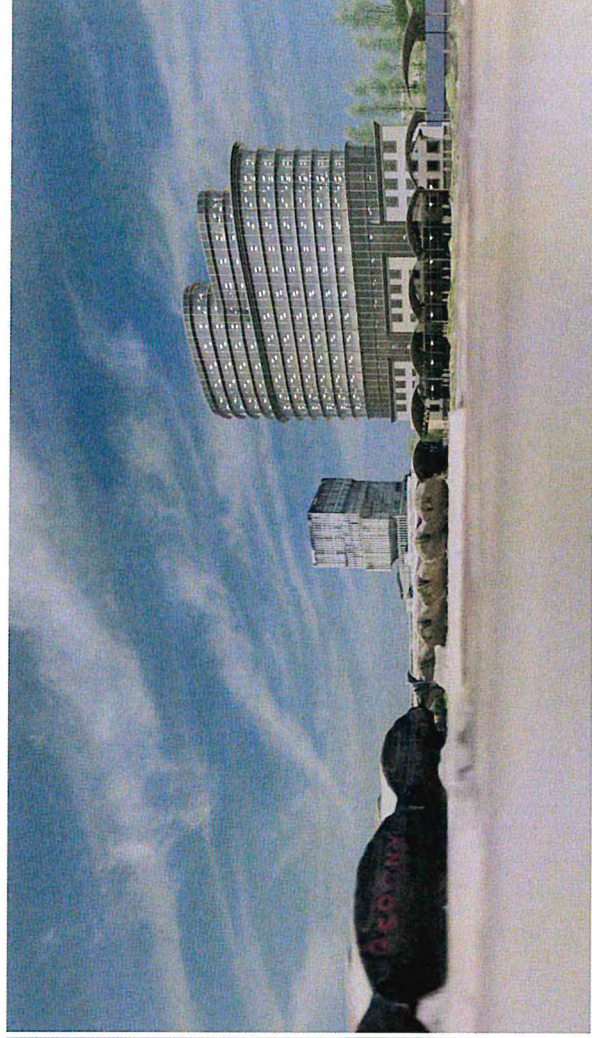
Wariant B, budynek o owalnym narysie, elewacja południowa, widok os pd-zach,



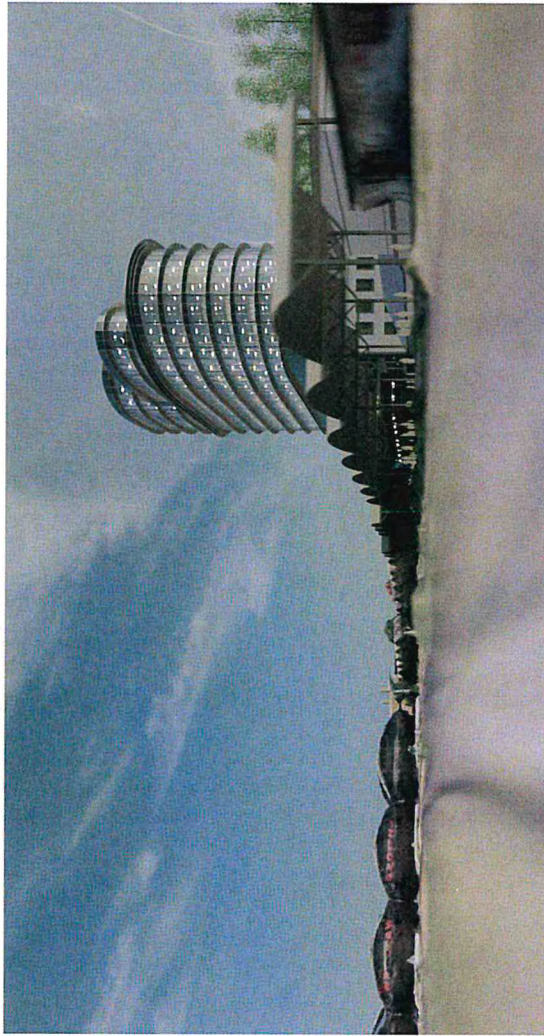
Wariant C, budynek o prostokątnym narysie, elewacja południowa, widok os pd-zach,



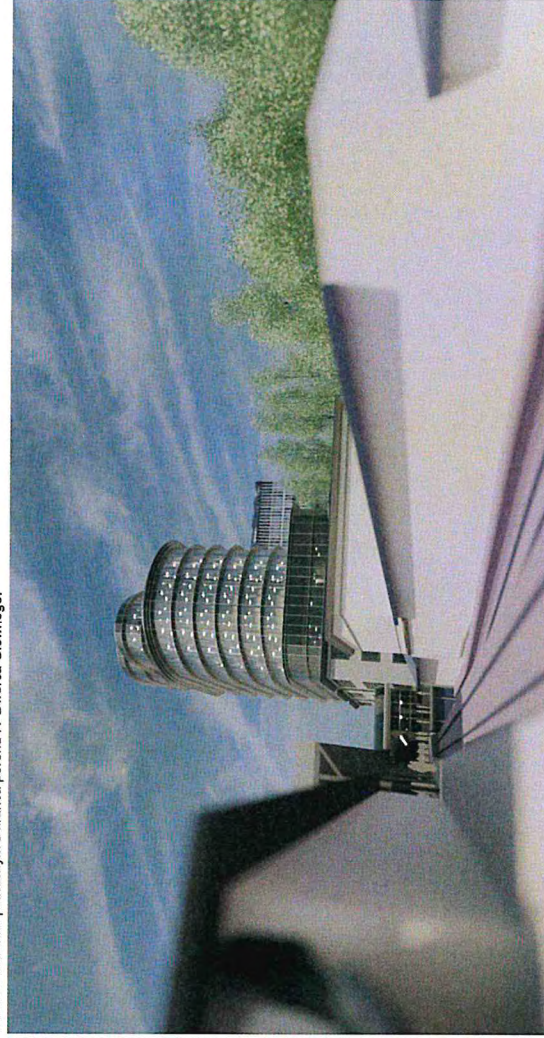
Widok w kierunku wschodnim zza Dworca Głównego z końca peronu III.



Widok w kierunku północnym z końca peronu IV Dworca Głównego.

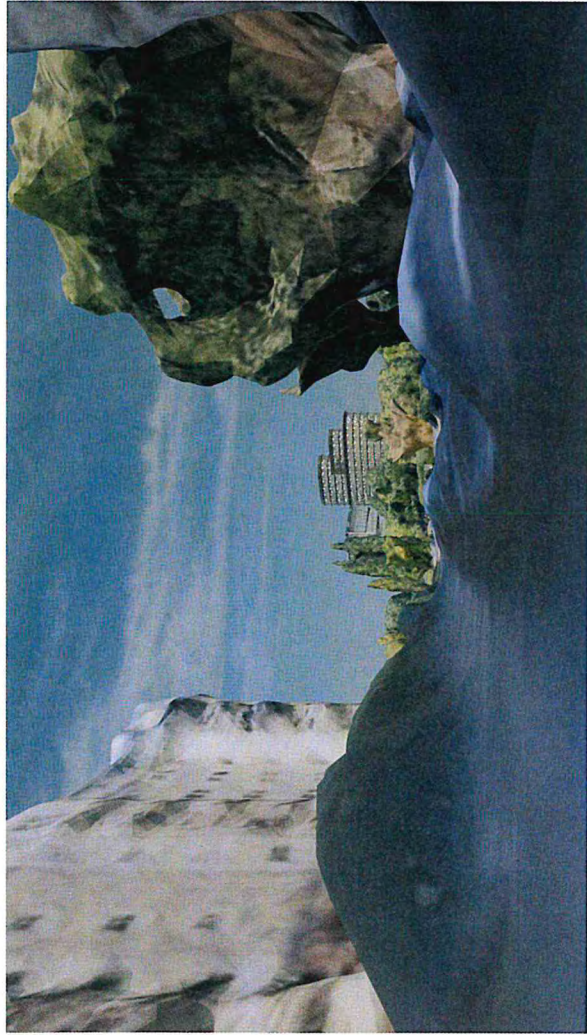


Widok w kierunku zachodnim z wschodniego obszaru torowiska Dworca Głównego

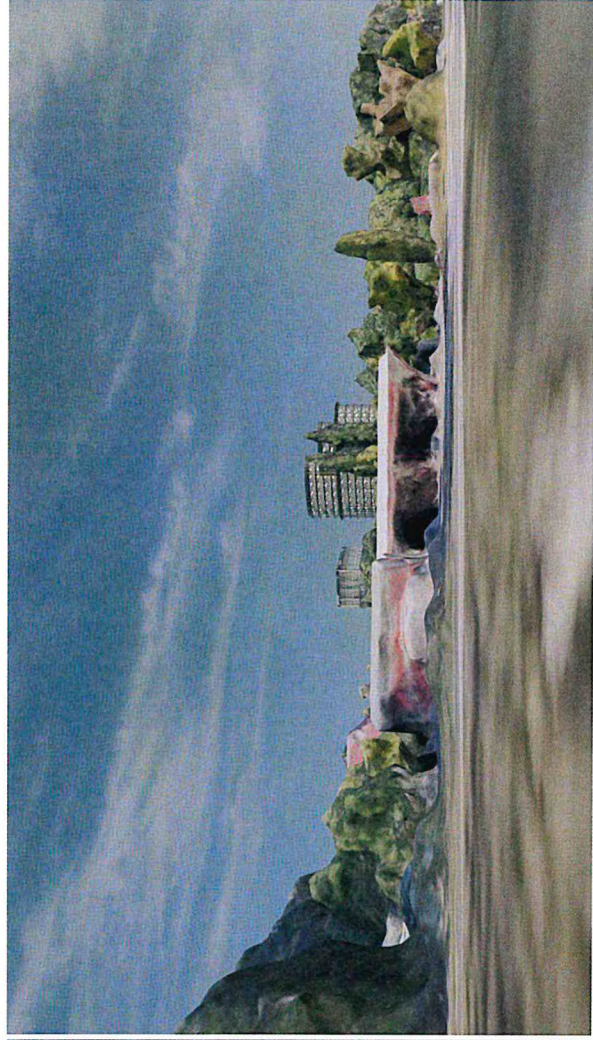


Relacja południowej linii zabudowy nowego budynku w odniesieniu do zabudowy istniejącej, widok w kierunku zachodnim z poziomu zabytkowych peronów

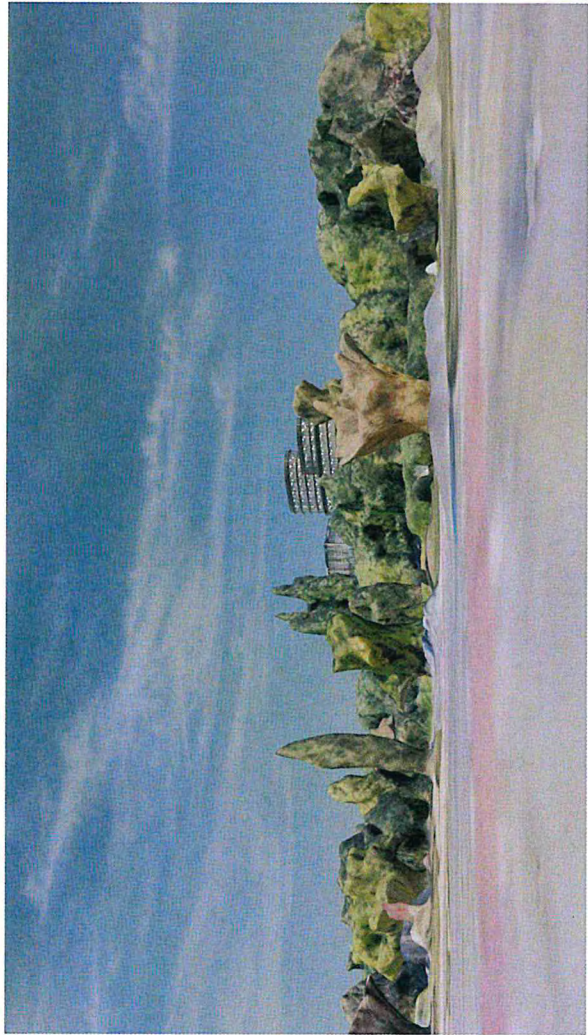




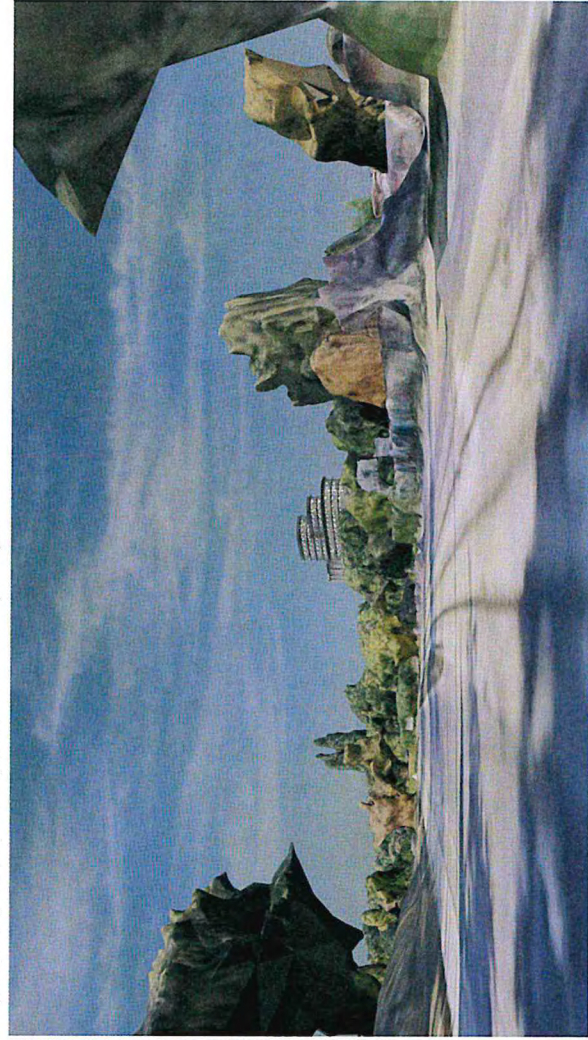
Możliwy widok z ul. Gajowej (bez drzew) w kierunku północnym.



Ul. Dyrekcyjna, na pierwszym planie stacja paliw, widok w kierunku północnym.



Widok ze skrzyżowania ul. Gajowej z ul. Dyrekcyjną, otwarcie w kierunku północnym.



Ul. Hubska, widok w kierunku pn-zach.





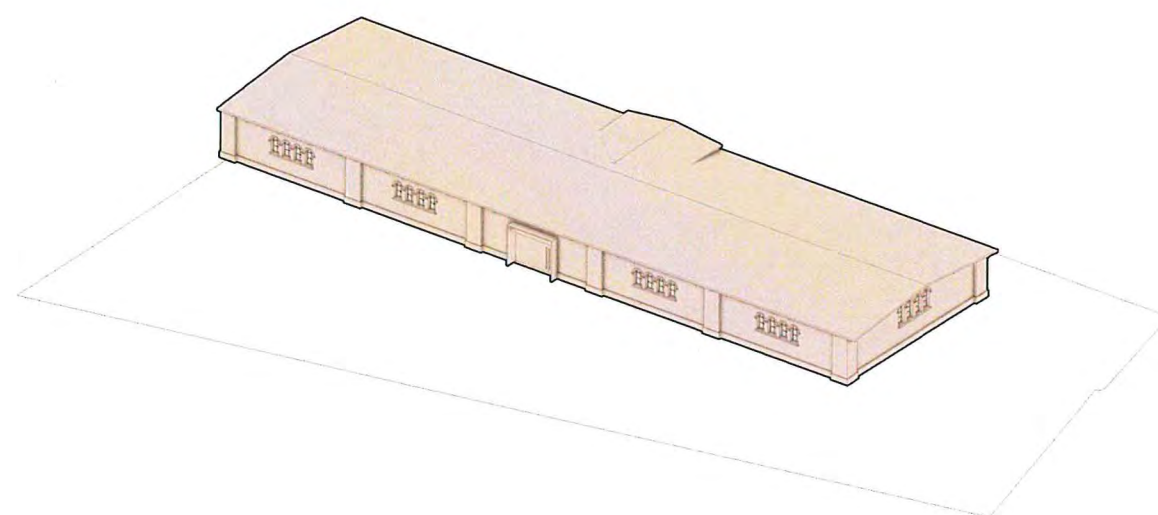
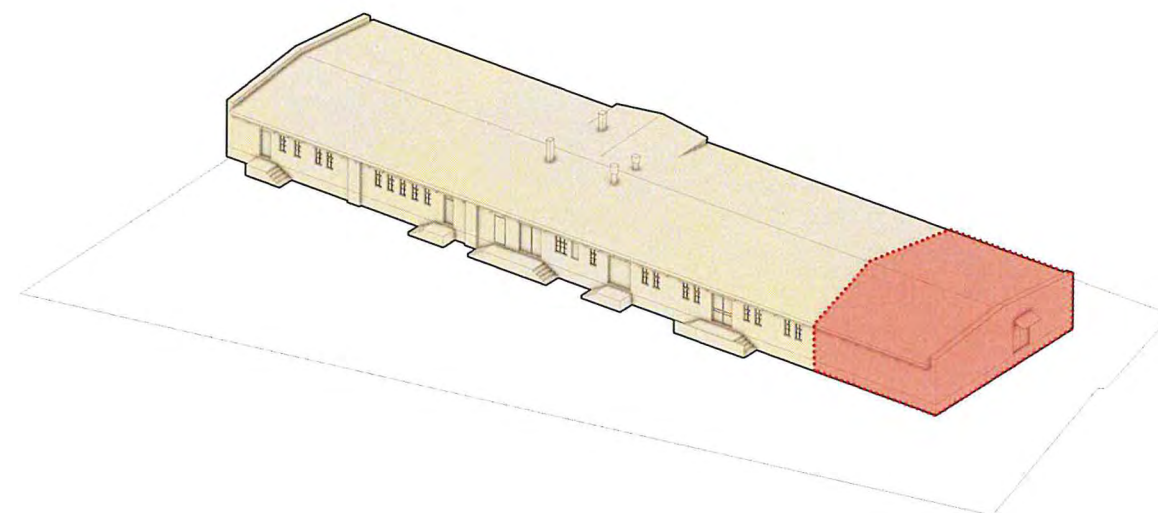
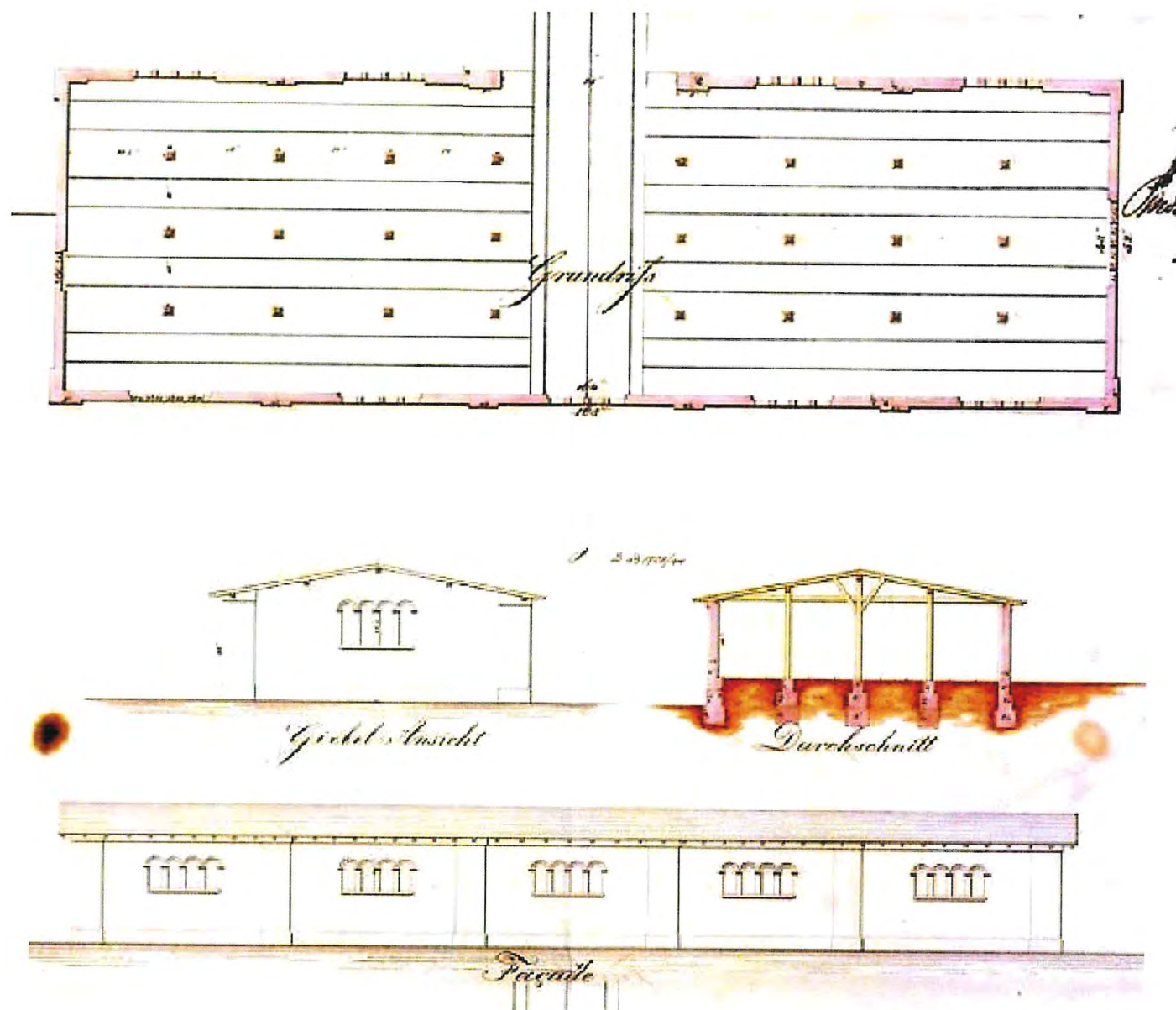
11025

**RAPORT WSTĘPNY DLA OPRACOWANIA ANALITYCZNO-
KONCEPCYJNEGO DLA NIERUCHOMOŚCI ZLOKALIZOWANEJ
PRZY UL. MAŁACHOWSKIEGO 11 WE WROCŁAWIU
(DZIAŁKA NR 4/1, OBRĘB POŁUDNIE)**

**ZAMAWIAJĄCY: WRI INVESTMENT
WYKONAWCA: DESIGN LAB GROUP
DATA: 30.04.2026 R.**

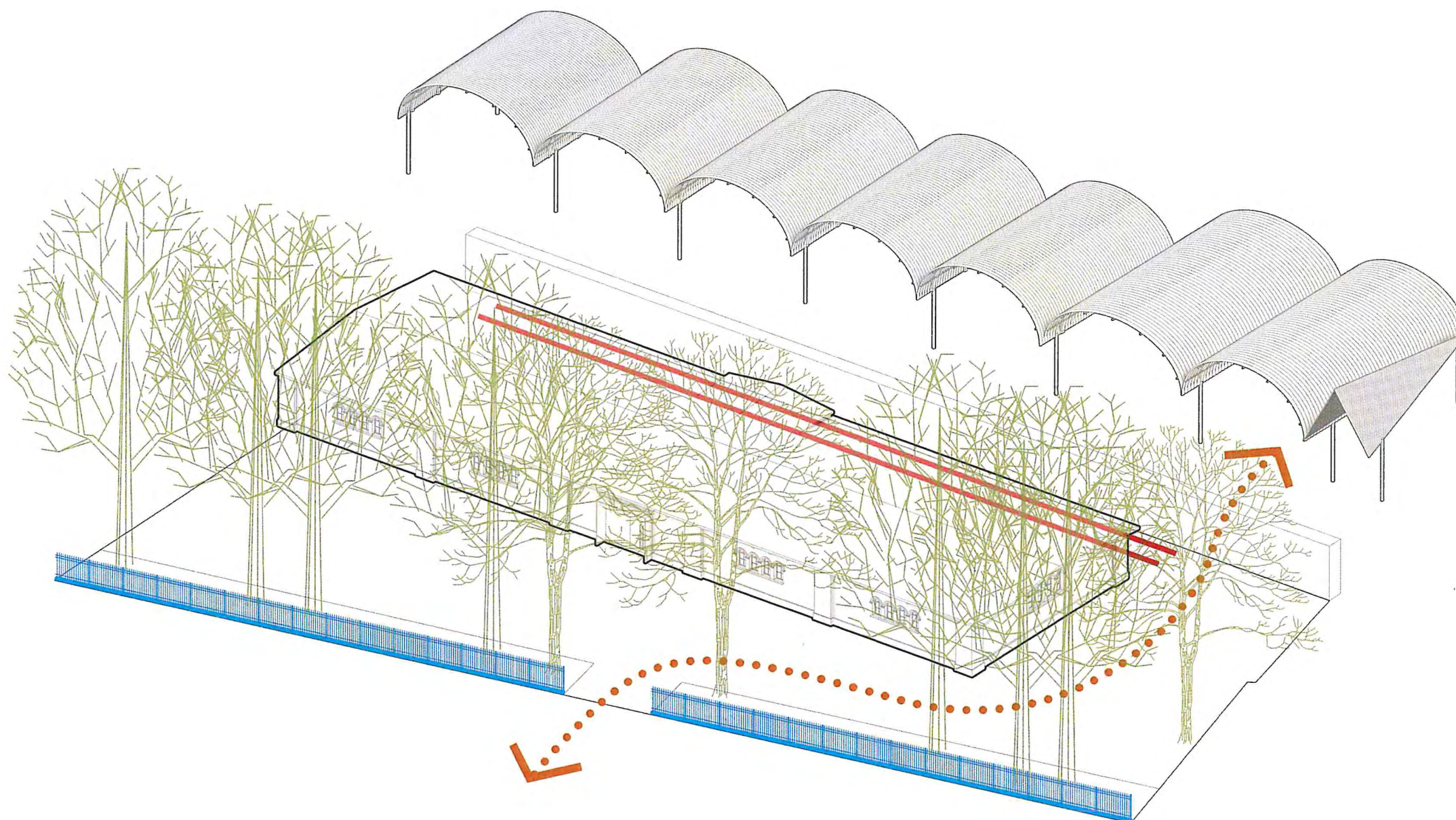
WSTĘPNA KONCEPCJA PRZEBUDOWY ORAZ NADBUDOWY

D E S I G N
L A B
G R O U P



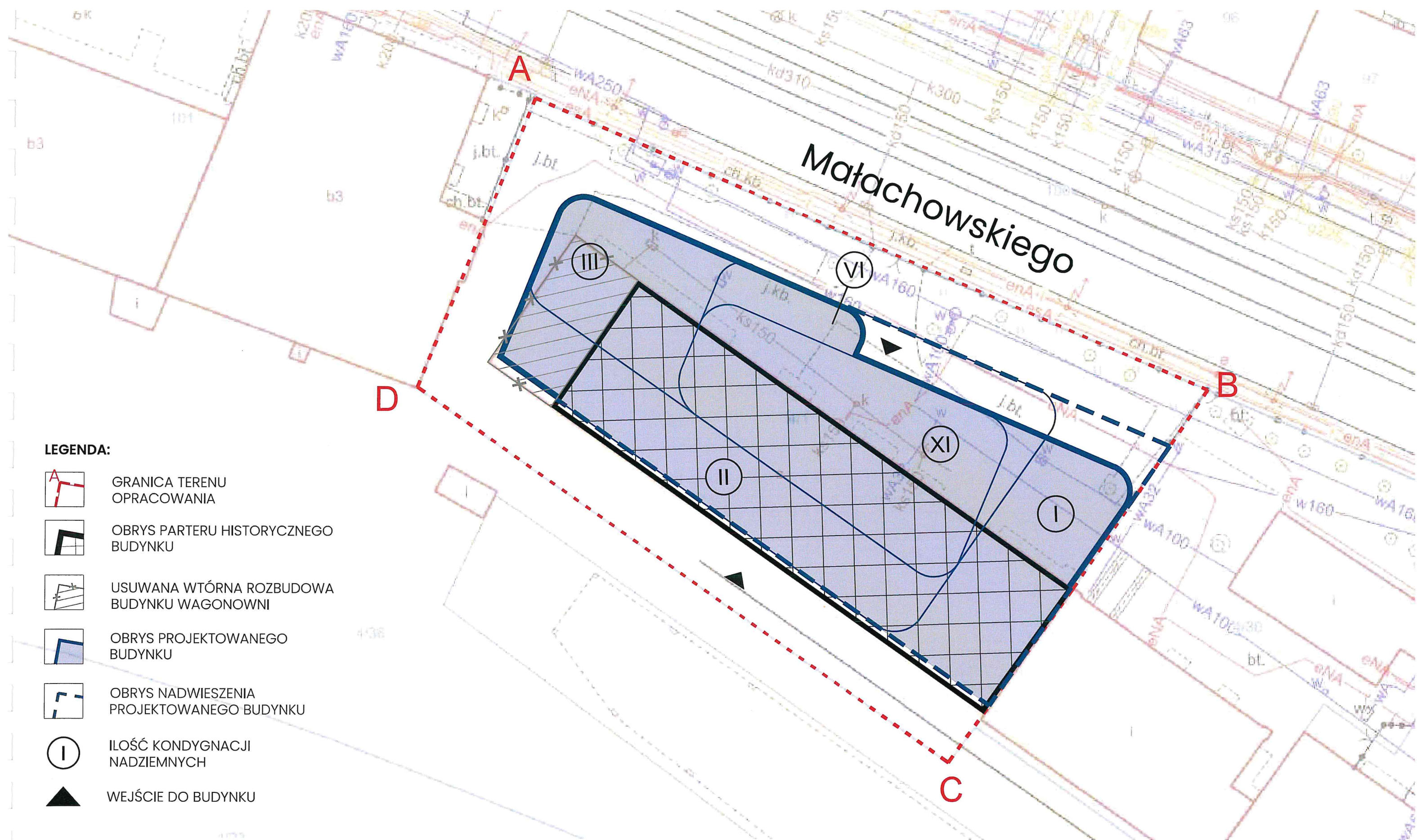
W ramach prac planuje się maksymalne przywrócenie pierwotnego charakteru budynku – obecnie budynek jest silnie przekształcony. Planuje się między innymi przebudowę otworów okiennych oraz odbudowę pilastrów. Część zachodnia, dobudowana w późniejszym okresie, planowana jest do usunięcia, aby przywrócić pierwotną symetrię bryły. Przewiduje się również stworzenie nowego wejścia od strony ulicy Małachowskiego.

Koncepcja przebudowy i odtworzenia pierwotnego charakteru obiektu ma charakter wstępny i oparta jest na archiwalnej dokumentacji obiektu. Docelowy wygląd budynku określony zostanie w toku prac badawczych i konserwatorskich.



Niezależnie od sposobu rozwiązania nadbudowy magazynu przewiduje się cztery główne założenia odnoszące się do terenu przedmiotowej działki:

- zachowanie historycznego ogrodzenia wraz z jego renowacją
- zachowanie istniejącego drzewostanu w możliwie największym stopniu
- zaprojektowanie nowego przejścia komunikacyjnego łączącego teren nieczynnej bocznic kolejowej z ulicą Małachowskiego
- zachowanie i wyeksponowanie historycznych torów na terenie inwestycji

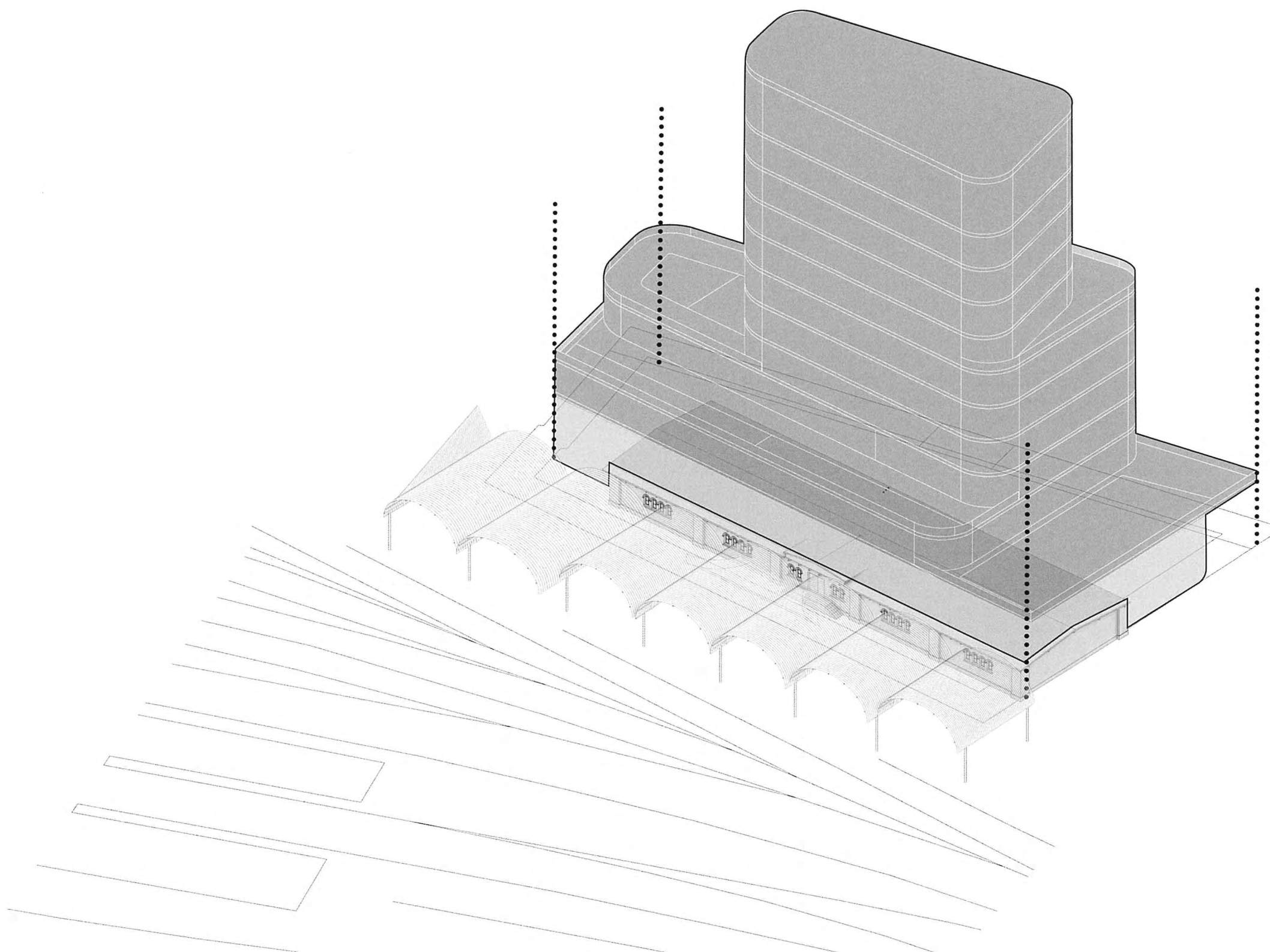


LEGENDA:

-  GRANICA TERENU OPRACOWANIA
-  OBRYŚ PARTERU HISTORYCZNEGO BUDYNKU
-  USUWANA WTÓRNA ROZBUDOWA BUDYNKU WAGONOWNI
-  OBRYŚ PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
-  OBRYŚ NADWIESZENIA PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
-  ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
-  WEJŚCIE DO BUDYNKU

D E S I G N
L A B
G R O U P

SZKIC ZAGOSPODAROWANIA TERENU

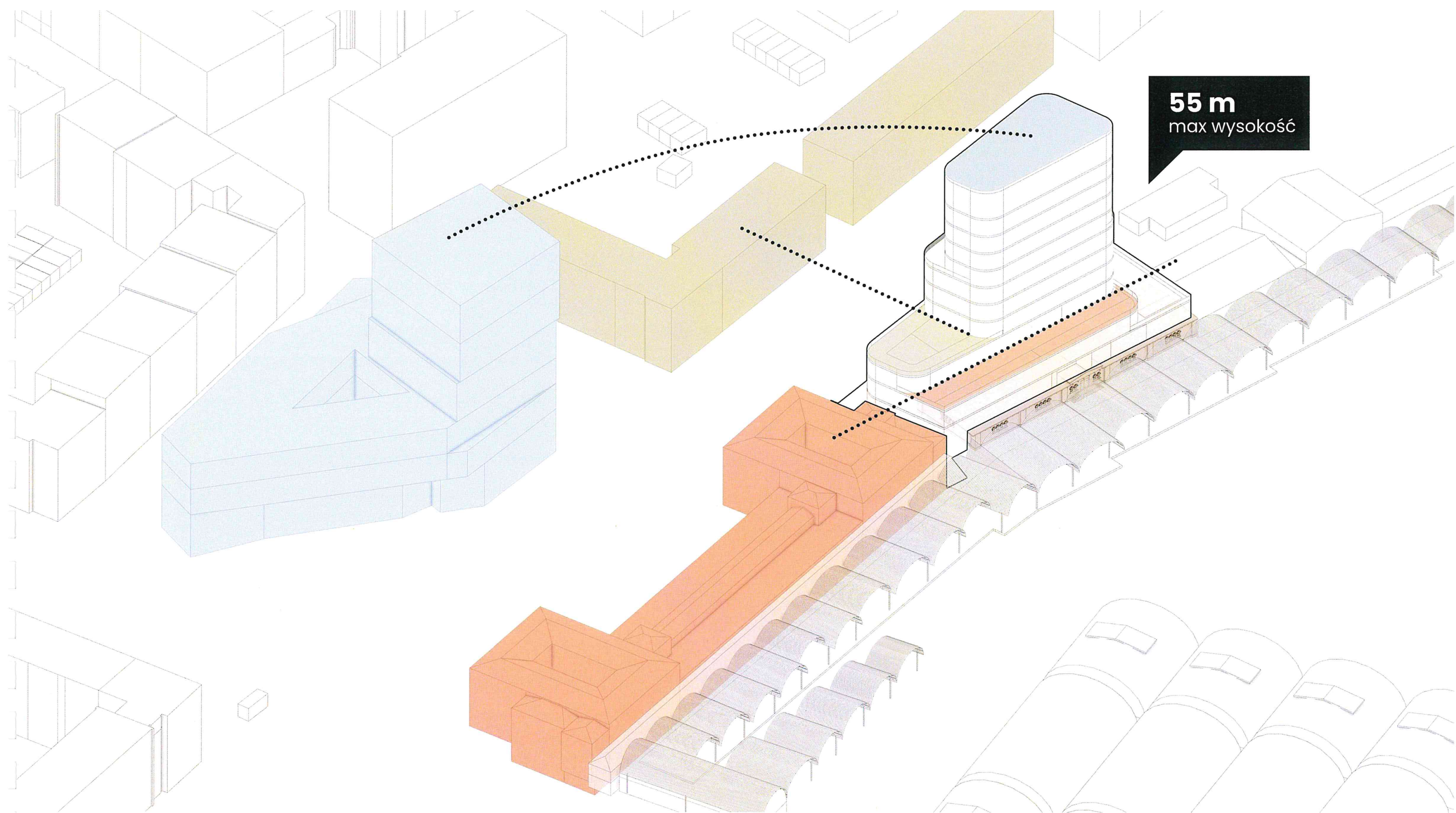


Przewiduje się nadbudowę istniejącego budynku – parter projektowanego obiektu wraz z istniejącym magazynem stanowiłby jednoprzestrzenne foyer z mocno przeszklonymi ścianami dającymi wgląd na historyczny obiekt. Wyższe kondygnacje wsparte byłyby na słupach oraz rdzeniu budynku.

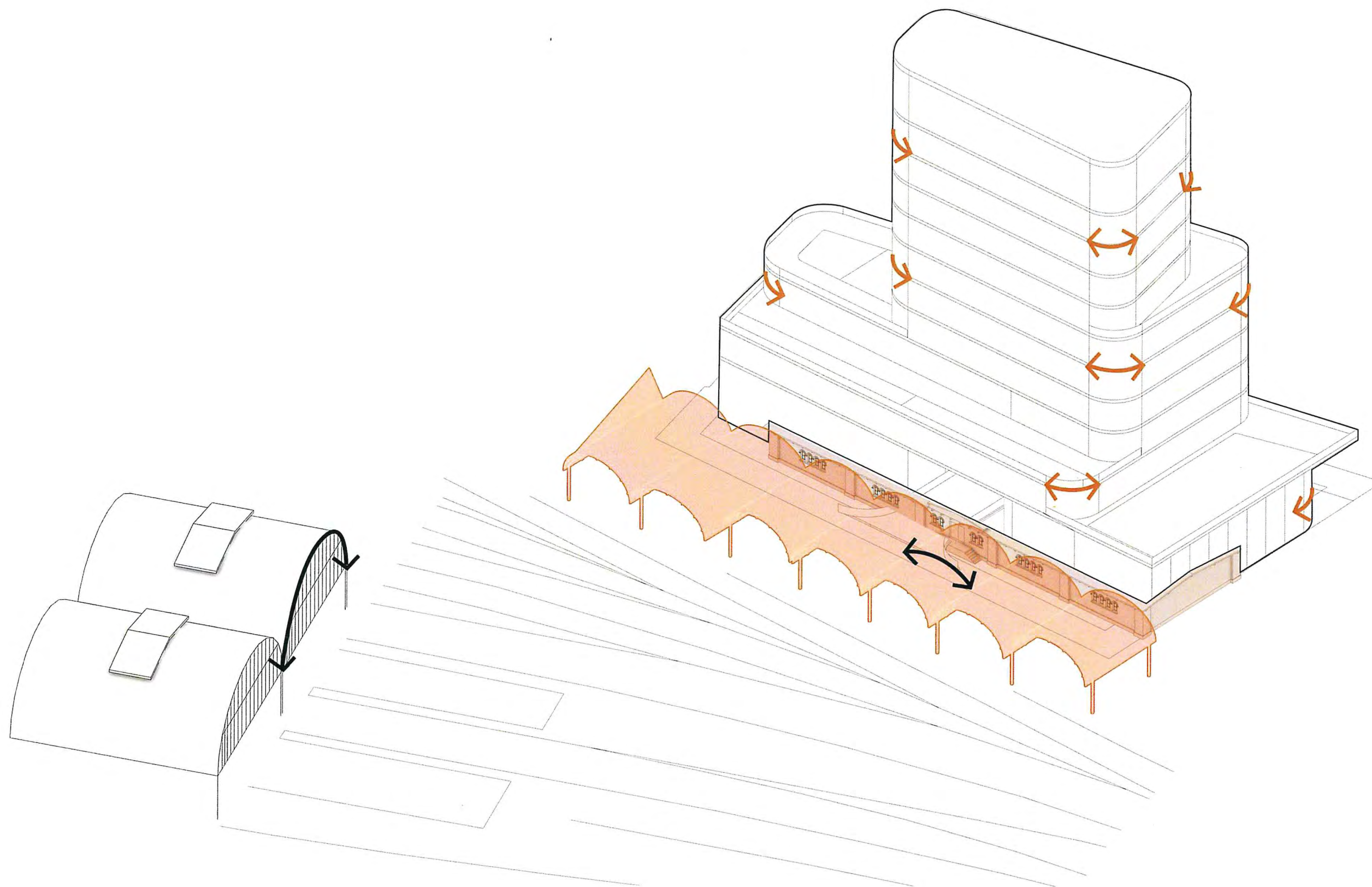
D E S I G N
L A B
G R O U P

BRYŁA

9



Bryła projektowanego budynku została ukształtowana w oparciu o zróżnicowane wysokości sąsiedniej zabudowy – w bliższej perspektywie budynek kontynuuje wysokości zabudowy ulicy Małachowskiego – w dalszej tworzy, komplementarną dla Silver Tower, dominantę przestrzenną.



Narożniki projektowanego budynku zostały zaokrąglone w nawiązaniu do łukowatych form zadaszeń wiat pocztowych oraz Dworca Głównego.

D E S I G N
L A B
G R O U P

REFERENCJE

11



Zaokrąglenia widoczne są również w modernistycznej bryle nastawni Dworca Głównego (fot. Jerzy Szeliga, zbiory Stacji Muzeum)

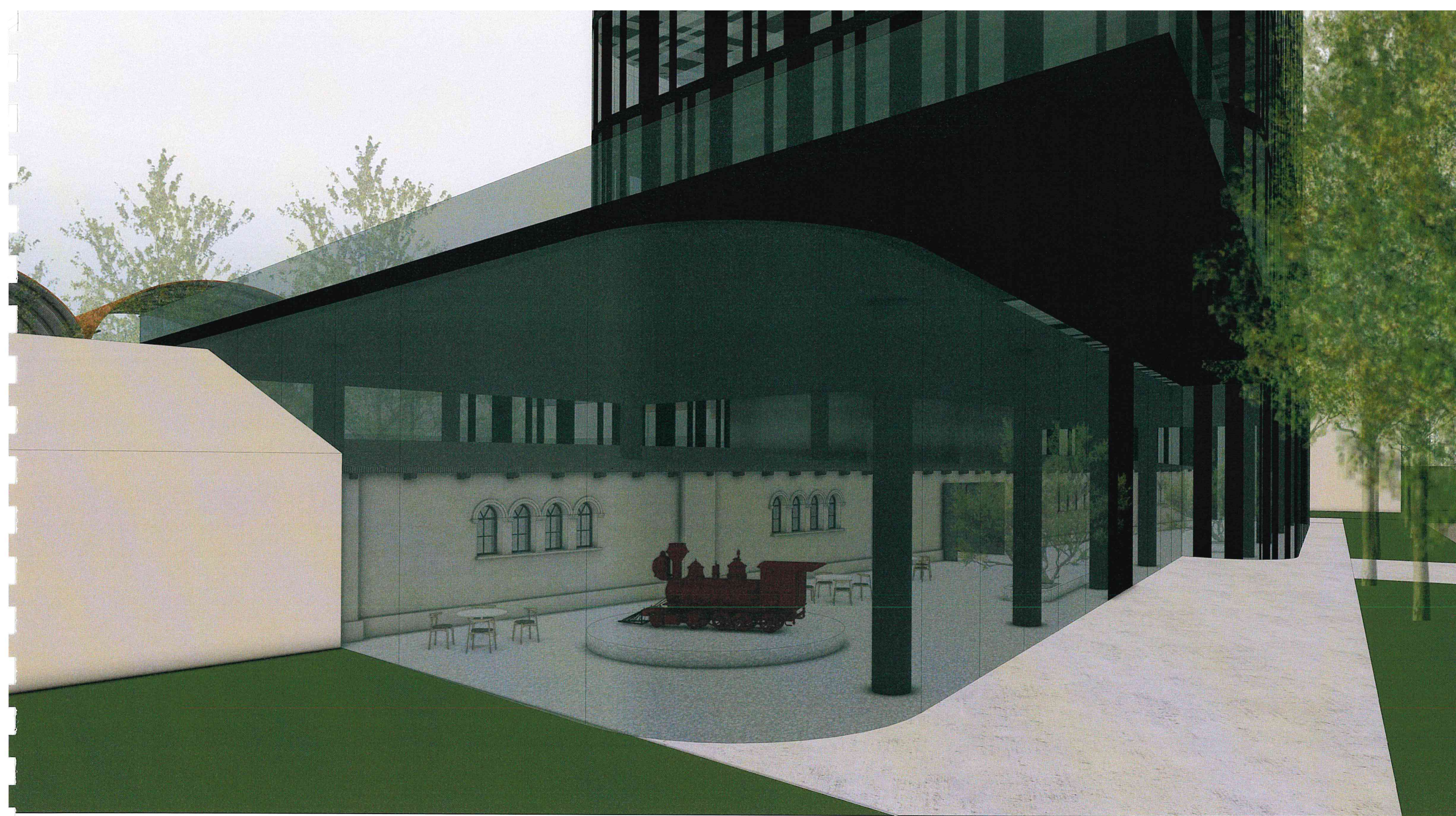
D E S I G N
L A B
G R O U P

REFERENCJE

12



Widok od strony ulicy Małachowskiego, w kierunku Dworca Głównego.

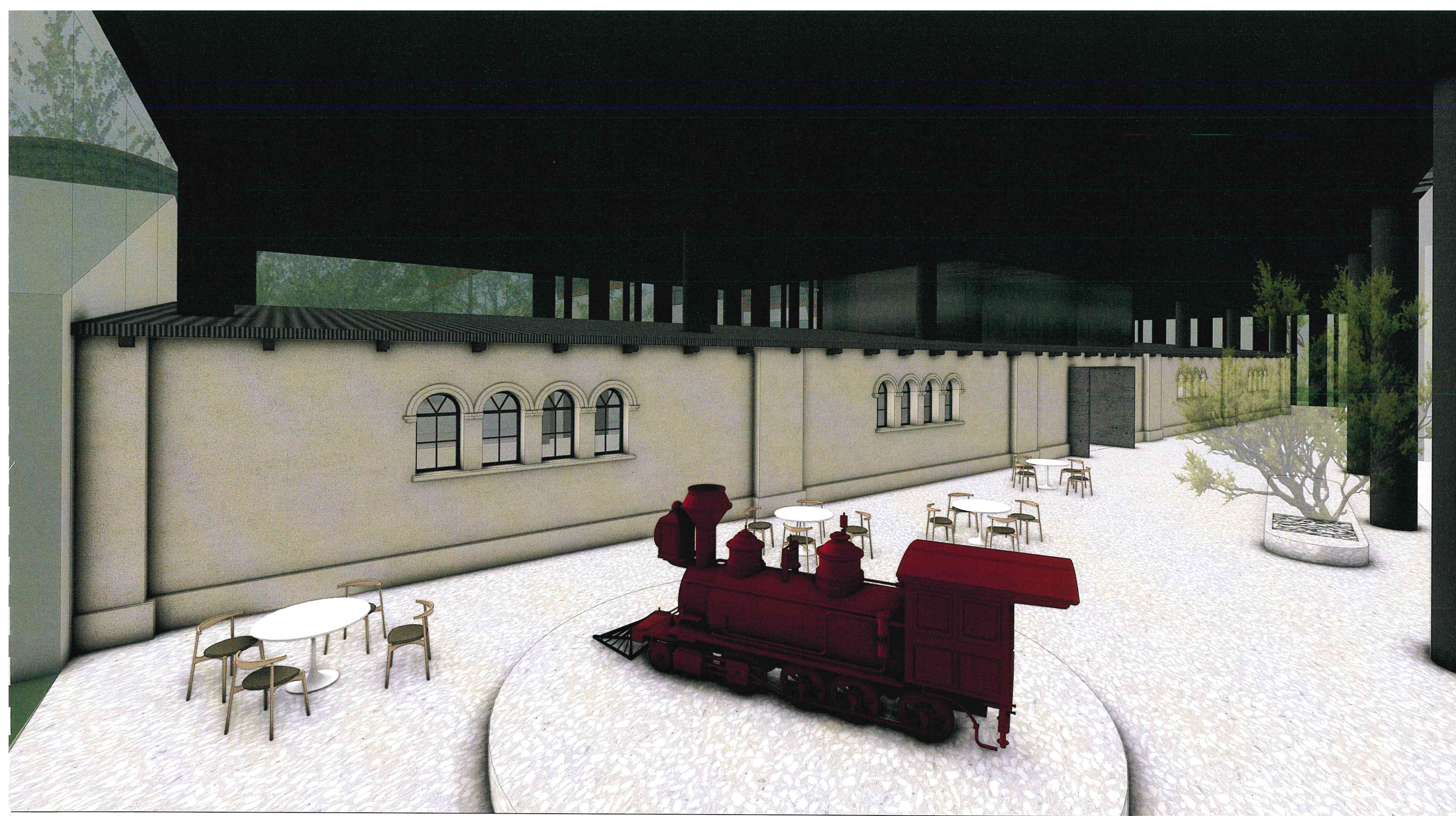


Widok w kierunku zachodnim, na przyziemie budynku z widocznym historycznym magazynem – przedpole magazynu stanowi foyer nowego obiektu.

D E S I G N
L A B
G R O U P

WIDOKI

14

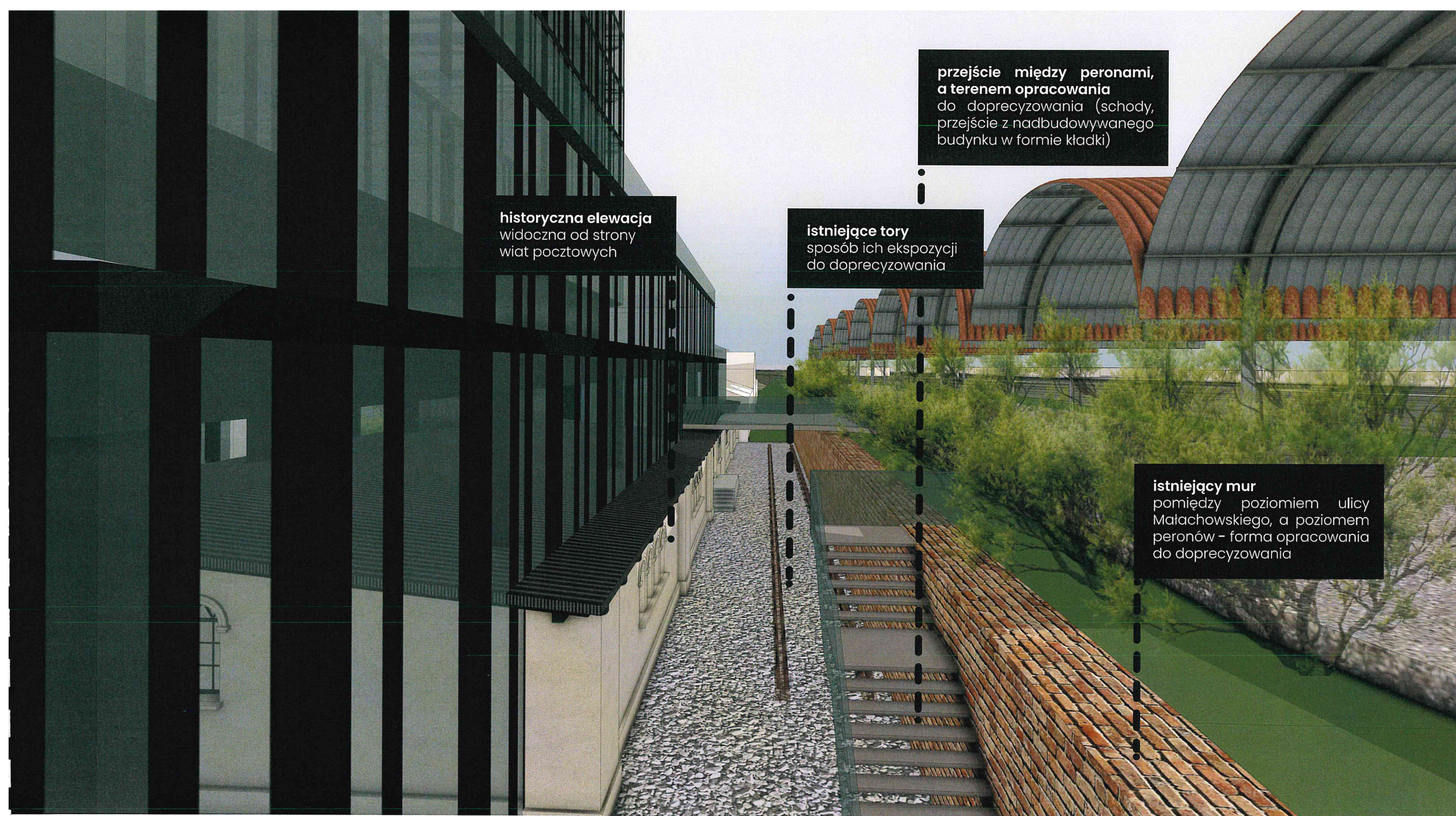


W przestrzeni foyer pojawiać mogą się eksponaty związane z kolejnictwem i historią Dworca Górnosławskiego.

D E S I G N
L A B
G R O U P

WIDOKI

15



historyczna elewacja
widoczna od strony
wiat pocztowych

**przejście między peronami,
a terenem opracowania**
do doprecyzowania (schody,
przejście z nadbudowywanego
budynku w formie kładki)

istniejące tory
sposób ich ekspozycji
do doprecyzowania

istniejący mur
pomiędzy poziomem ulicy
Małachowskiego, a poziomem
peronów – forma opracowania
do doprecyzowania

Widok na połączenie między wiatami pocztowymi, a przedmiotową inwestycją.



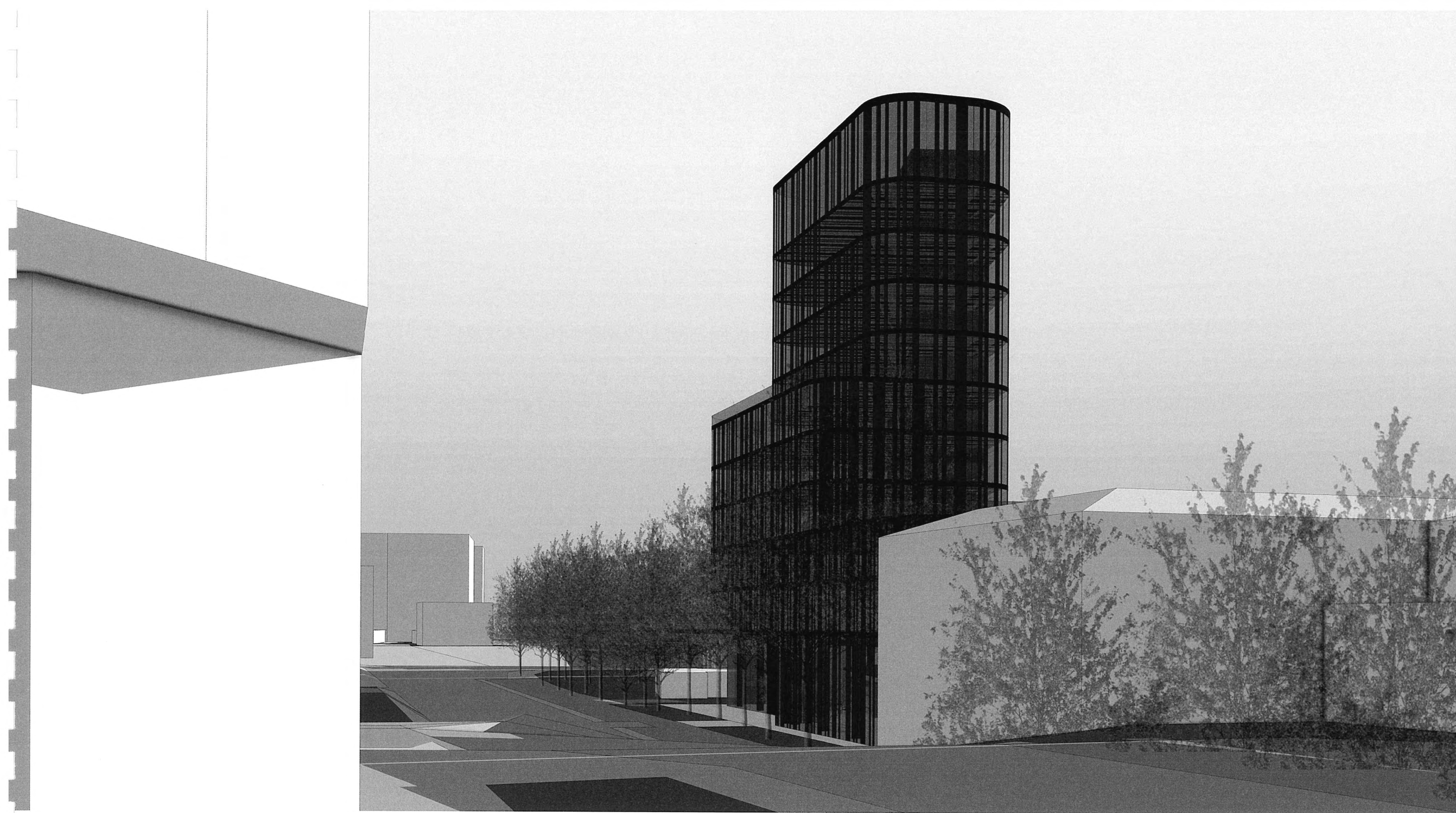
Widok od strony torów, w kierunku Dworca Głównego.



Widok od strony torów, w kierunku północnym.



Widok w kierunku wschodnim z placu przed Dworcem Głównym.



Widok w kierunku wschodnim z placu przed budynkiem Silver Tower.



Widok w kierunku południowym, na przyziemie budynku z widocznym budynkiem historycznym.



Widok na elewcję południową obiektu.

11025

Studium krajobrazowe

rejon ulicy Stanisława Małachowskiego

SPIS ZAWARTOŚCI

Wstęp	str. 3
Analiza kompozycji krajobrazowej	str. 4
Analiza wysokości wprowadzanej zabudowy	str. 11
Analiza kompozycji wprowadzanej zabudowy	str. 25
Widoki z lotu ptaka	str. 32
Widoki z perspektywy człowieka	str. 39
Widoki makiety	str. 75
Podsumowanie	str. 81

Teren objęty studium, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie odrestaurowanego, zabytkowego Dworca Głównego: pomiędzy ulicą Małachowskiego we Wrocławiu, a terenami kolejowymi przylegającymi do ulicy Małachowskiego, pomimo swojej znaczącej lokalizacji w centrum miasta, należy obecnie do obszarów częściowo zdegradowanych, z dominacją komunikacji kołowej, bez tożsamości miejsca.

Ciąg ulicy Małachowskiego w kierunku ulicy Komuny Paryskiej, pomimo że posiada ogromny potencjał społeczno-ekonomiczny pozostaje praktycznie niezagospodarowany. Badania w formie map mentalnych wykazały, że obszar ten jest negatywnie postrzegany zarówno przez mieszkańców, jak i przyjezdnych odwiedzających Wrocław. Obecnie praktycznie nie ma dostępu do zabytkowych, pocztowych wiat peronowych o znacznych wartościach architektonicznych i historycznych. Dawny, zabytkowy Dworzec Górnośląski jest zamknięty, nie używany i praktycznie całkowicie zapomniany. Cały teren, należący do najciekawszych miejsc Wrocławia ma obecnie charakter zdegradowanych terenów poprzemysłowych.

Punktem wyjścia do znalezienia nowej, współczesnej wizji tego miejsca będącego fragmentem zarówno obszaru Przedmieścia Oławskiego, jak i Śródmieścia Wrocławia, a jednocześnie fragmentem historycznych terenów kolejowych było zaobserwowanie elementu definiującego przestrzeń przedmiotowego fragmentu miasta. Jest nim znacznie wyniesiony nad otaczający go teren, nasyp z linią kolejową, tworzący istotną krawędź w strukturze funkcjonalnej i kompozycyjnej Wrocławia. Nasyp z linią kolejową ma postać swoistej bariery w samym centrum miasta, co skutkuje przyrostem zarówno miejsc o charakterze publicznym jak i funkcji związanych z usługami i kulturą, a także funkcji komercyjnych centro-twórczych. Istnienie krawędzi w tkance miejskiej wytworzyło pasmowy układ urbanistyczny przestrzeni, który jednak, szczególnie w ramach projektowanego obszaru, nie posiada wzajemnych połączeń.

Wstęp

W zakresie przestrzennym należy rozważyć zachowanie naturalnego, dla tego obszaru, układu pasmowego. Możliwe jest też jednak wprowadzenie „szwów” stanowiących linie poprzecznych połączeń w stosunku do pasmowego układu funkcjonalnego zabudowy i podstawowej komunikacji samochodowej i tramwajowej. Te linie „szwów” umożliwiłyby penetrację fizyczną i wizualną, stanowiąc linie połączeń i wymiany, podnosząc poziom dostępności i użyteczności kolejnych „zszytych” przestrzeni (pasów).

Ważne wydaje się zaproponowanie takich rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych (przede wszystkim obszaru bezpośrednio przylegającego do dworca i do terenów kolejowych), w tym m.in. dobór aktywności, które uwzględniałyby potrzeby zarówno lokalnej społeczności, wszystkich mieszkańców Wrocławia i aglomeracji, jak obecnych i przyszłych właścicieli terenów prywatnych, w tym PKP. Obszar objęty analizą przepływa łagodnie przez skrzyżowanie Małachowskiego z ulicą Pułaskiego kontynuując funkcje pro-społeczne (miejsca noclegowe dla bezdomnych), mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy Pułaskiego) oraz przestrzeniami warsztatowymi i rzemieślniczymi, start-up’owymi i coworkingowymi co stanowiłoby zaplecze dla rozwijającej się urbanizacji terenów Przedmieścia Oławskiego, oraz terenów pokolejowych ulic Krakowskiej i Hubskiej i przyległych kwartałów zabudowy do obszaru analizowanego. Zróżnicowanie funkcjonalne analizowanego obszaru wyzwoliłoby aktywność okolicznych mieszkańców oraz „odwiedzających” ten teren przez praktycznie całą dobę we wszystkich porach roku. Wynikałoby to z faktu, że miejsca aktywności należy przewidzieć zarówno na terenie otwartym, pod wiatami, jak i w rewaloryzowanych i nowoprojektowanych obiektach kubaturowych.

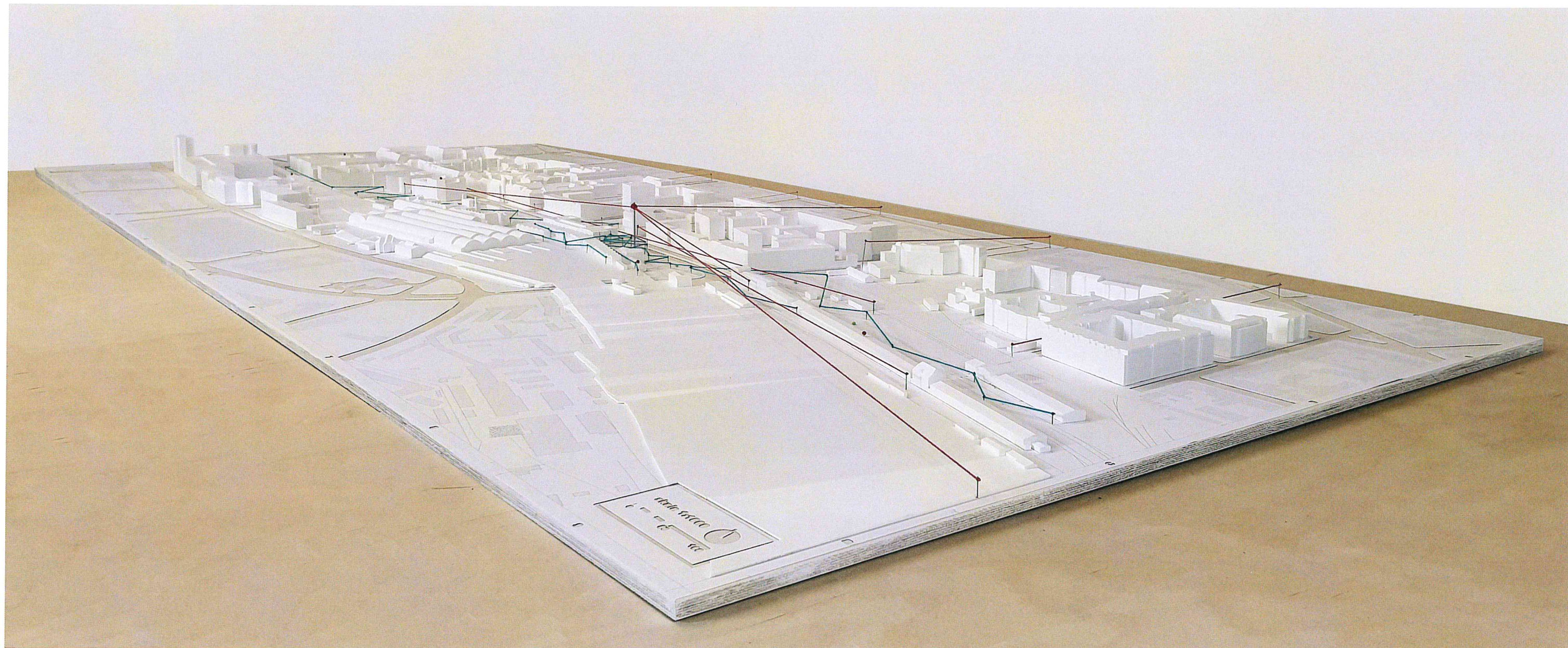
Tereny znajdujące się we wnętrzu kwartału zabudowy ograniczonej ulicami Małachowskiego, Puławskiego, Kościuszki mogłyby zostać „wciągnięte” częściowo do wspomnianych „szwów” i niejako włączone do wspólnego wykorzystania, przy jednoczesnym zaproponowaniu b. szerokiego programu dla podwórek sąsiedzkich. W ramach analizy rozważane jest przenikanie obszarów publicznych z przestrzenią kameralną z umieszczeniem obydwu w zieleni istniejącej i projektowanej.

Należy rozważyć likwidację istniejącej noclegowni i łaźni dla osób bezdomnych i zastąpienie jej wielopoziomową, elastyczną i etapową infrastrukturą funkcjonalno-przestrzenną. Podstawową zasadą jest zastosowanie prostych, ekonomicznych i ogólnodostępnych rozwiązań, odpowiadających na konkretne problemy: publicznych pralni w formie pop-up i lodówek społecznych oraz wyznaczenie miejsca parkingowego przy Dworcu Głównym dla MOBILNEGO PUNKTU POMOCOWEGO (sezonowo w formie autobusu-ogrzewalni / całorocznie jako ambulatorium medycznego). Rozwiązania te bazują na sprawdzonych wrocławskich inicjatywach, jak np. MiserArt. W budynku dawnej noclegowni dla drużyn konduktorskich (bud. PKP Cargo) można przewidzieć np. przywrócenie pierwotnej funkcji budynku w formie HOSTELU, oferującego zarówno miejsca komercyjne, jak i dla os. bezdomnych.

Kompleksowe, z jednoczesnym zindywidualizowanym podejściem do poszczególnych subobszarów, podejście zaowocowałoby uzyskaniem unikalnego, odpowiedniego charakteru tego fragmentu miasta – przede wszystkim należy zagwarantować rewitalizację obszaru przy kolejowego z zabytkowymi wiatami peronowymi oraz zabytkowego, dawnego Dworca Górnosławskiego lokując w nich egalitarne funkcje pro-społeczne, aktywizujące zarówno społeczność lokalną, jak również turystów i osoby zatrzymujące się na Dworcu Głównym „na chwilę”. Warte rozważenia jest spowolnienie ruchu samochodowego wzdłuż ulicy Małachowskiego poprzez budowę szykan oraz podniesienie i zróżnicowanie nawierzchni skrzyżowań i przejść dla pieszych z wyraźnym zaznaczeniem dróg pieszych i rowerowych. Analiza dotyczyła też oczywiście widoków z ich zamknięciami poprzez ewentualne dominanty w postaci nowo projektowanych budynków. Wskazuje się na wartości wynikające z pozostawienia istniejącej zieleni wysokiej, jak i konieczności zaprojektowania dodatkowych obszarów zieleni wysokiej i niskiej, a także otwarcie i stworzenie parku publicznego i miejsca wypoczynku oraz przestrzeni zielonej sąsiedzkiej w podwórzach zabudowy mieszkalnej. Studium wskazuje możliwość i konieczność zaprojektowania nowych budynków z funkcją zarówno komercyjną biurową i gastronomiczną, jak i pro społeczną – integrującą zarówno społeczność lokalną, jak i osoby związane z opieką przez schronisko Brata Alberta, jak również turystów i chwilowych przyjezdnych.

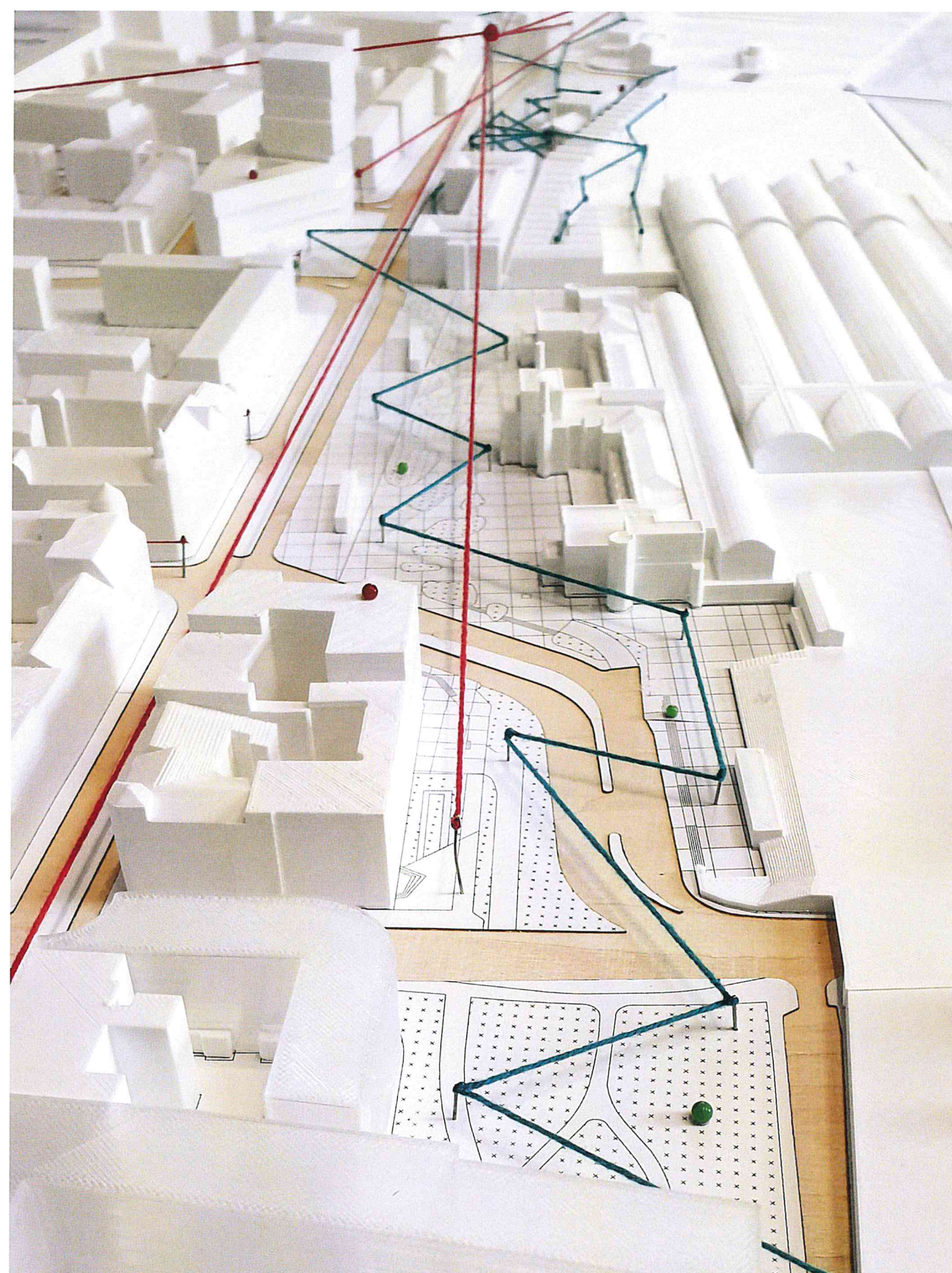
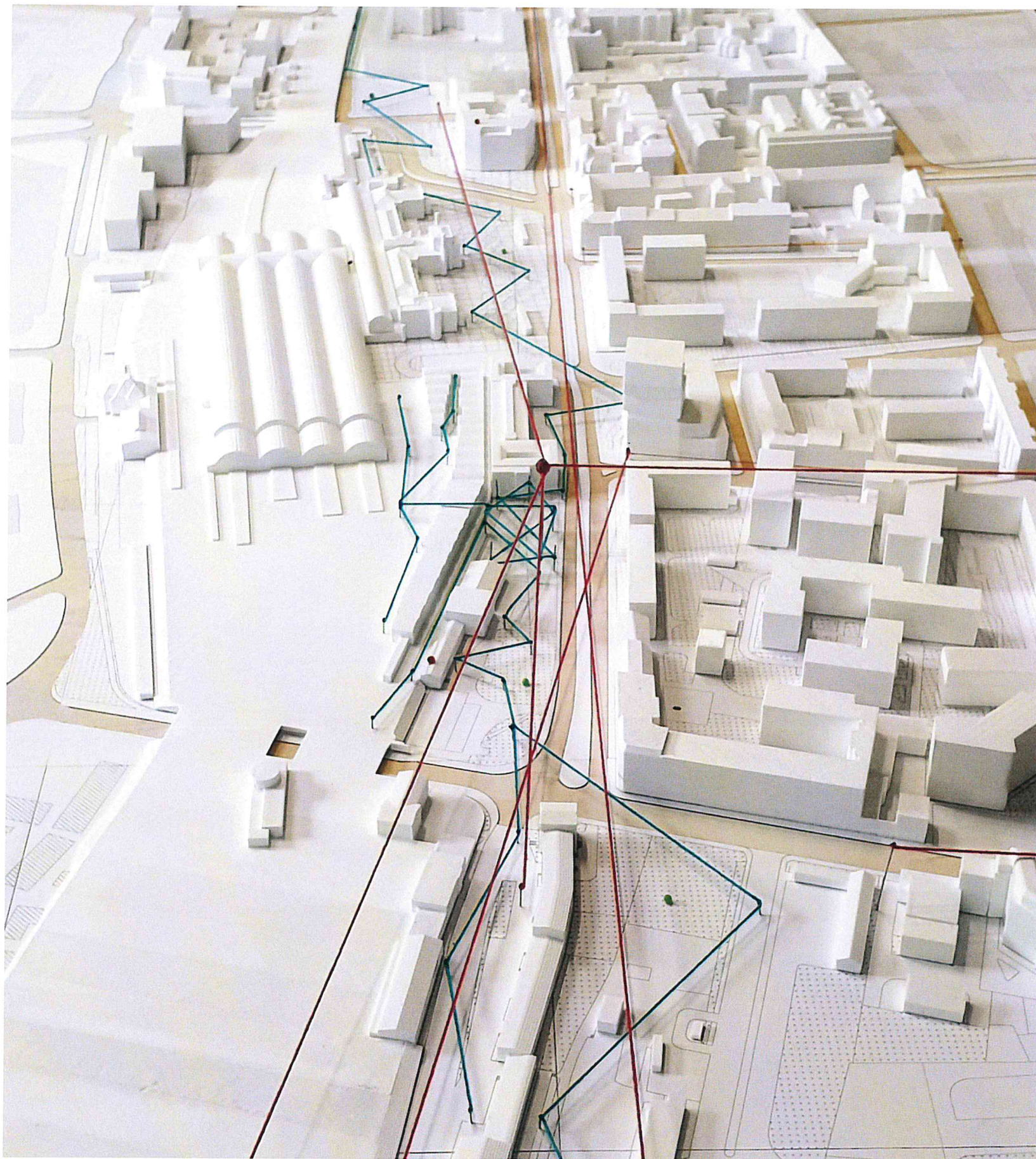
Należy tak zaproponować układ rozwiązań komunikacji kołowej, jak również pieszej i rowerowej, możliwe, że z poprzecznymi „szwami” aby spowodować powstanie sieci powiązań i dojść zarówno od dworca kolejowego, jak i przystanków komunikacji masowej, a także z uwzględnieniem wpływu innych czynników, np. nowo powstałej Galerii Handlowej Wrocławia zlokalizowanej przy ul. Dyrekcyjnej, stwarzając alternatywę dla osób coraz częściej spędzających wolny czas w galeriach handlowych, poprzez możliwość łatwego, bezkolizyjnego i atrakcyjnego przejścia na zabytkową część peronów z wiatami, gdzie zlokalizowane być mogą miejsca targowiskowe i rekreacyjno-gastronomiczne. Należy przewidzieć możliwość łatwej i atrakcyjnej komunikacji pieszej z możliwością przejścia do przestrzeni galerii, warsztatów rękodzielniczych i wystawowych z restauracjami i miejscami wypoczynku. Możliwe byłoby to (pokazano to na załączonych rysunkach) poprzez parter i I piętro budynku przewidzianego na parceli między zabytkowym dworcem Górnosławskim, a budynkiem poczty. Komunikacja mogłaby odbywać się przez szerokie przeszklone schody zapraszające do wejścia zarówno od strony ulicy Małachowskiego w kierunku zabytkowych wiat peronowych (przy takim rozwiązaniu widocznych z ulicy Małachowskiego - patrz dalsze rysunki) jak i od strony właśnie zabytkowych wiat i peronów Dworca Głównego). Niejako „przy okazji” przechodzący (mieszkańcy turyści i „chwilowi przejezdni”) musieliby przejść koło zachowanych artefaktów (pozostałości dawnego magazynu przydworcowego) – zgodnie z opinią pana Profesora Rafała Eysymontta, który wskazał, że elementami godnymi zachowania są zabytkowe tory na rampie z tyłu budynku (obecnie niedostępne) oraz jedna zachowana ściana w budynku magazynu od strony wspomnianej rampy. Całość zaplanowana powinna zostać w istniejącej i projektowanej zieleni zarówno zewnętrznej, jak i wewnętrznej z dopuszczeniem zieleni na dachach nowoprojektowanych budynków.

Analiza kompozycji krajobrazowej



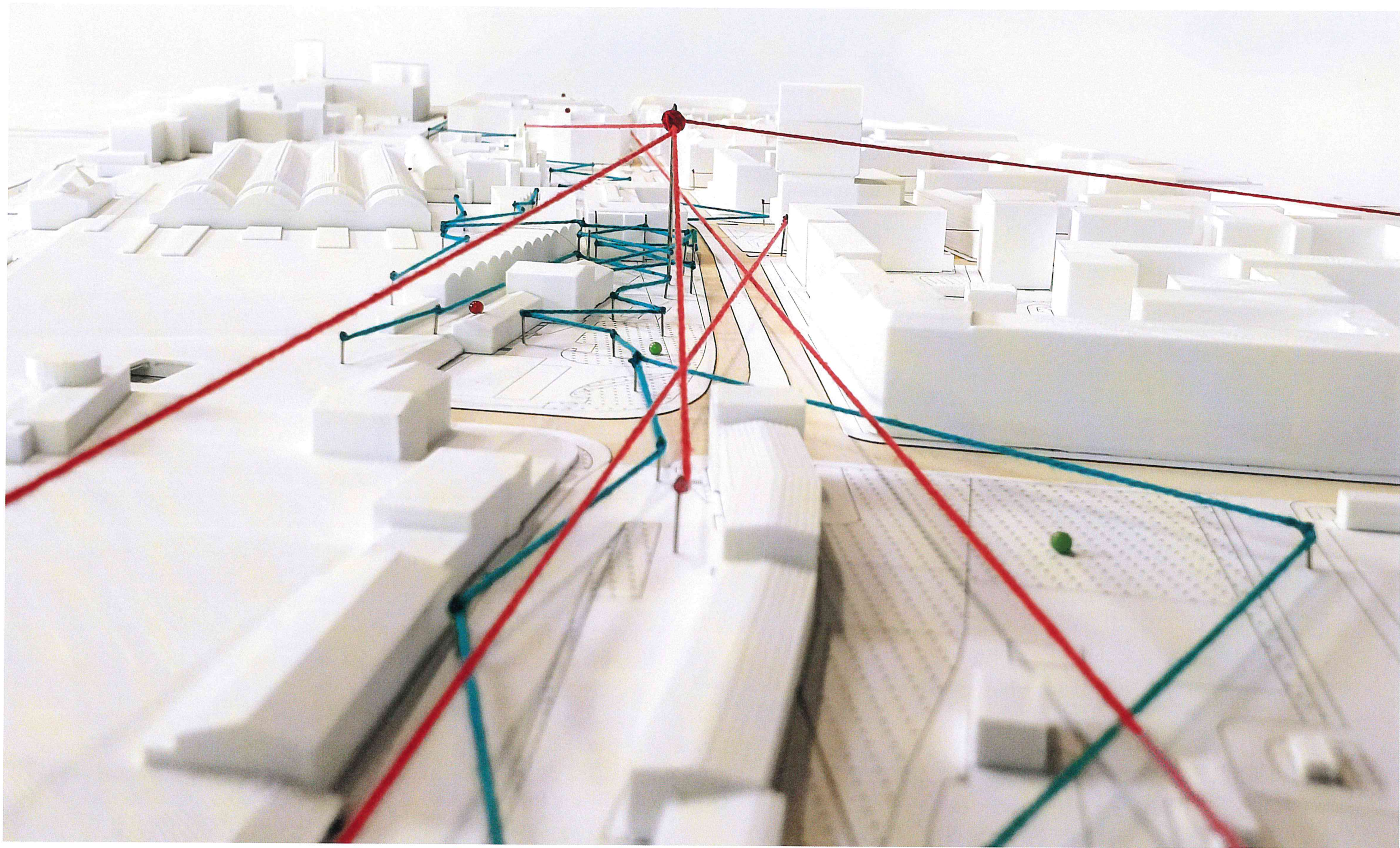
Fot. 1. Fizyczna makietą obszaru objętego opracowaniem w skali 1:1000

Przystępując do pracy wykonano fizyczną makietę analizowanego obszaru.
Pozwoliło to na przestrzenne oznaczenie zauważonych zależności oraz na późniejszym etapie dodatkową analizę wniosków.



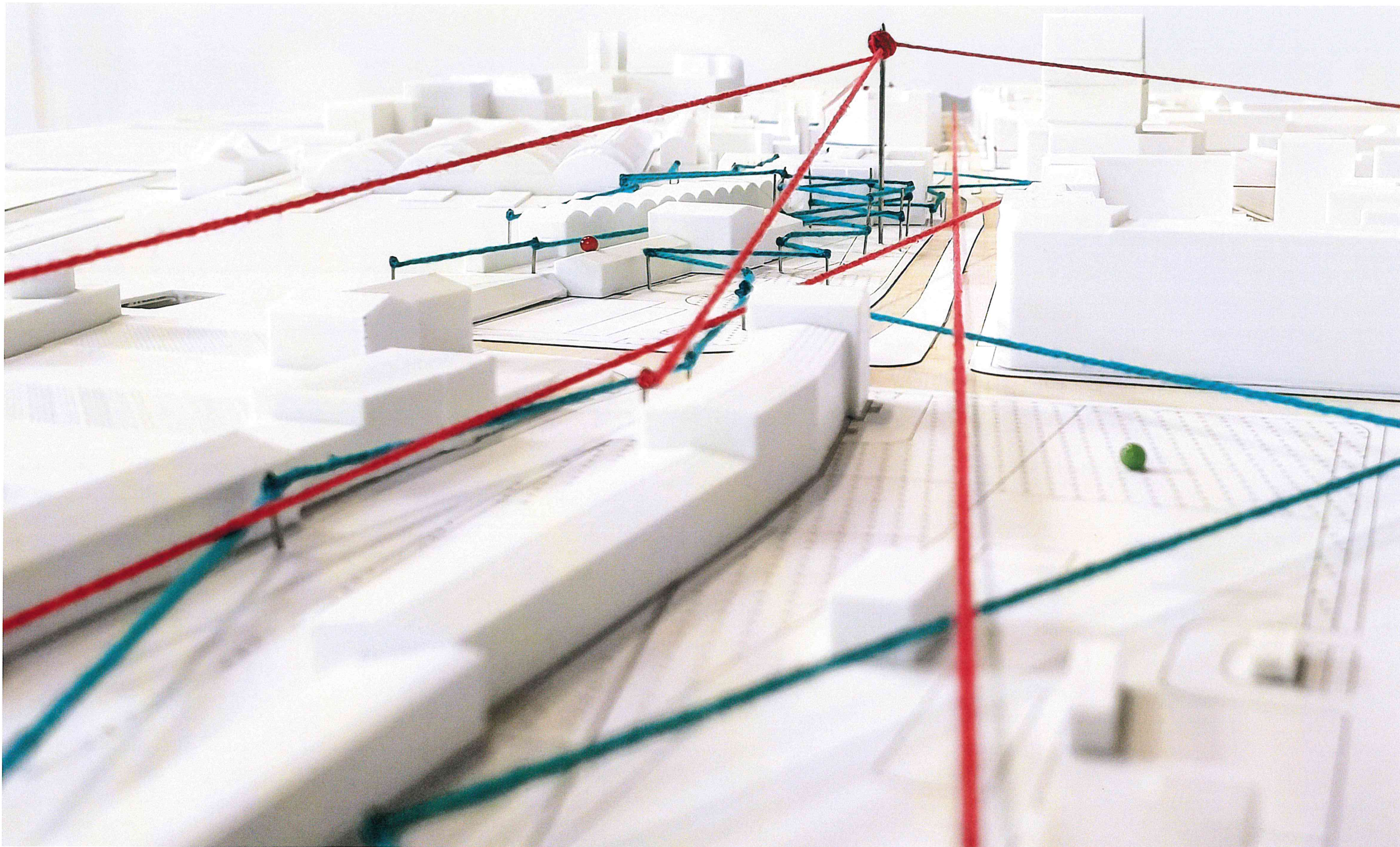
Fot. 2. i 3. Makieta: obszary aktywizacji mieszkańców (zielony)

Istotnym zabiegiem jest umożliwienie dostępu do zabytkowych wiat peronowych. Krawędź w tkance urbanistycznej skutkuje przyrostem miejsc o charakterze publicznym oraz funkcji związanych z usługami i kulturą, a także funkcji komercyjnych centro-twórczych.



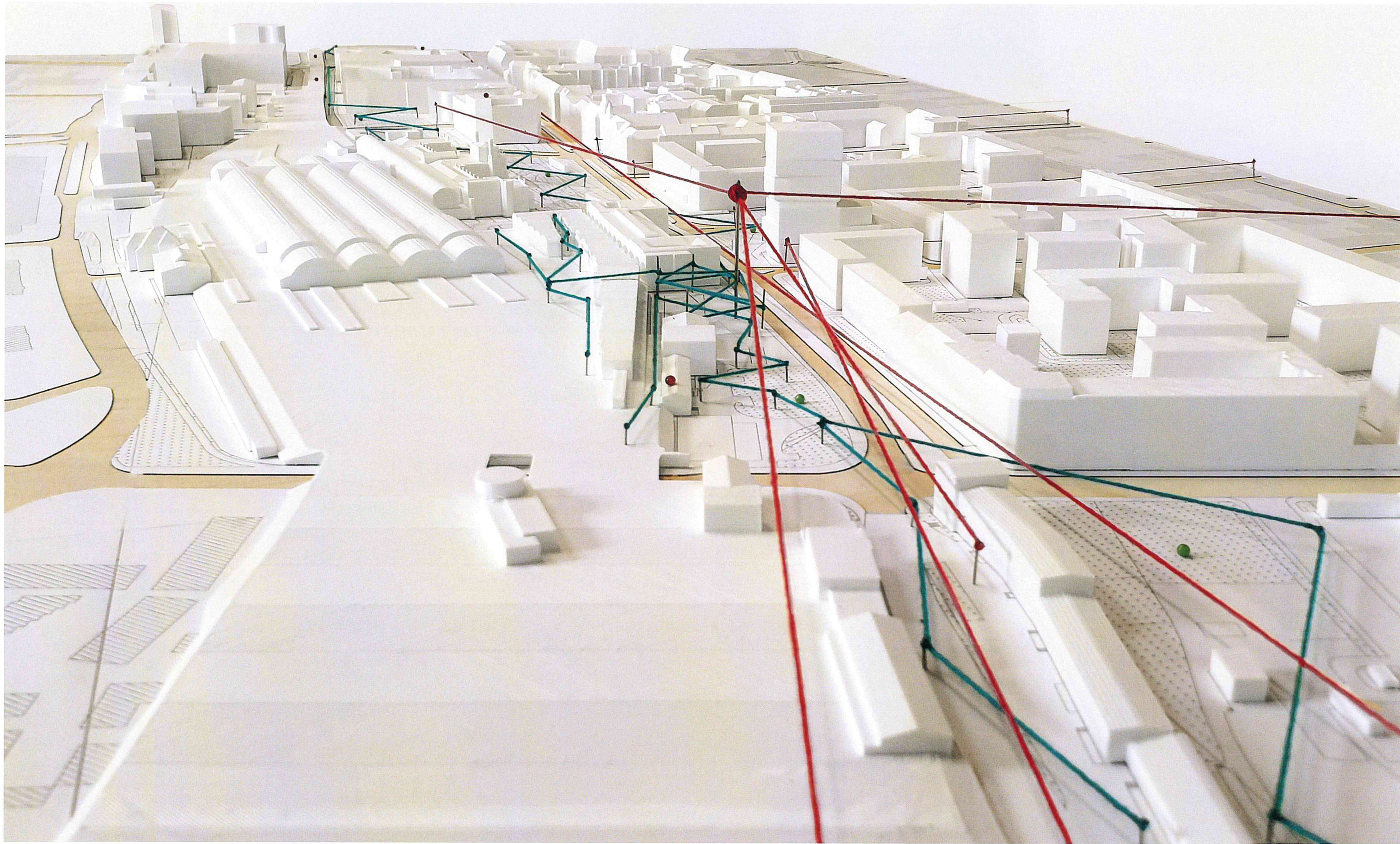
Fot. 4. Makieta: zamknięcie widokowe nowych terenów

Proponowana lokalizacja dominanty stanowi zamknięcie osi widokowej ulicy przy nowo powstającej zabudowie mieszkaniowej.



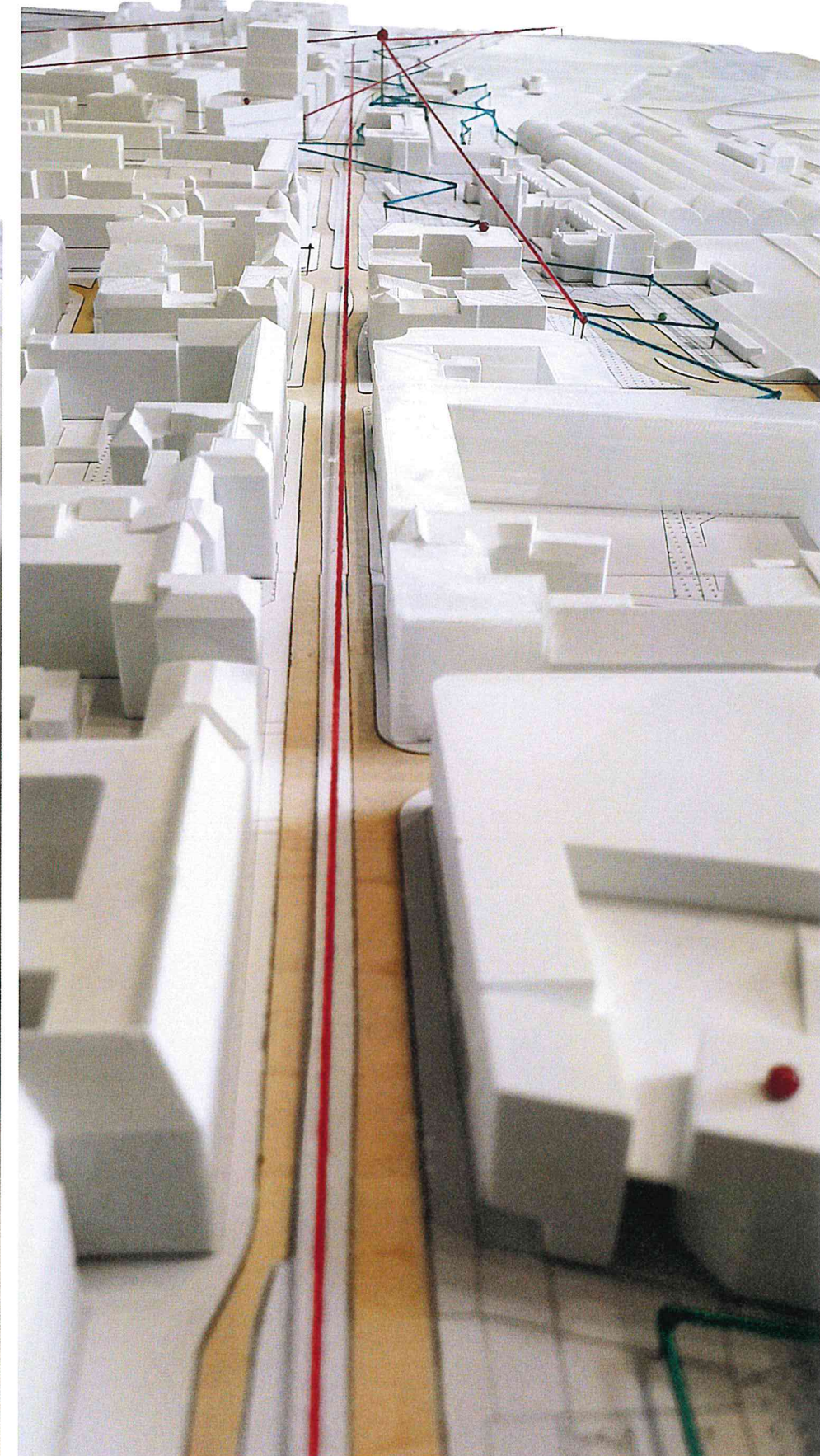
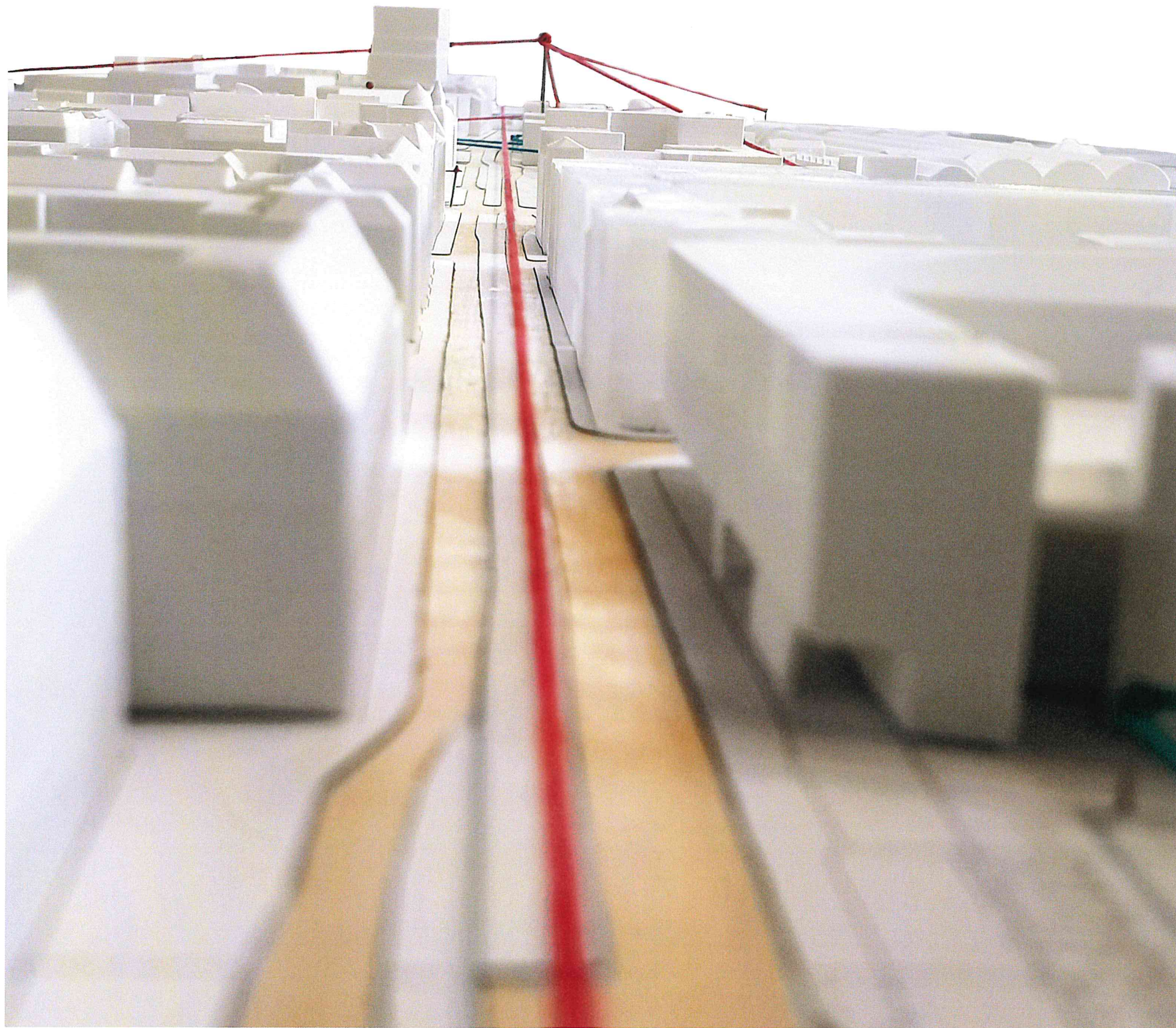
Fot. 5. Makieta: brama ul. Małachowskiego

Korzystając z drugiej nitki komunikacyjnej nowo powstającej zabudowy, widać tworzącą się bramę ul. Małachowskiego, jak również bramę samego centrum miasta.



Fot. 6. Makieta: brama ul. Małachowskiego

Proponowana lokalizacja dominanty stanowi również zamknięcie osi widokowej dla drogi kolejowej od strony wschodniej.



Fot. 7. i 8. Makieta: brama ul. Piłsudskiego i Przedmieścia Oławskiego

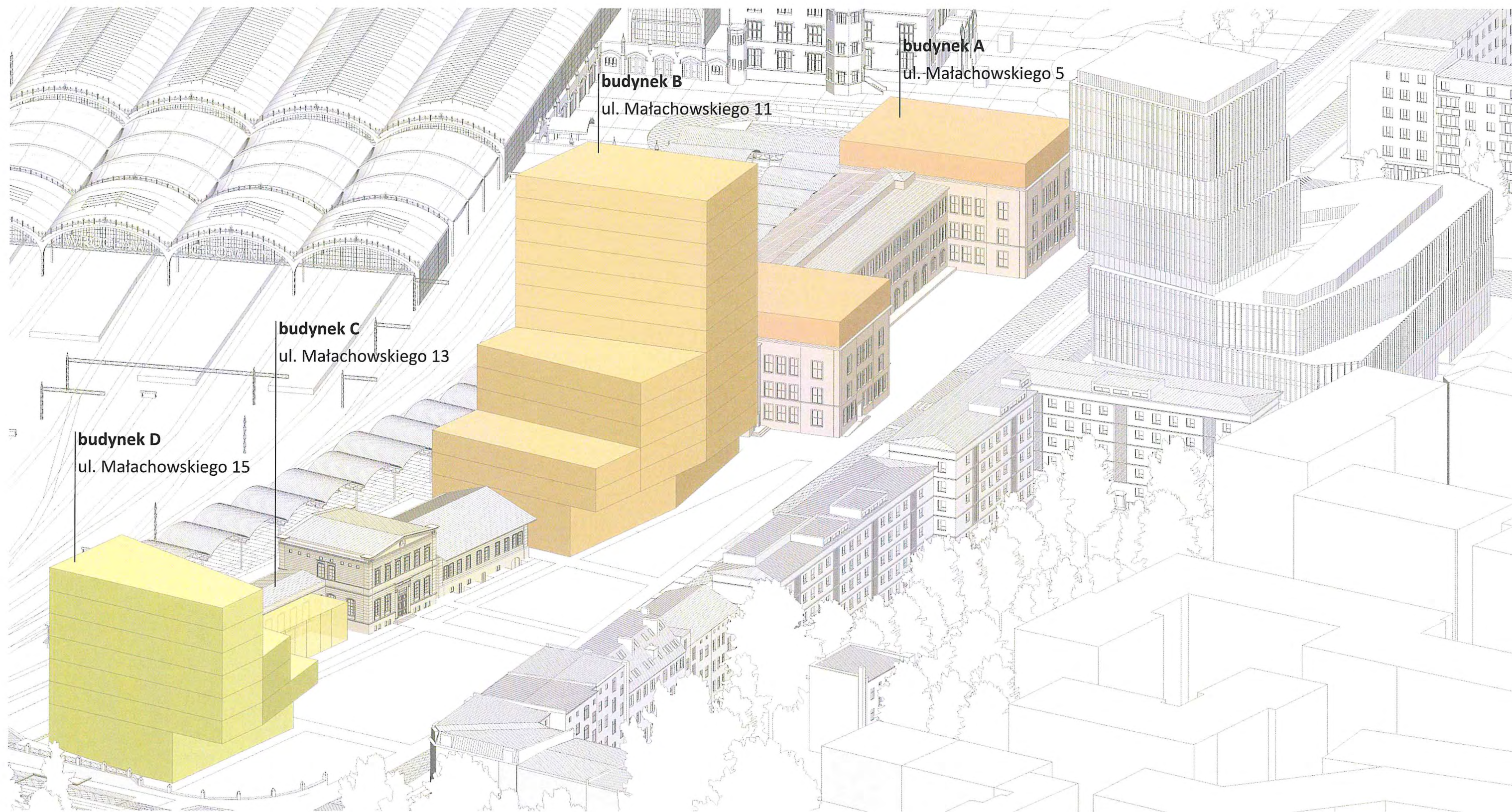
Wraz z budynkiem Silver Tower, proponowana dominanta stanowić będzie bramę ul. Piłsudskiego, ale również bramę dla rewitalizowanego Przedmieścia Oławskiego.

Analiza wysokości wprowadzanej zabudowy



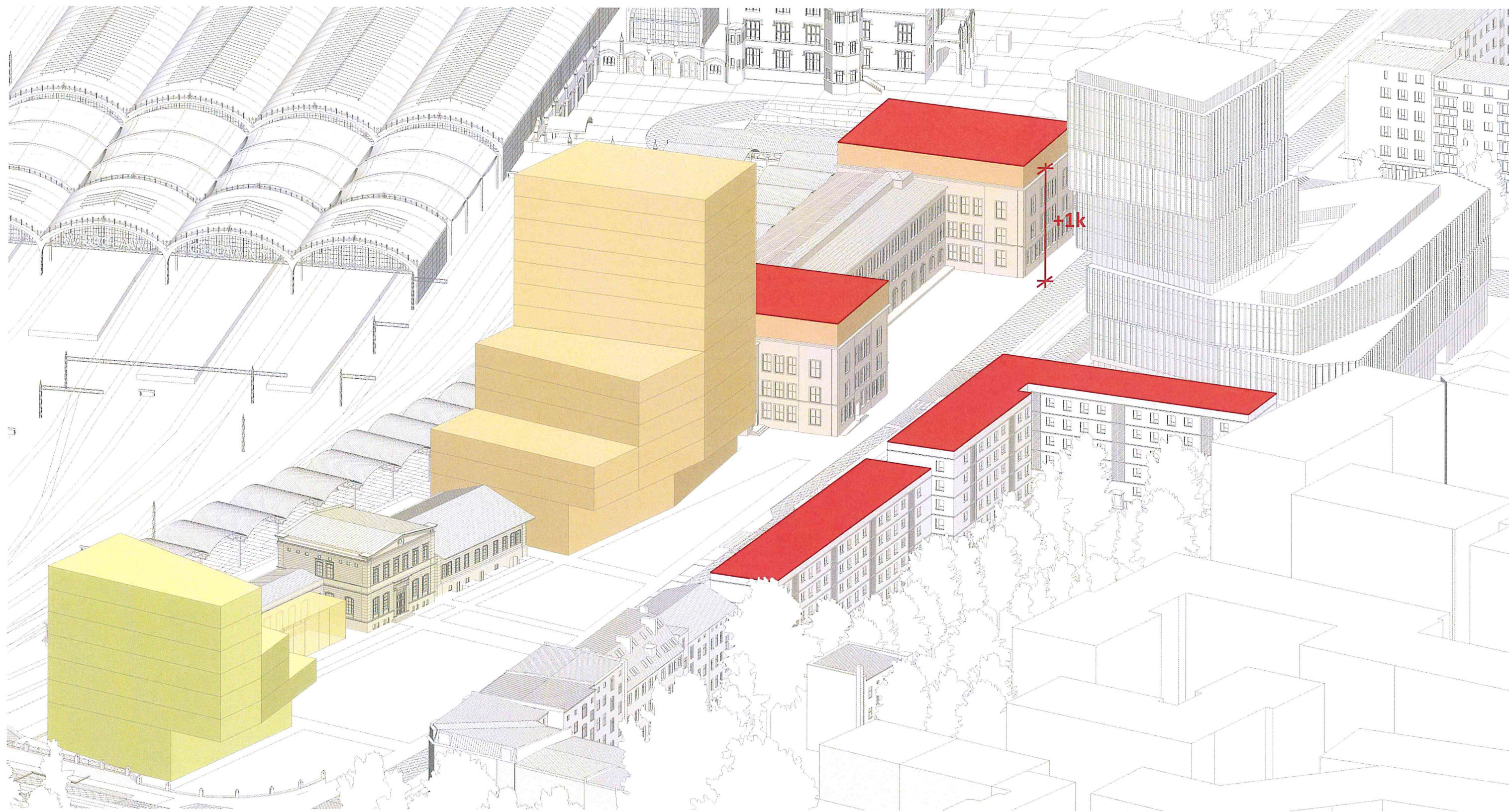
Rys. 1. Widok aksonometryczny

W ramach studium krajobrazowego przedstawiono propozycję całościowego podejścia do obszaru wzdłuż ul. Małachowskiego na odcinku od Dworca Głównego do skrzyżowania z ul. Pułaskiego. Przestrzeń na tym odcinku została uporządkowana. Utworzona została linearna przestrzeń publiczna o charakterze parkowym z istniejącym starodrzewem. Przechodzi ona płynnie w przestrzeń placu przed Dworcem Głównym. Wprowadzona zabudowa na dwóch pierwszych kondygnacjach została podcięta i wycofana, dzięki czemu przestrzeń parkowa została poszerzona. Koncepcja zakłada także otwarcie placu przed gmachem poczty i wciągnięcie go do przestrzeni publicznej. Ponadto w kilku miejscach przewidziano połączenie poziomu terenu wzdłuż ul. Małachowskiego z trudno dostępnymi do tej pory, zabytkowymi wiatami peronowymi.



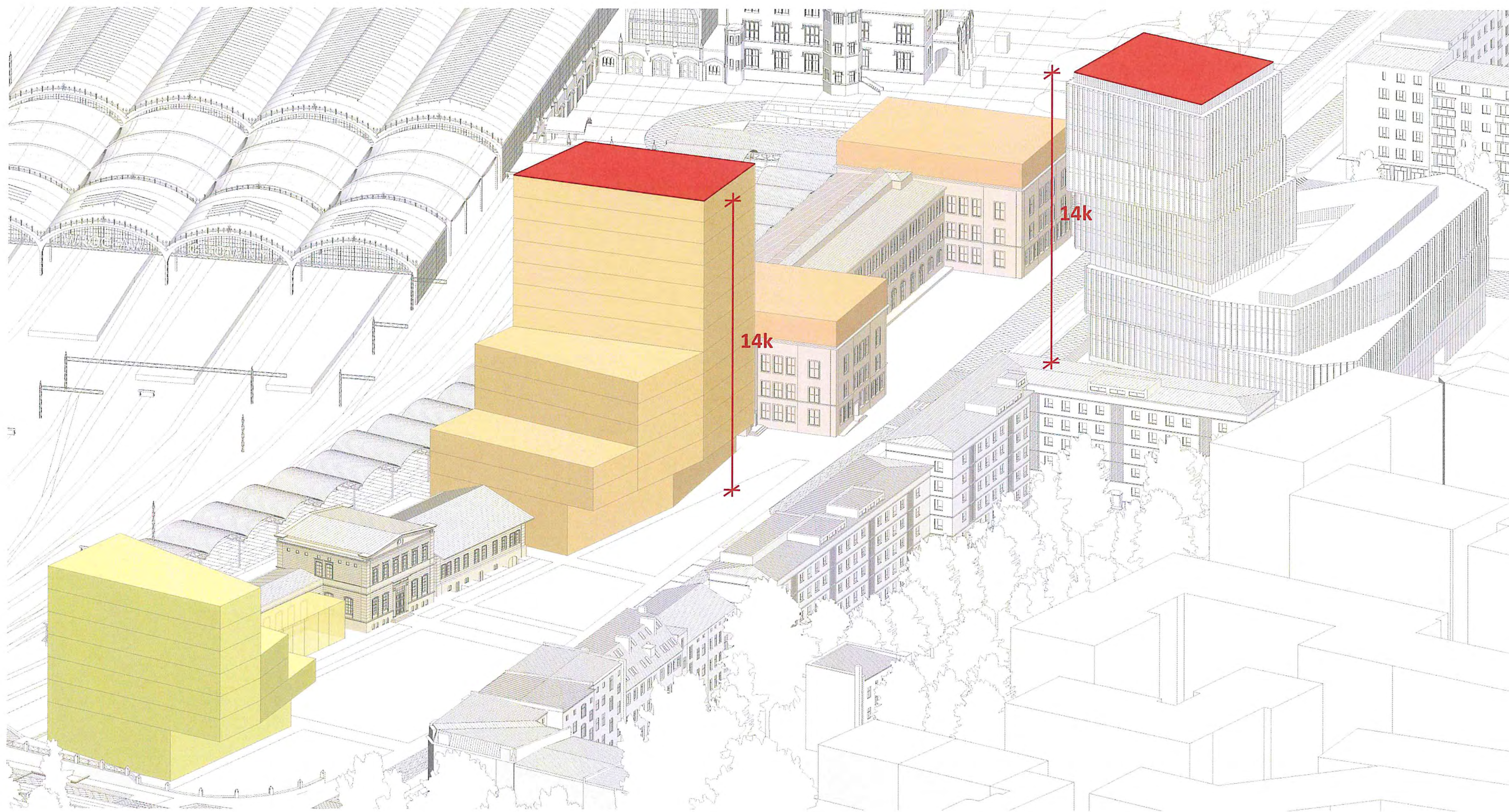
Rys. 2. Wprowadzana zabudowa

W studium krajobrazowym zaproponowano nadbudowę o jedną kondygnację budynku A (budynek poczty przy ul. Małachowskiego 5), wprowadzenie nowego obiektu kubaturowego (budynek B) w miejscu dawnego, zdegradowanego i wielokrotnie przekształcanego budynku wagonowni (ul. Małachowskiego 11), rozbudowę zachodniego skrzydła gmachu Dworca Górnosławskiego (C) oraz zastąpienie istniejącej zabudowy przy ul. Małachowskiego 15 nowym budynkiem (D).



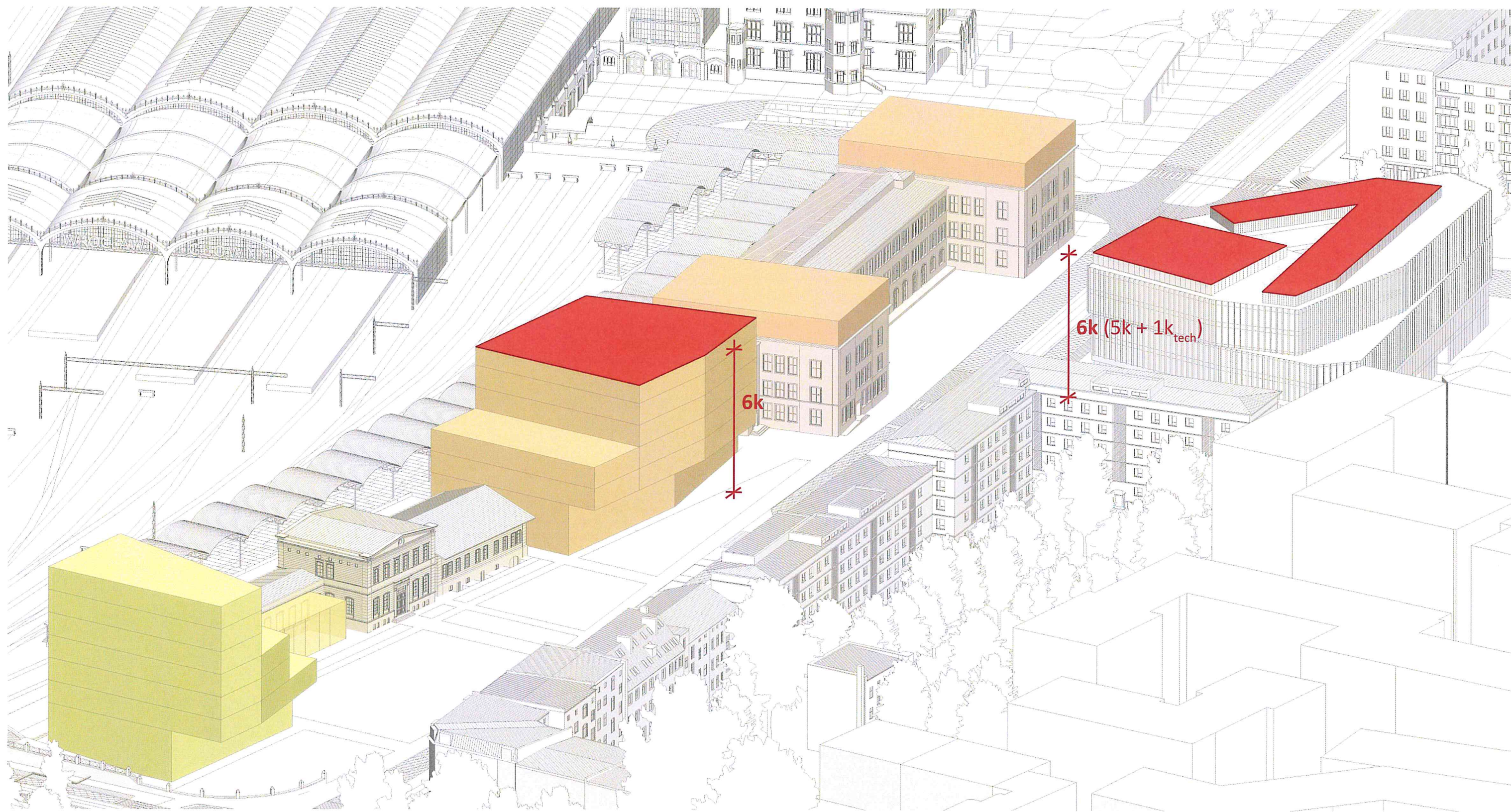
Rys. 3. Kształtowanie budynku A

Nadbudowa skrzydeł flankujących gmach poczty (budynek A) o jedną kondygnację.
Wyrównanie wysokości budynku z okoliczną zabudową kamienic oraz z pozostałymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i usługowymi wzdłuż ul. Małachowskiego i Piłsudskiego.



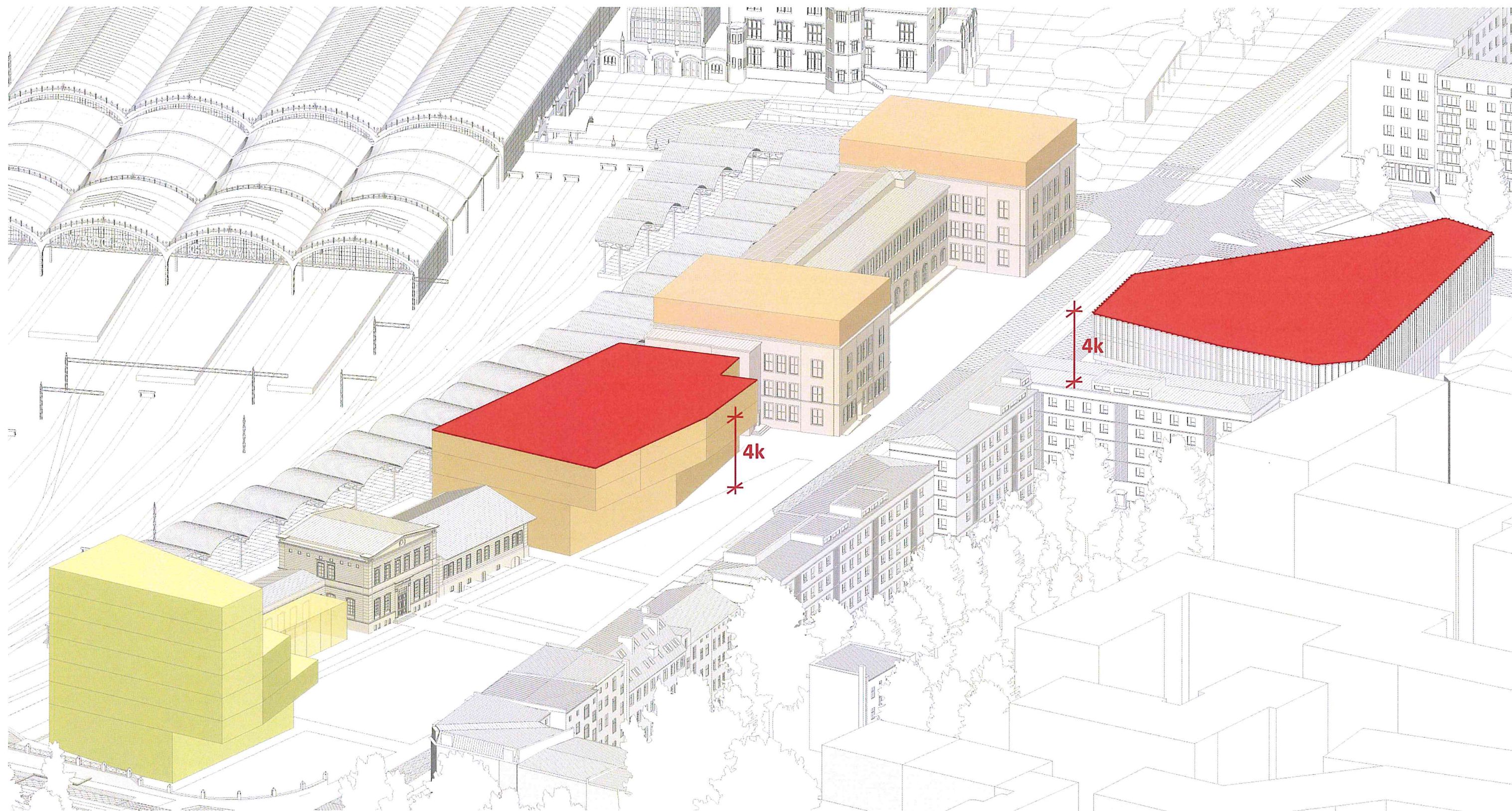
Rys. 4. Kształtowanie budynku B

Wprowadzenie nowego obiektu kubaturowego (B) w miejsce dawnego, zdegradowanego i wielokrotnie przekształcanego budynku wagonowni. Maksymalna wysokość oraz kubatura podwyższonego fragmentu budynku nawiązuje do budynku Silver Tower (pl. Konstytucji 3 Maja 3), tworząc kompozycyjną bramę osi ul. Małachowskiego i Piłsudskiego. Wysoka część wprowadzonego budynku maksymalnie została odsunięta od budynku Dworca Górnosląskiego.



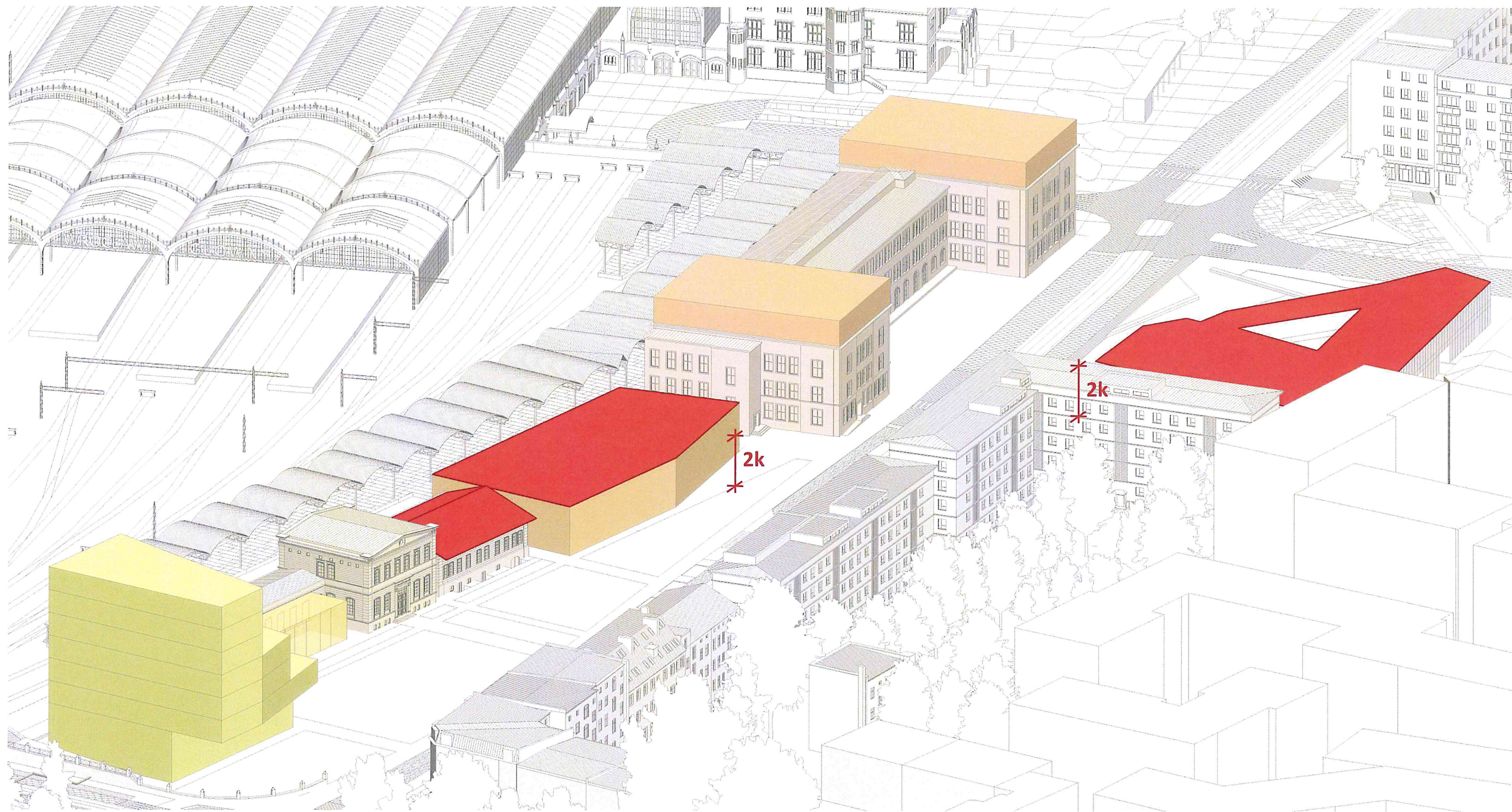
Rys. 5. Kształtowanie budynku B

Na wysokości 6. kondygnacji wprowadzany budynek B poszerza się odnosząc się do wysokości podstawy budynku Silver Tower.



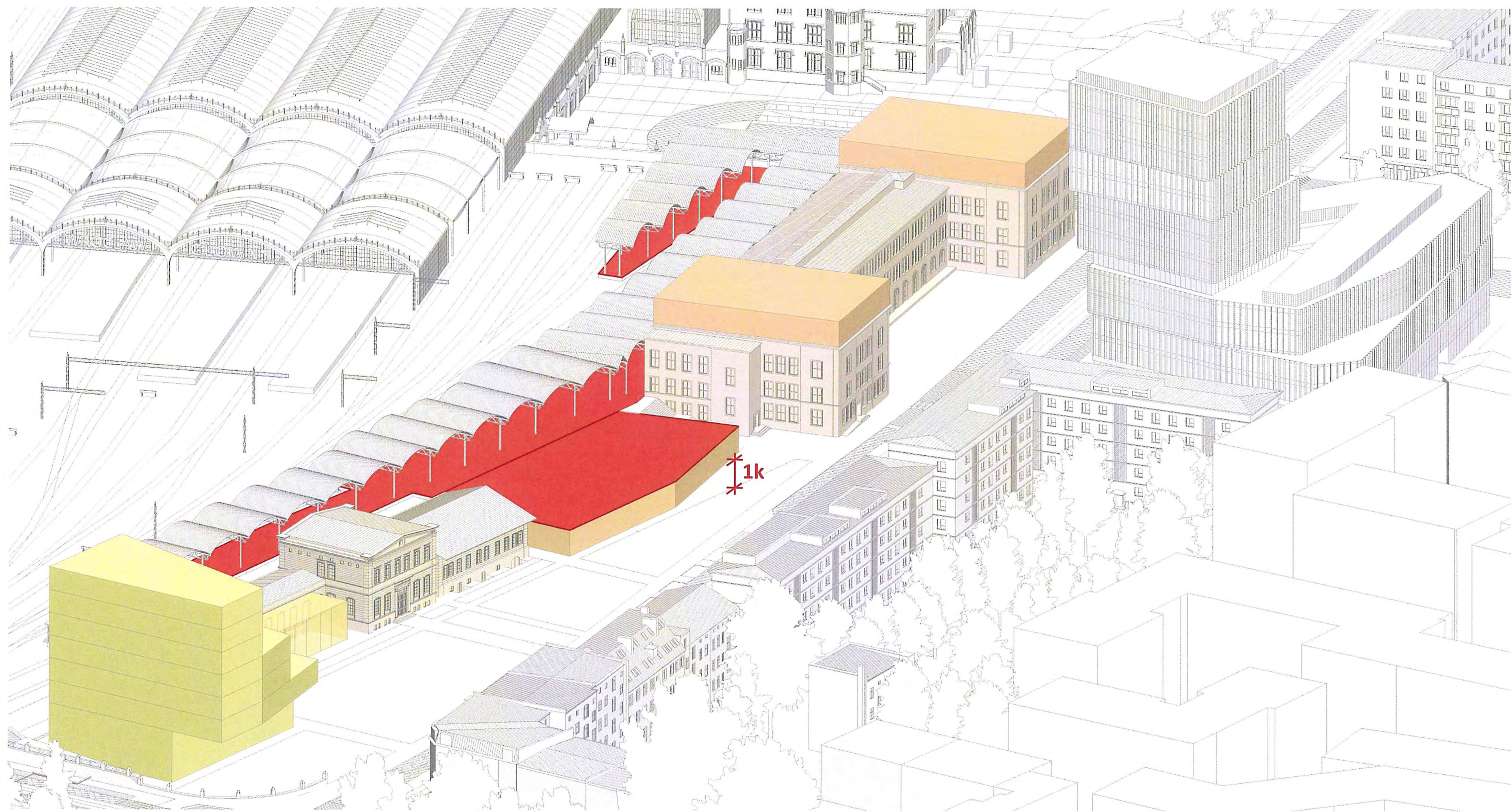
Rys. 6. Kształtowanie budynku B

W bezpośrednim sąsiedztwie budynku Dworca Górnośląskiego (C) wysokość wprowadzonej kubatury (A) ograniczona została do 4 kondygnacja by kompozycyjnie nie przytłaczać zabytkowego obiektu.



Rys. 7. Kształtowanie budynku B

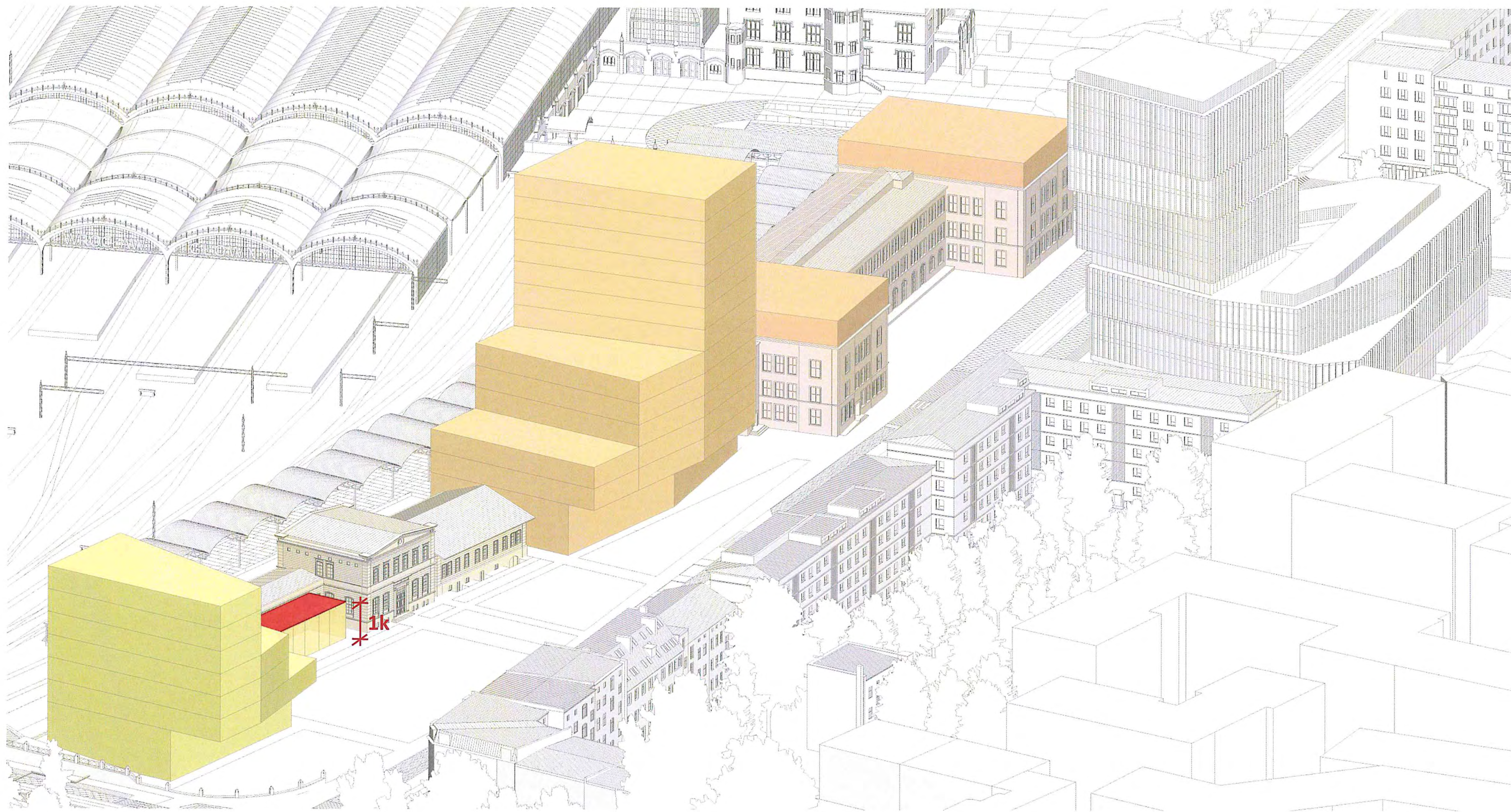
Baza wprowadzanego budynku B wysokościowo nawiązuje do skrzydeł flankujących centralny element gmachy Dworca Górnośląskiego (C).



Rys. 8. Kształtowanie budynku B

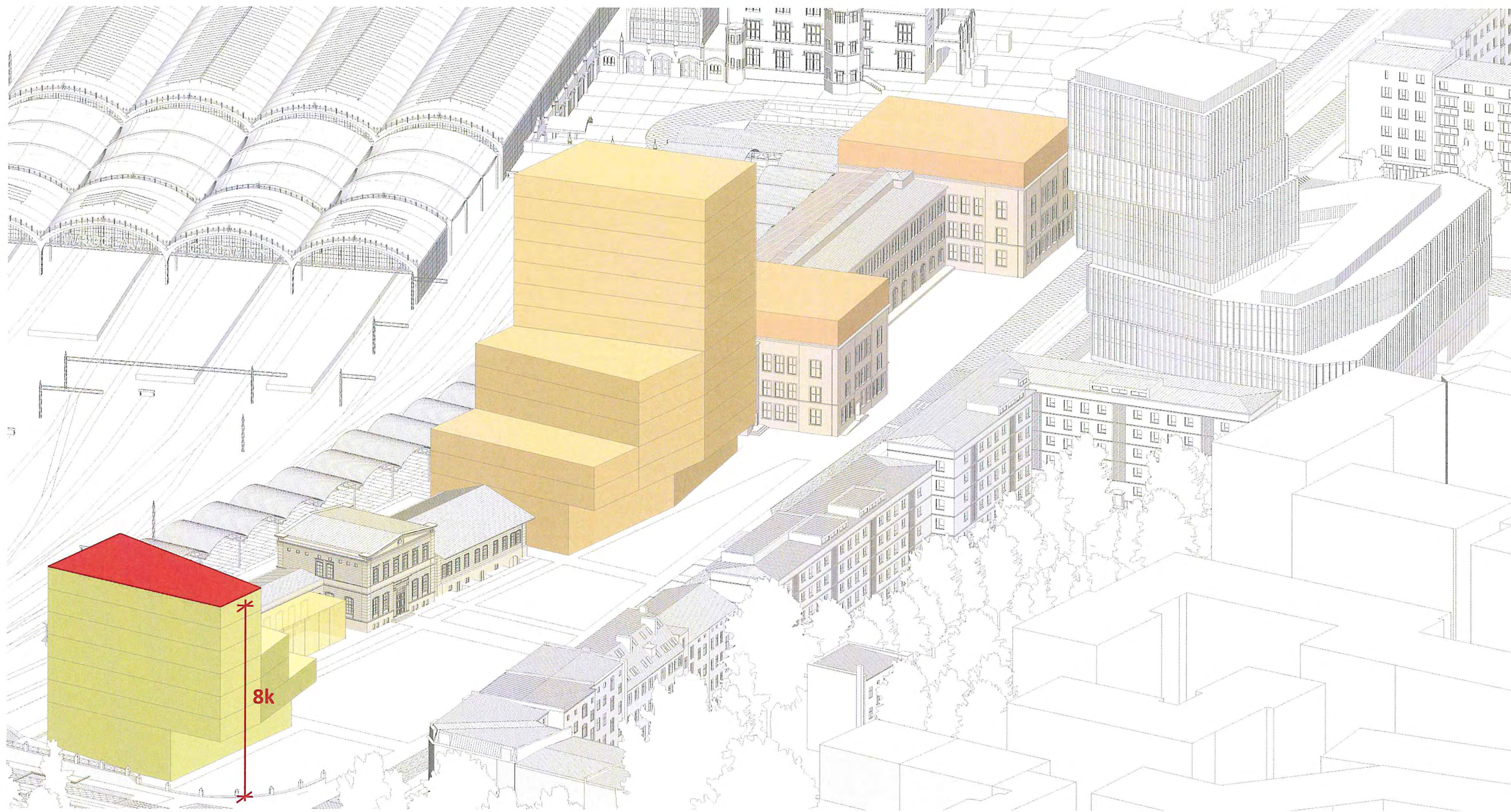
Baza wprowadzonego budynku B ma na celu połączenie poziomu ul. Małachowskiego z poziomem zabytkowych wiat peronowych. Schody zewnętrzne pomiędzy budynkiem poczty (A) a budynkiem B integrują te dwa do tej pory odrębne obszary. Uwolniony zostaje w ten sposób potencjał niedostępnych do tej pory wiat peronowych.

W parterze zakłada się także wyeksponowanie relikwów dawnej wagonowni – rampy z zachowanymi szynami kolejowymi, ściany południowej budynku z zachowanymi fragmentarycznie otworami okiennymi oraz obrys budynku w posadzce i elementach aranżacyjnych.



Rys. 9. Kształtowanie budynku C

Zaproponowano także pawilonową rozbudowę zachodniego skrzydła Dworca Górnośląskiego (C).
Przeszklona kubatura pozwoli kompozycyjnie wyrównać oba skrzydła flankujące główną bryłę.
Przeszklenie nie zakryje natomiast zabytkowej elewacji.

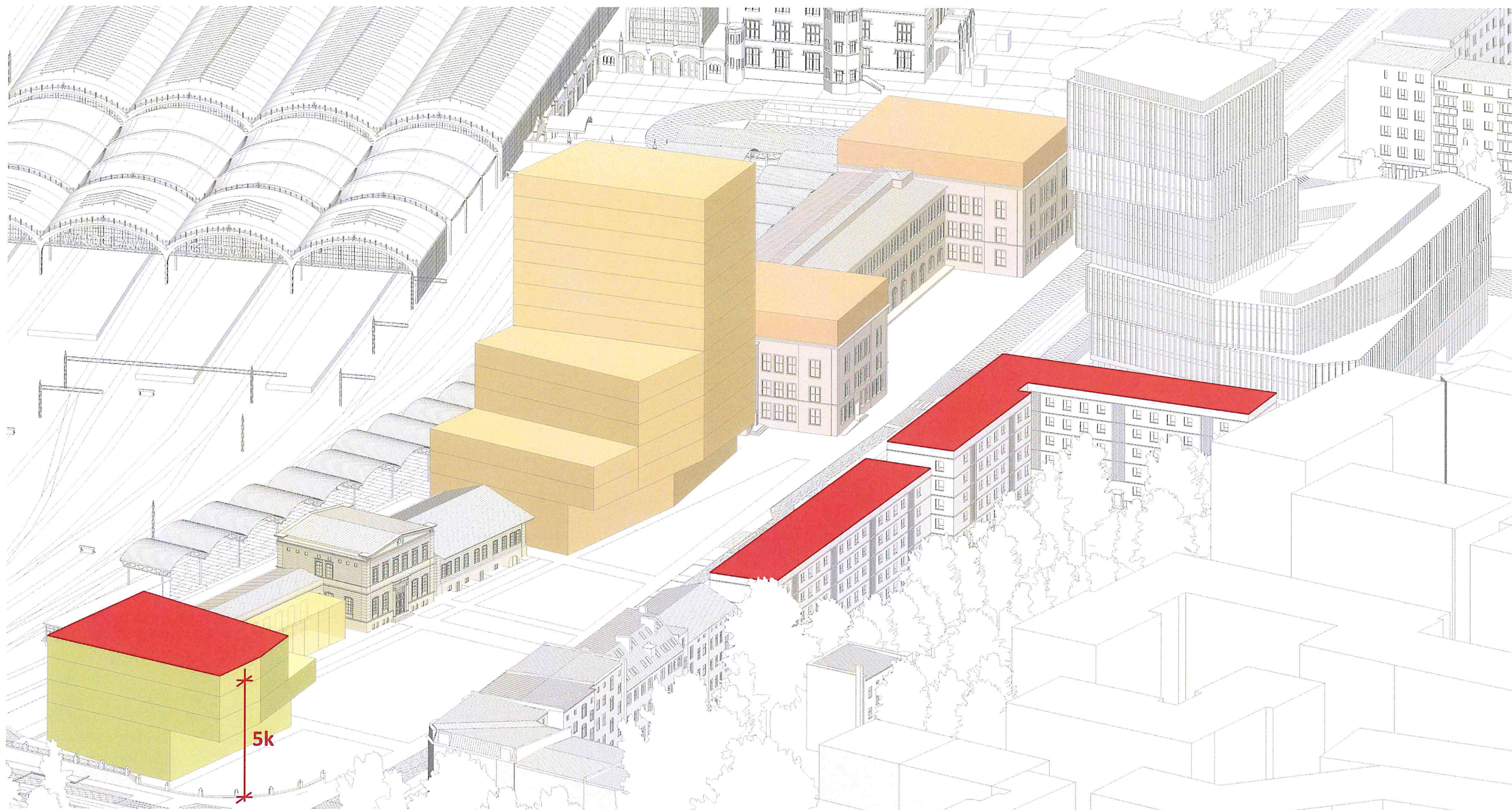


Rys. 10. Kształtowanie budynku D

W miejscu obecnego budynku przy ul. Małachowskiego 15 zaproponowano nowy obiekt kubaturowy (budynek D).

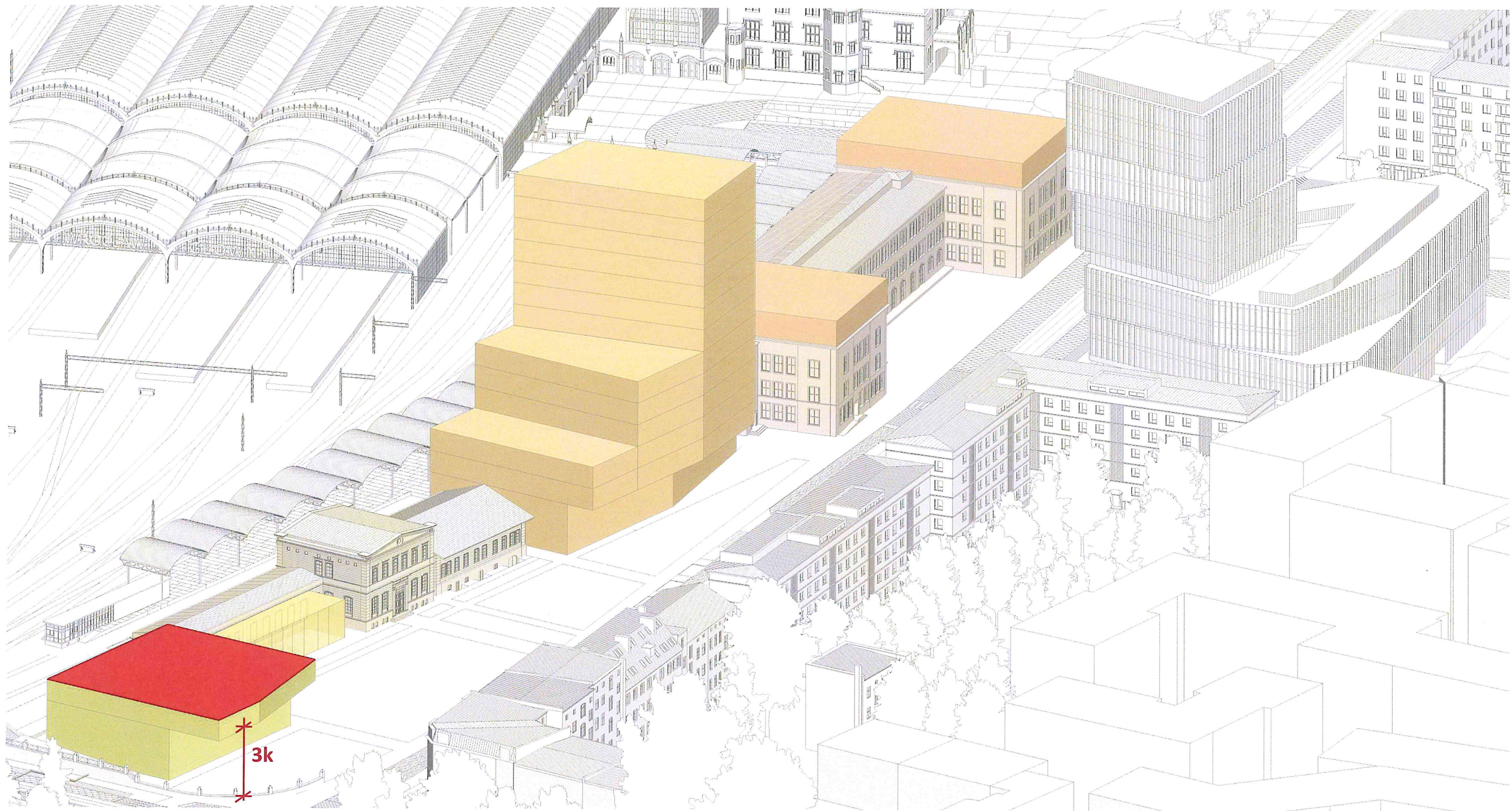
Podwyższona wysokość względem kamienic przy ul. Pułaskiego ma na celu podkreślenie narożnika.

Podwyższona część budynku została maksymalnie odsunięta od gmachu Dworca Górnolaskiego (C).



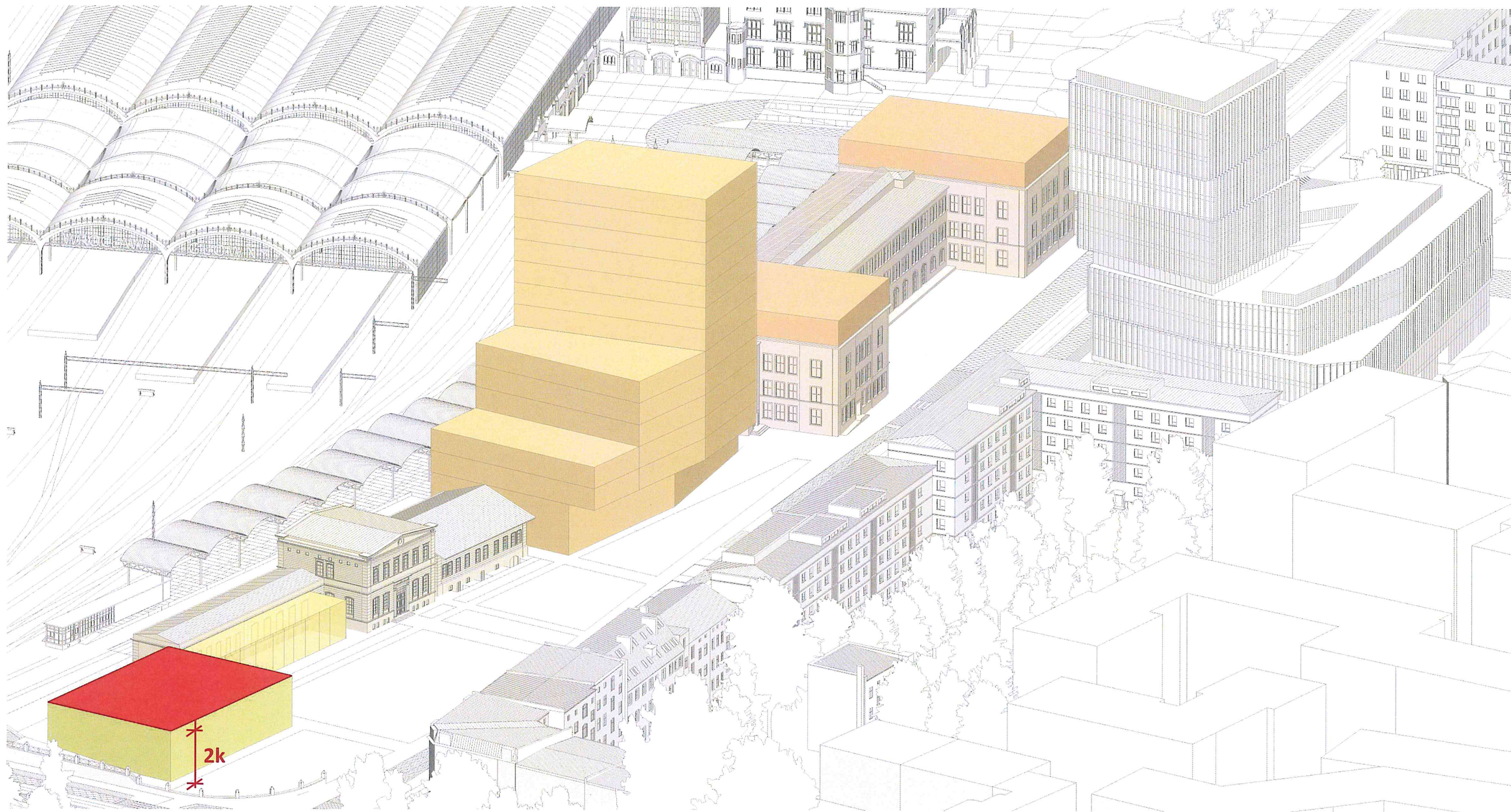
Rys. 11. Kształtowanie budynku D

Na wysokości piątej kondygnacji budynek D rozszerza się.
Wysokość ta nawiązuje do wysokości okolicznej zabudowy kamienic oraz z pozostałych
budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych wzdłuż ul. Małachowskiego i Piłsudskiego.



Rys. 12. Kształtowanie budynku D

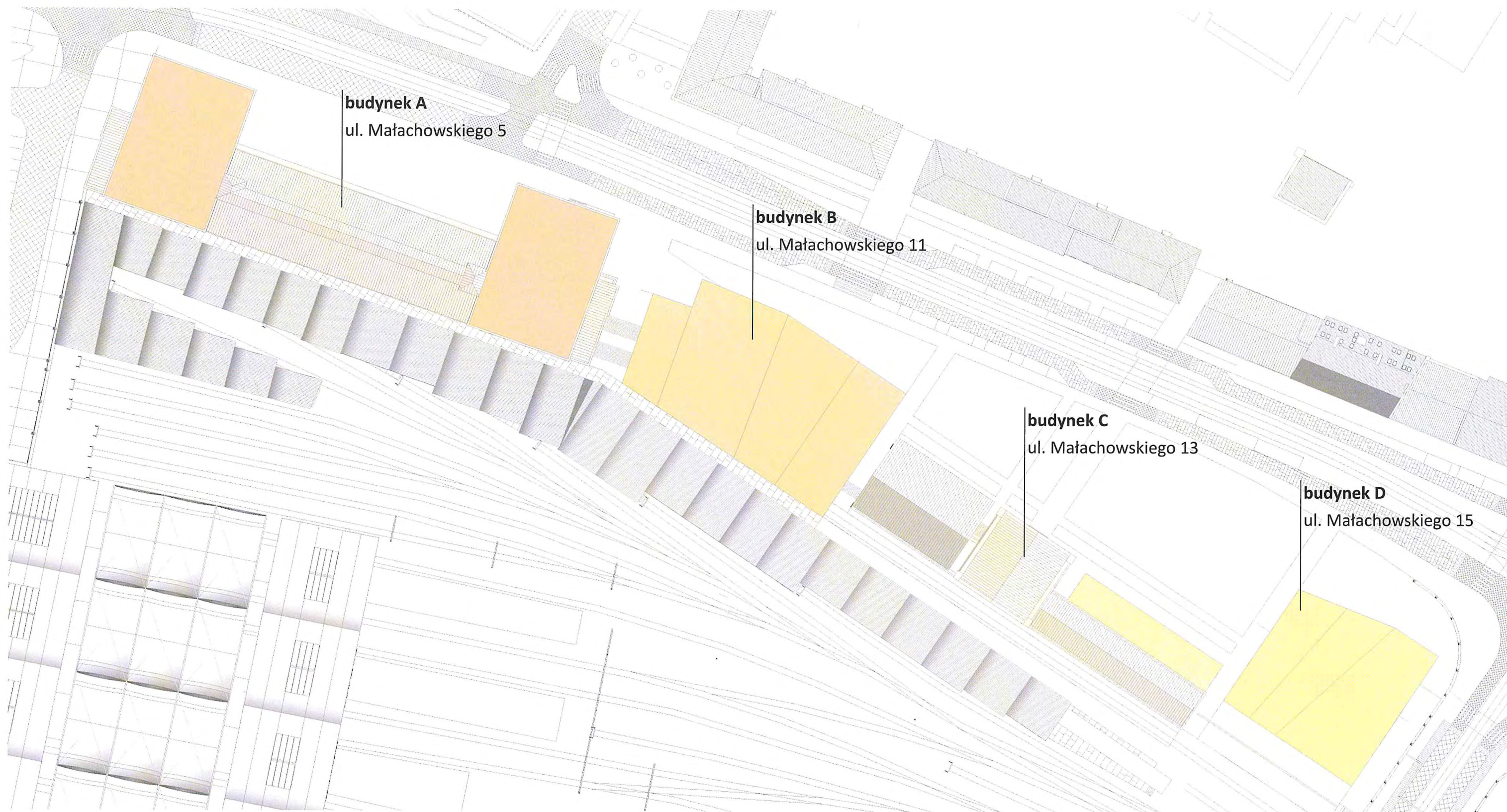
Na wysokości 3 kondygnacji budynek D obniża się. Wysokość została zredukowana od strony Dworca Górnośląskiego (C) aby nie przytłoczyć zabytkowej zabudowy.



Rys. 13. Kształtowanie budynku D

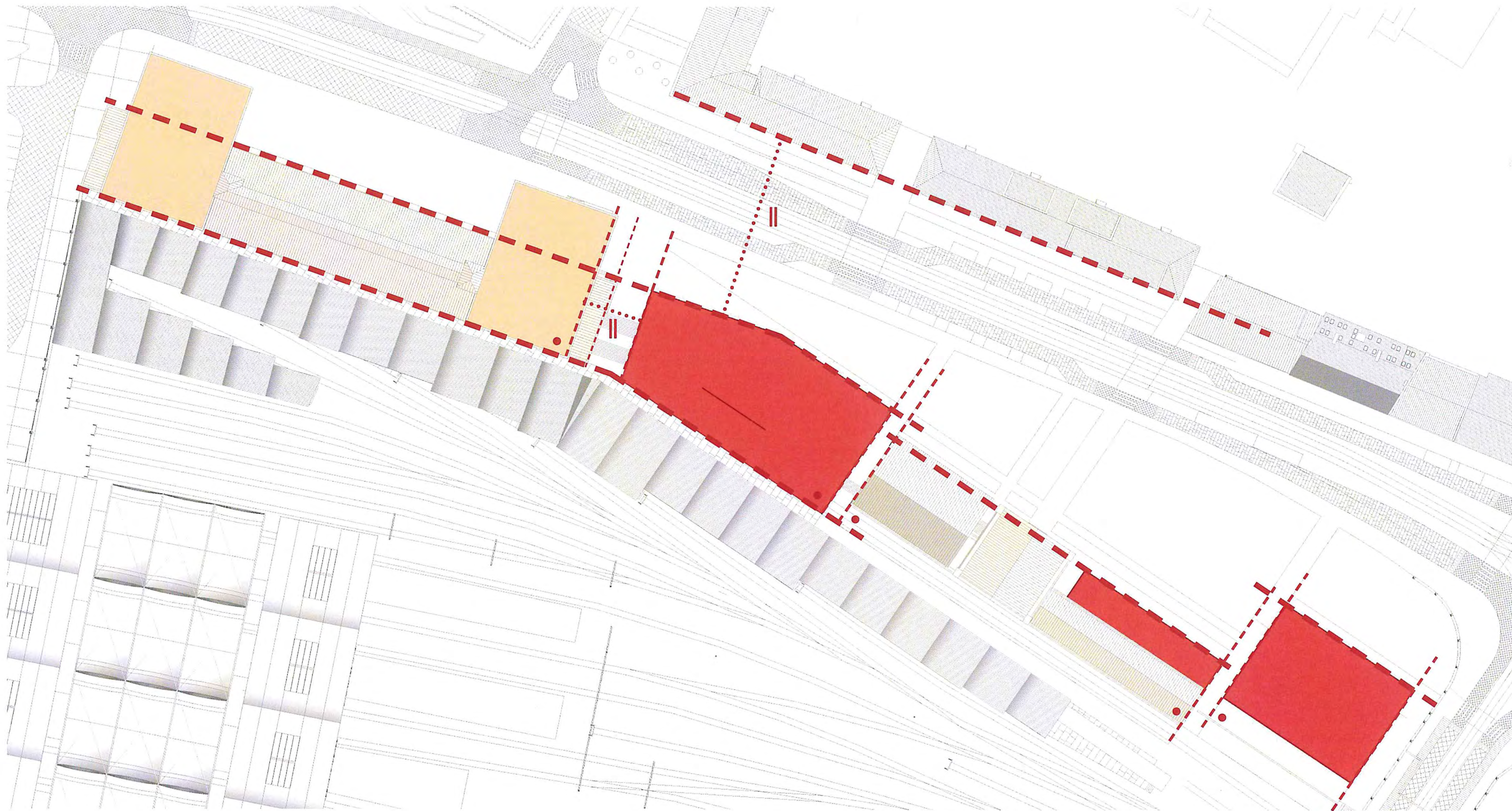
Baza budynku D została podcięta na wysokości 2. kondygnacji, odstaniając w widok na budynek Dworca Górnosławskiego (C) od strony ul. Pułaskiego.

Analiza kompozycji wprowadzanej zabudowy



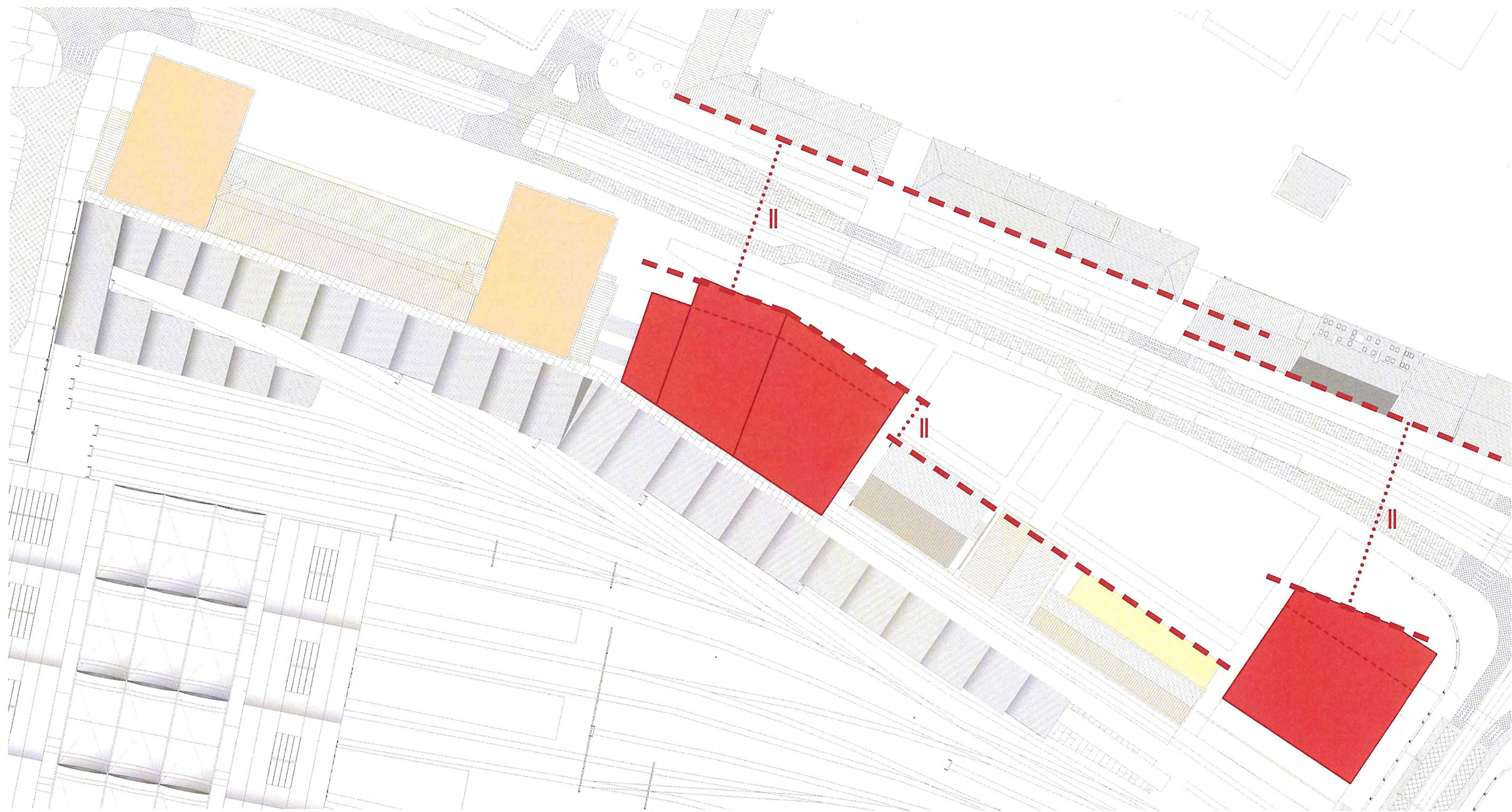
Rys. 14. Wprowadzana zabudowa - rzut

Na planie przedstawiono nadbudowę o jedną kondygnację budynku A (budynek poczty przy ul. Małachowskiego 5), wprowadzenie nowego obiektu kubaturowego (budynek B) w miejscu dawnego, zdegradowanego i wielokrotnie przekształcanego budynku wagonowni (ul. Małachowskiego 11), rozbudowę zachodniego skrzydła gmachu Dworca Górnośląskiego (C) oraz zastąpienie istniejącej zabudowy przy ul. Małachowskiego 15 nowym budynkiem (D).



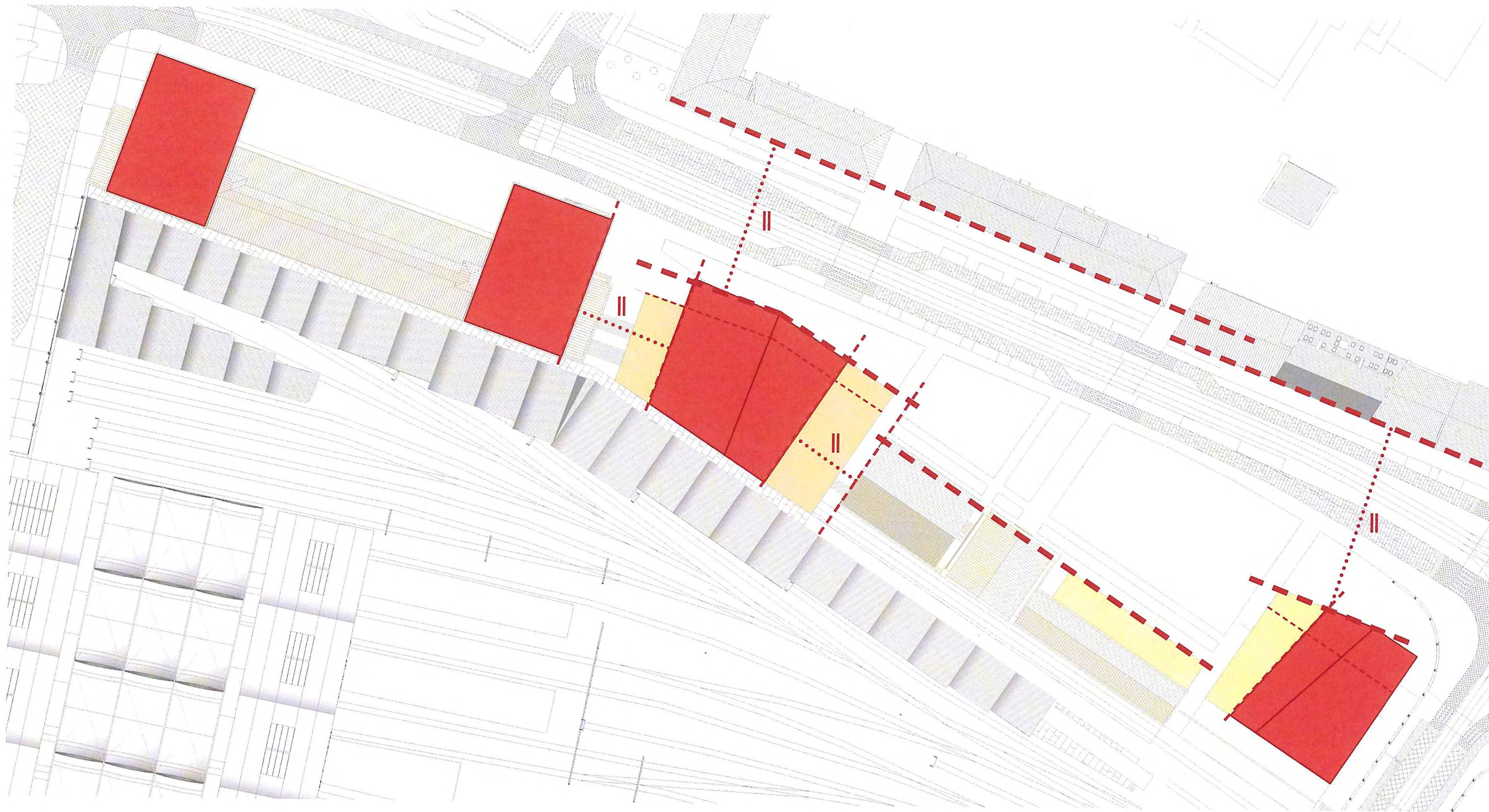
Rys. 15. Rzut kondygnacji 1

Od frontu wprowadzony budynek B kontynuuje kierunek korpusu budynku poczty (A) oraz Dworca Górnosławskiego (C). Jego linia frontowa stanowi połączeniu obu kierunków urbanistycznych. Od strony peronów wprowadzono połączenie z historycznymi wiatami Dworca Poczтового. Nawiązuje to do istniejącego połączenia historycznych wiat z budynkiem poczty (A). Między budynkiem poczty (A) a proponowaną zabudową (B) wprowadzono schody prowadzące na poziom historycznych wiat dworca pocztowego. Wewnątrz budynku B (przy schodach zewnętrznych) wprowadzenie schodów wewnętrznych połączonych ze schodami zewnętrznymi. Równocześnie zaproponowano rozbudowę budynku Dworca Górnosławskiego (C). Wprowadzono przeszkloną kubaturę wyrównującą skrzydło zachodnie ze skrzydłem wschodnim. Nowy budynek D wysunięto ku ul. Małachowskiego, tworząc w ten sposób wyraźne zamknięcie widoku z ul. Pułaskiego. Jednocześnie pocięcie partery budynków B oraz D wytwarzają zadaszoną przestrzeń publiczną, poszerzającą część parkową oraz odsłaniają budynek Dworca Górnosławskiego (C).



Rys. 16. Rzut kondygnacji 3

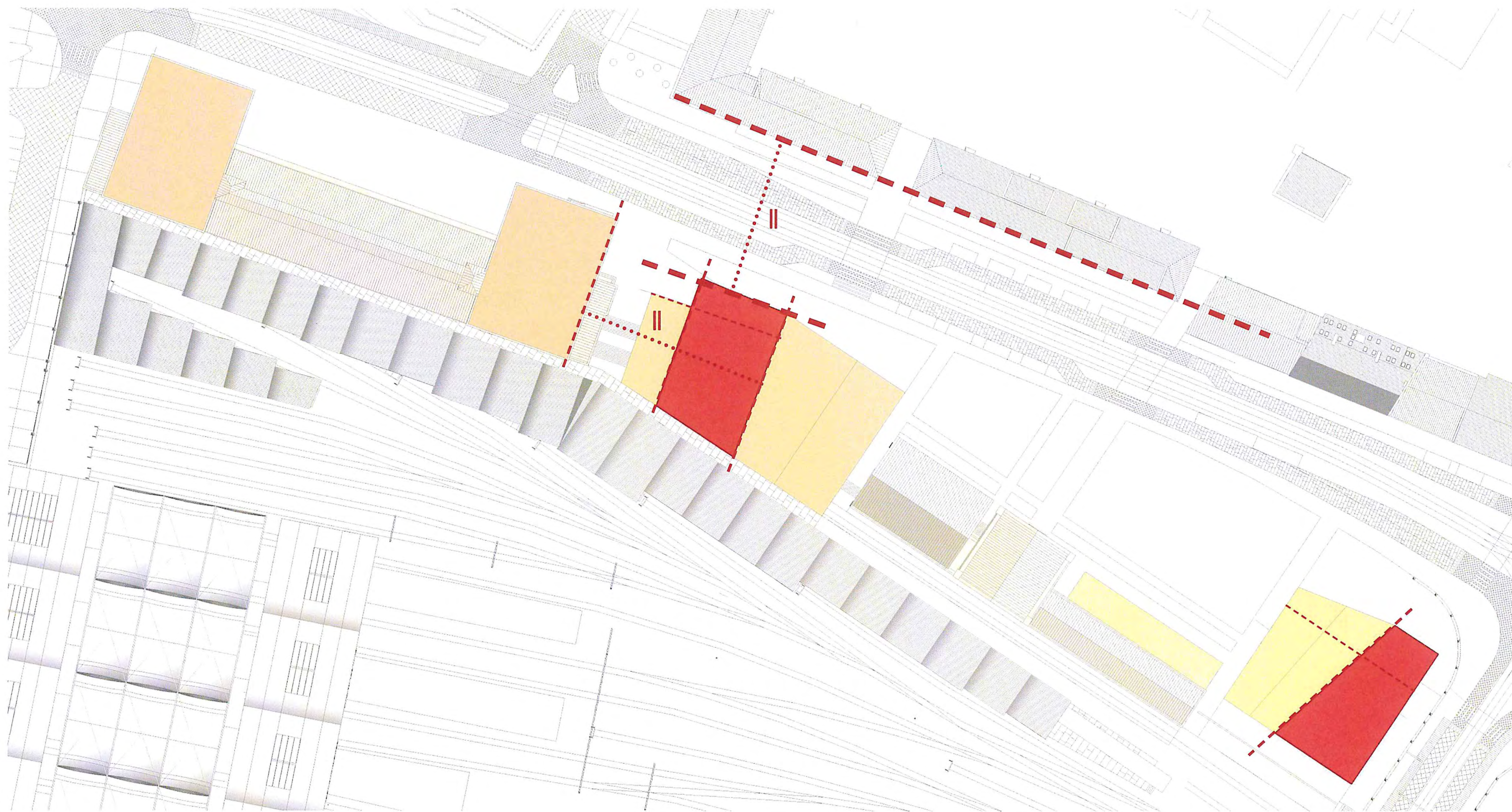
W budynku B oraz D zaproponowano wprowadzenie nawisu od frontu – zadaszenie przestrzeni publicznej oraz odsłonięcie budynku Dworca Górnośląskiego (C). W budynku D od trzeciej kondygnacji zmieniona została linia zabudowy, dopasowując się tym samym do kierunku zabudowy kamienic po przeciwnej stronie ul. Małachowskiego.



Rys. 17. Rzut kondygnacji 5

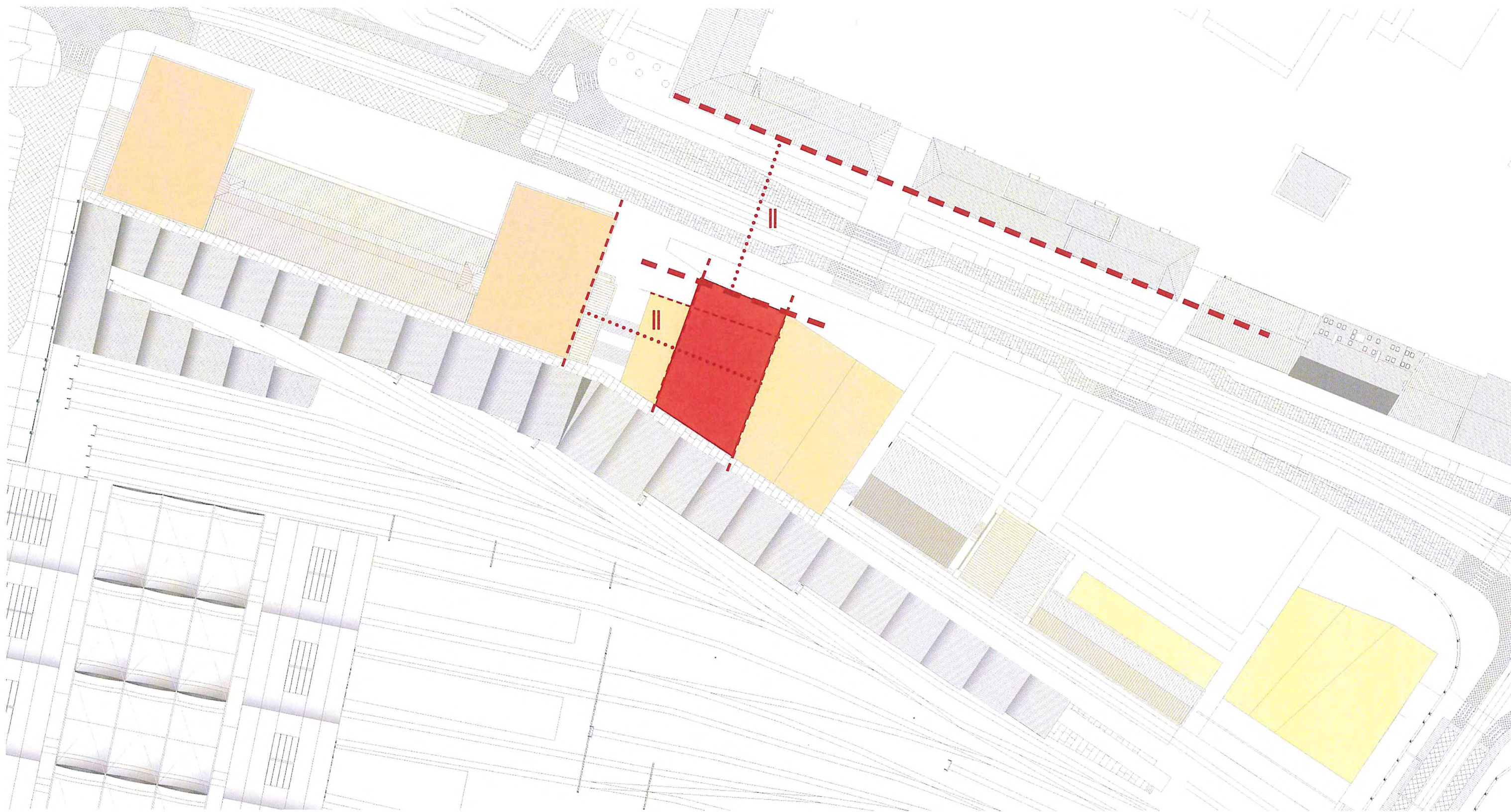
W koncepcji zaproponowano nadbudowę o jedną kondygnację budynku (A). Nadbudowa powieliła obrys skrzydeł flankujących gmach poczty. Od 5 kondygnacji plan budynku B został zawężony. Zabieg ten ma na celu wizualne odciążenie Dworca Górnośląskiego (C) i odsunięcie od niego wprowadzanej kubatury.

Podobny zabieg zastosowano w przypadku budynku D.



Rys. 18. Rzut kondygnacji 8

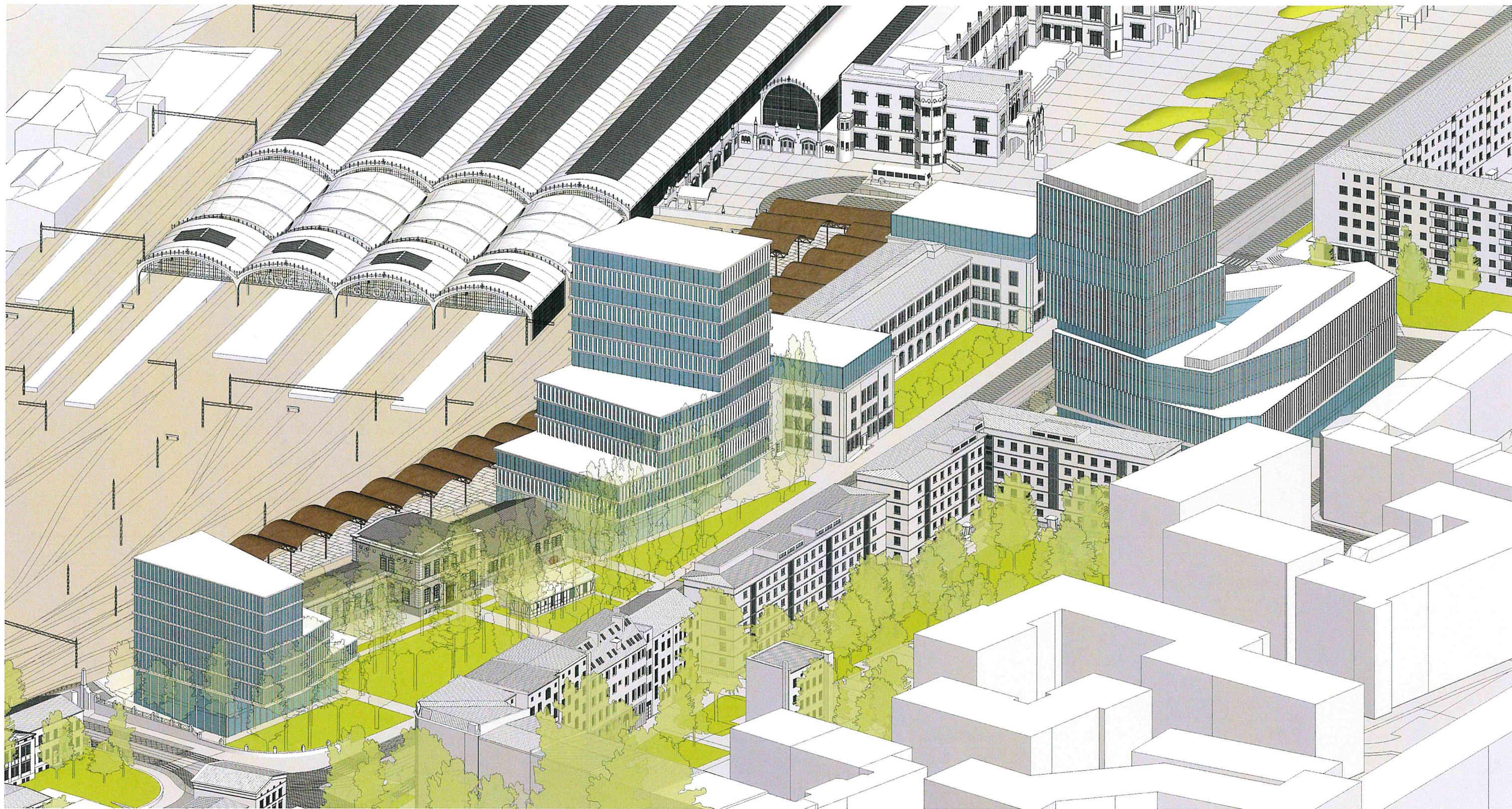
Na kolejnych kondygnacjach powierzchnia budynku B oraz D ulega dalszej redukcji. Element wieżowy budynku B oraz najwyższa część budynku D zostały maksymalnie odsunięte od zabytkowego budynku Dworca Górnśląskiego (C).



Rys. 19. Rzut kondygnacji 9-14

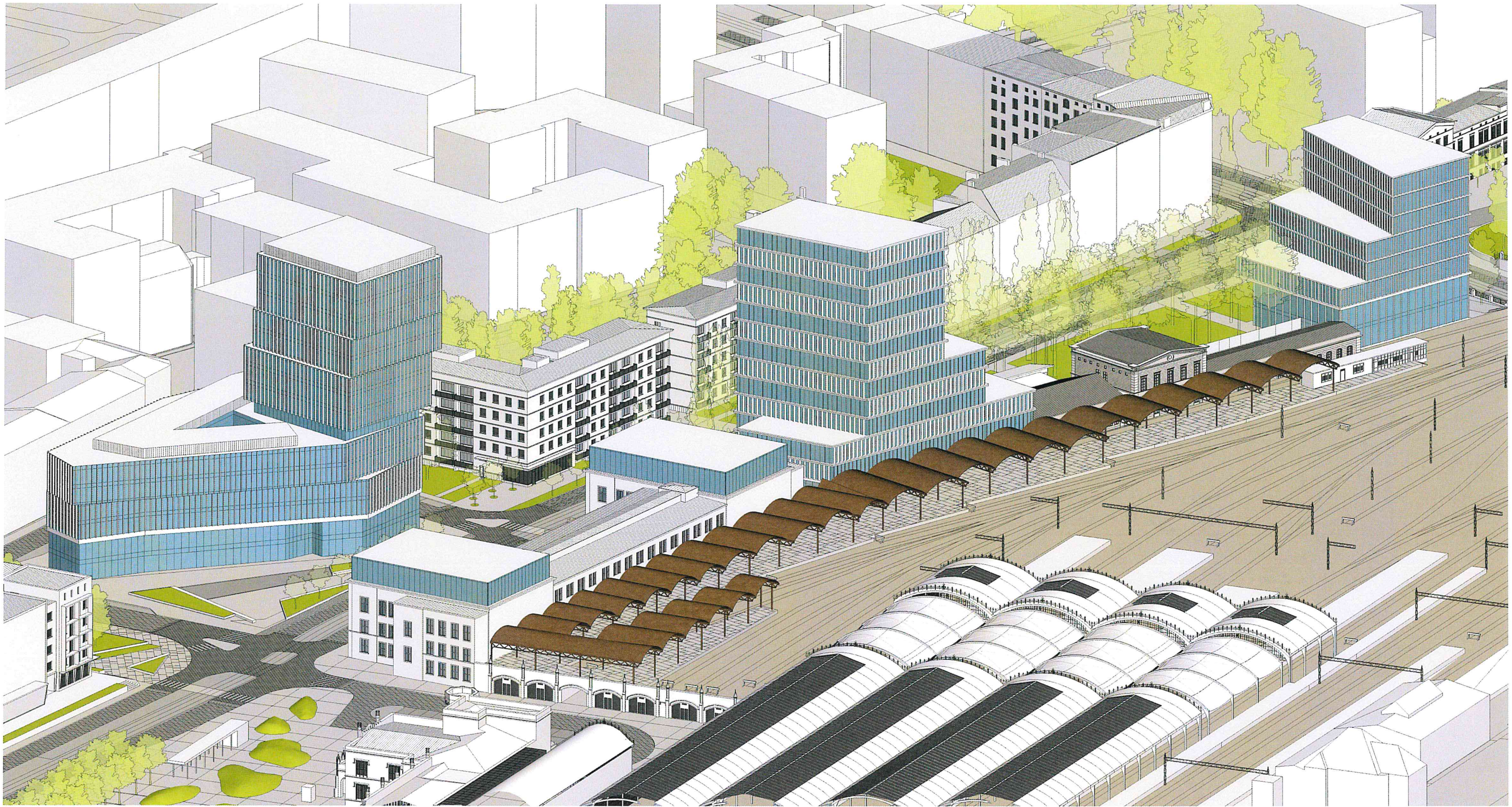
Ukształtowany na niższych kondygnacjach obrys budynku B kontynuowany jest do wysokości kondygnacji 14. Nawiązuje tym samym do budynku Silver Tower (pl. Konstytucji 3 Maja 3) i tworzy kontrapunkt dla istniejącego już obiektu.

Widoki z lotu ptaka



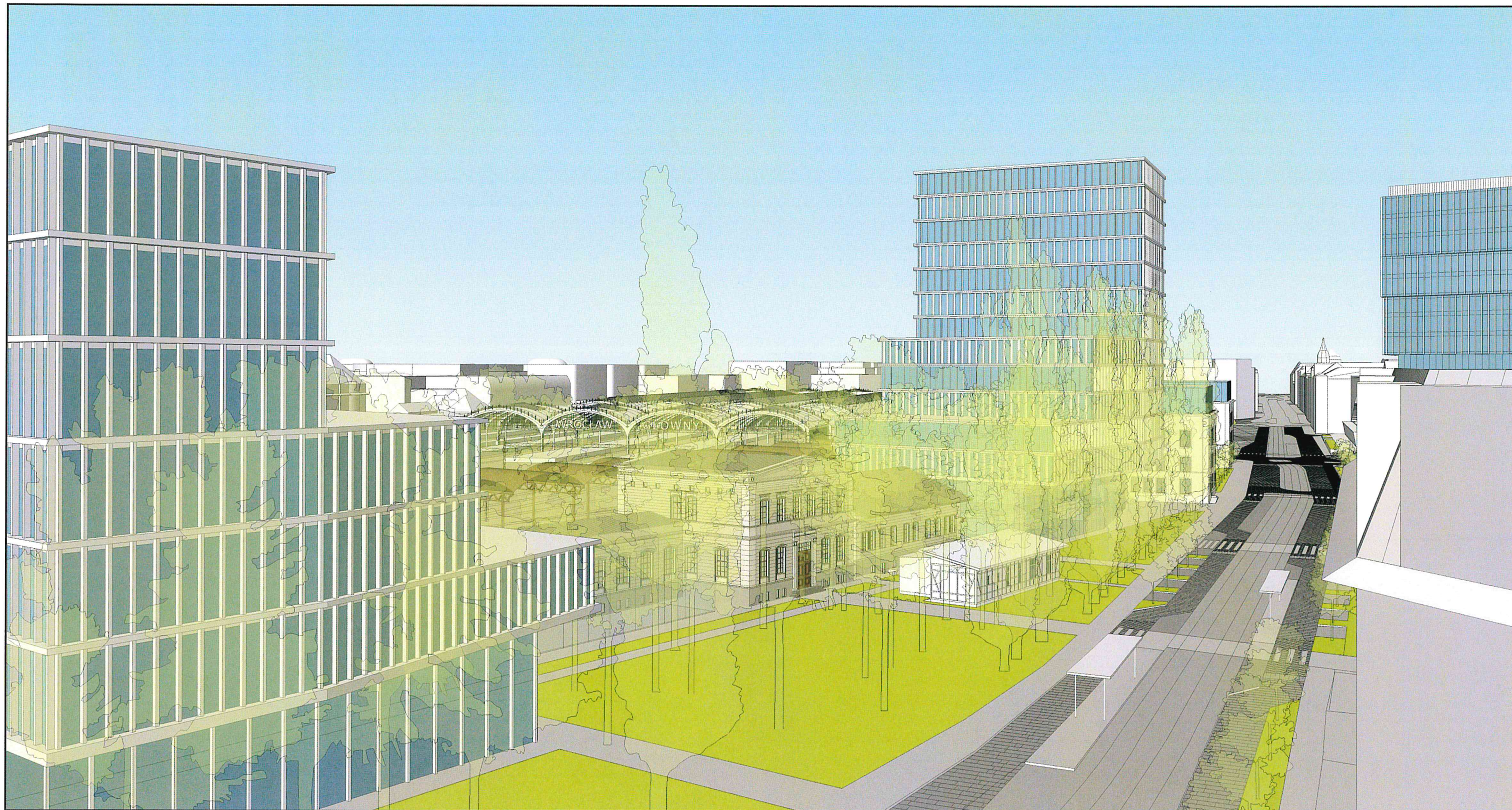
Rys. 20. Widok z lotu ptaka w kierunku południowo-zachodnim

W ramach studium wprowadzano nową zabudowę przy ul. Małachowskiego 15 (budynek D) i 11 (budynek B), która stopniowo obniża się ku zabudowaniom Dworca Górnśląskiego. Ponadto wprowadzono nadbudowę skrzydeł gmachu Poczty (budynek A) oraz rozbudowę o przedszkolny pawilon wschodniego skrzydła Dworca Górnśląskiego (budynek C). Ponadto park ze starodrzewem przed Dworcem Górnśląskim wraz z wprowadzonym skwerem przed budynkiem pocztowym wpisują się w ciąg zieleni placu przed gmachem Dworca Głównego.



Rys. 21. Widok z lotu ptaka w kierunku północno-wschodnim

Wprowadzona zabudowa oraz rozwiązania urbanistyczne zapewniają dostęp do zabytkowych wiat dawnego Dworca Poczтового. Dziś odcięta różnicą poziomu przestrzeń, połączona została z poziomem ul. Małachowskiego licznymi połączeniami, w tym m.in. obszernymi schodami. Nowo odzyskana dla miasta przestrzeń publiczna, może stać zalążkiem ciekawych inicjatyw (np. targowiska, miejsc gastronomicznych, wydarzeń kulturalnych, itp.).



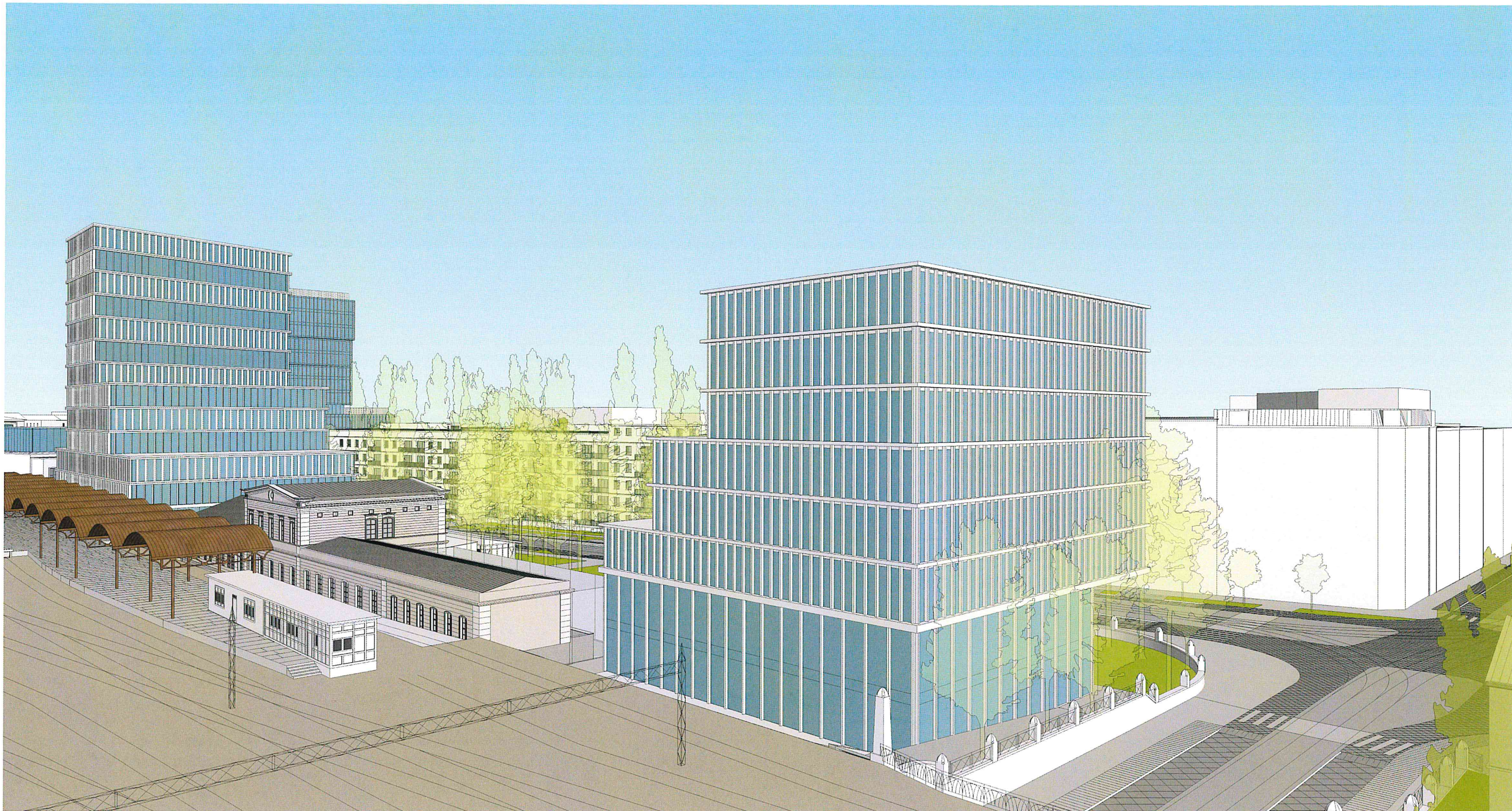
Rys. 22. Widok z lotu ptaka wzdłuż osi ul. Małachowskiego

Wprowadzany budynek przy ul. Małachowskiego 11 (budynek B) wraz z istniejącym budynkiem biurowo-usługowym przy Placu Konstytucji 3 maja 3 (Silver Tower Center) formują urbanistyczną bramę otwierającą od strony ul. Pułaskiego oś ul. Małachowskiego (dalej Piłsudskiego). Oba budynki stanowią równowagę się tworząc urbanistycznie spójną przestrzeń.



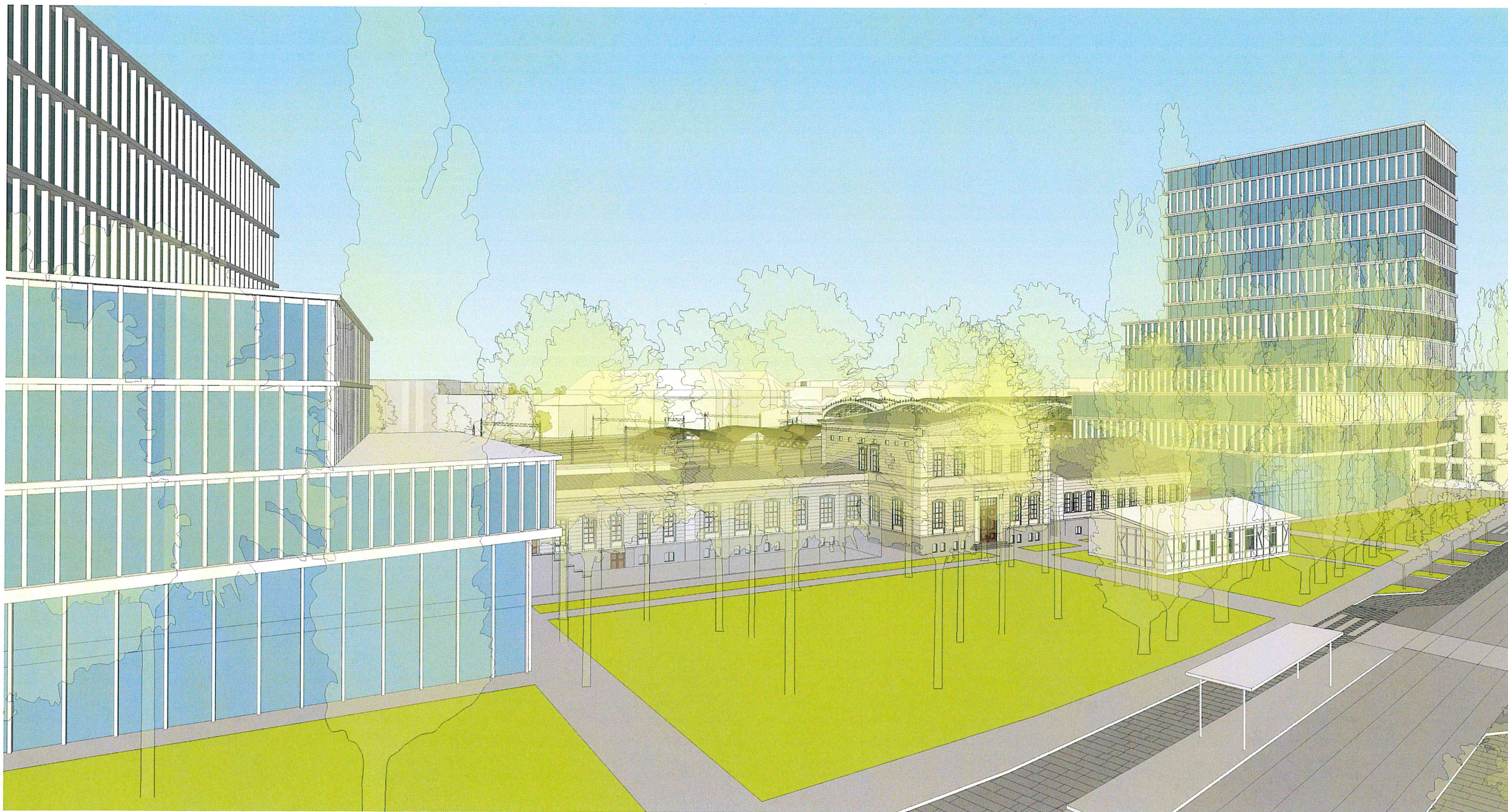
Rys. 23. Widok z lotu ptaka wzdłuż osi ul. Małachowskiego

W studium przewidziano także nadbudowę dwóch skrzydeł flankujących gmach Poczty Głównej (budynek A). Zabieg ma na celu ujednolicenie wysokości zabudowy – po nadbudowie wysokość zabudowy budynku Poczty zostanie wyrówna z wysokością kamienic i budynków wielorodzinnych po przeciwnej stronie ulicy.



Rys. 24. Widok z lotu ptaka w kierunku północno-zachodnim

Na narożniku ul. Małachowskiego i ul. Pułaskiego wprowadzony został nowy budynek (budynek D). Stanowi on urbanistyczne podkreślenie zbiegu dwóch ulic. Linia zabudowy od strony ul. Pułaskiego kontynuuje kierunek zabudowy kamienic zlokalizowanych wzdłuż tej ulicy.



Rys. 25. Widok z lotu ptaka na Dworzec Dolnośląski

Wprowadzana zabudowę przy ul. Małachowskiego 15 (budynek D) i 11 (budynek B), kaskadowo zmniejsza swoją wysokość ku zabudowaniom Dworca Górnoszląskiego. Ponadto szerokie przedpole parku ze starodrzewem, sprzyja ekspozycji zabytkowego obiektu.

Widoki z perspektywy człowieka



Rys. 26. Widok ul. Piłsudskiego w kierunku wschodnim ze skrzyżowania ul. Piłsudskiego i ul. Kołłątaja

Na zamknięciu osi widoczna brama urbanistyczna, na którą składa się istniejący budynek Silver Tower Center (Plac Konstytucji 3 Maja 3) oraz wprowadzany budynek przy ul. Małachowskiego 11 (budynek B).



Rys. 27. Widok z placu przed Dworcem Głównym

Brama stanowi także przedłużenie osi widokowej, która budują dwa szpalery drzew, rosnące na placu przed gmachem Dworca Głównego.

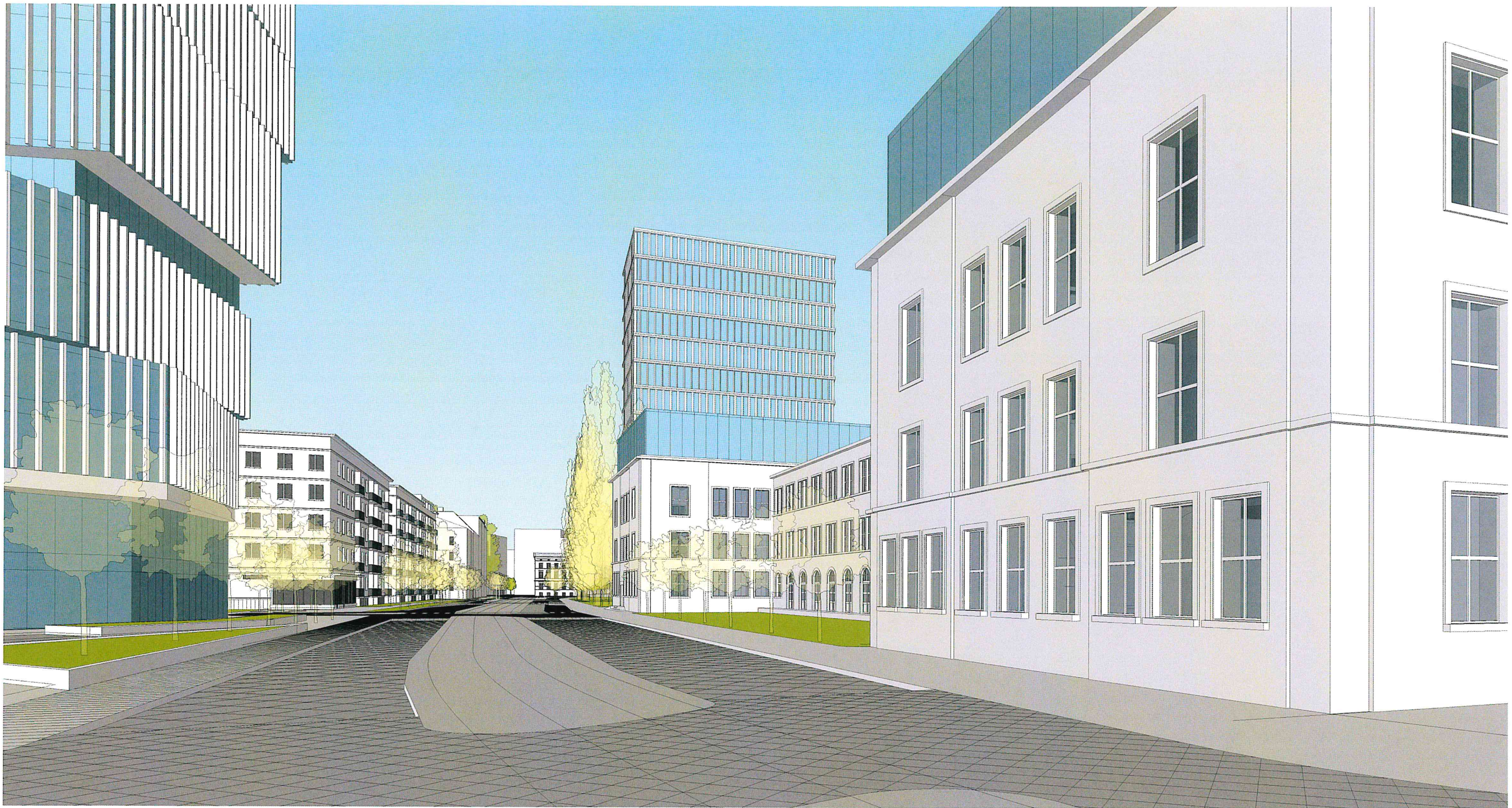


Rys. 28. Widok z placu przed Dworcem Głównym

Nadbudowa skrzydeł budynku Poczty Głównej (budynek A) zrównuje zabudowę do wysokości okolicznych kamienic i budynków wielorodzinnych.
Plac przed Dworcem Głównym zyskuje zatem domknięcie.



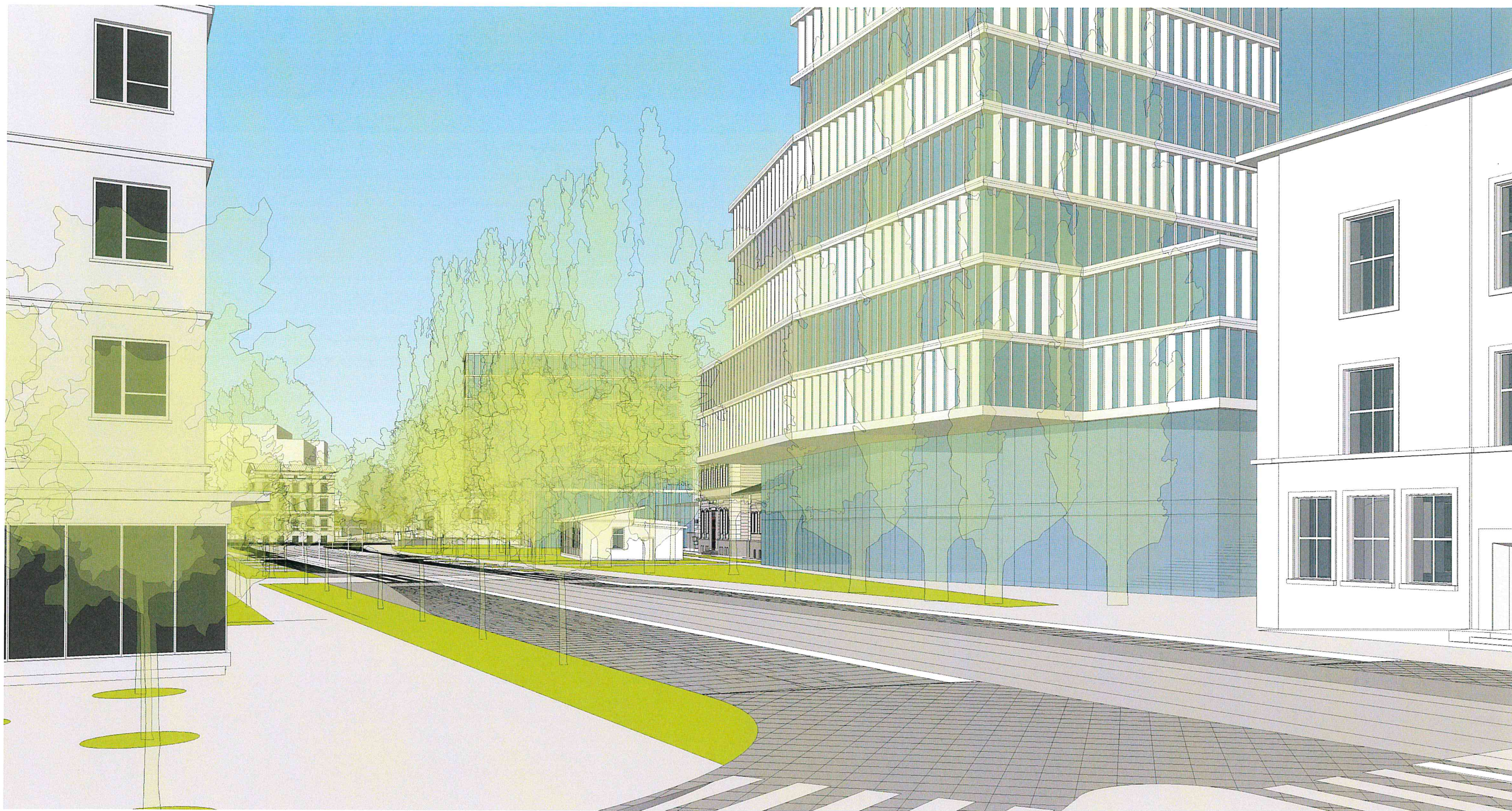
Rys. 29. Widok skrzyżowania ul. Piłsudskiego i ul. Dworcowej



Rys. 30. Widok ze skrzyżowania ul. Piłsudskiego i ul. Dworcowej



Rys. 31. Widok z ul. Dworcowej w kierunku ul. Małachowskiego



Rys. 32. Widok z ul. Dąbrowskiego w kierunku ul. Małachowskiego

Cofnięty parter wprowadzanej zabudowy (budynek B) nie zasłania zabytkowego Dworca Górnośląskiego (budynek C), co sprzyja jego ekspozycji.



Rys. 33. Widok z ul. Pułaskiego w kierunku ul. Małachowskiego

Cofnięty parter wprowadzanej zabudowy (budynek D) nie zasłania zabytkowego Dworca Górnosławskiego (budynek C), co sprzyja jego ekspozycji.



Rys. 34. Widok z ul. Pułaskiego w kierunku ul. Małachowskiego

Wprowadzana zabudowa urbanistycznie domyka pierzeję
ul. Pułaskiego oraz akcentuje narożnik.



Rys. 35. Widok z ul. Pułaskiego w kierunku ul. Małachowskiego

Cofnięty parter wprowadzanej zabudowy (budynek D) nie zasłania zabytkowego Dworca Górnośląskiego (budynek C), co sprzyja jego ekspozycji. Ponadto kaskadowe obniżanie wprowadzanej zabudowy powoduje, że zabytkowy budynek Dworca Górnośląskiego nie jest przytłaczany.



Rys. 36. Widok Dworca Górnoląskiego w kierunku południowo-zachodnim

Dzięki opisanym wyżej rozwiązaniom z ul. Pułaskiego otwiera się widok na dobrze wyeksponowany Dworzec Górnoląski wraz z towarzyszącym mu parkiem i starodrzewem.

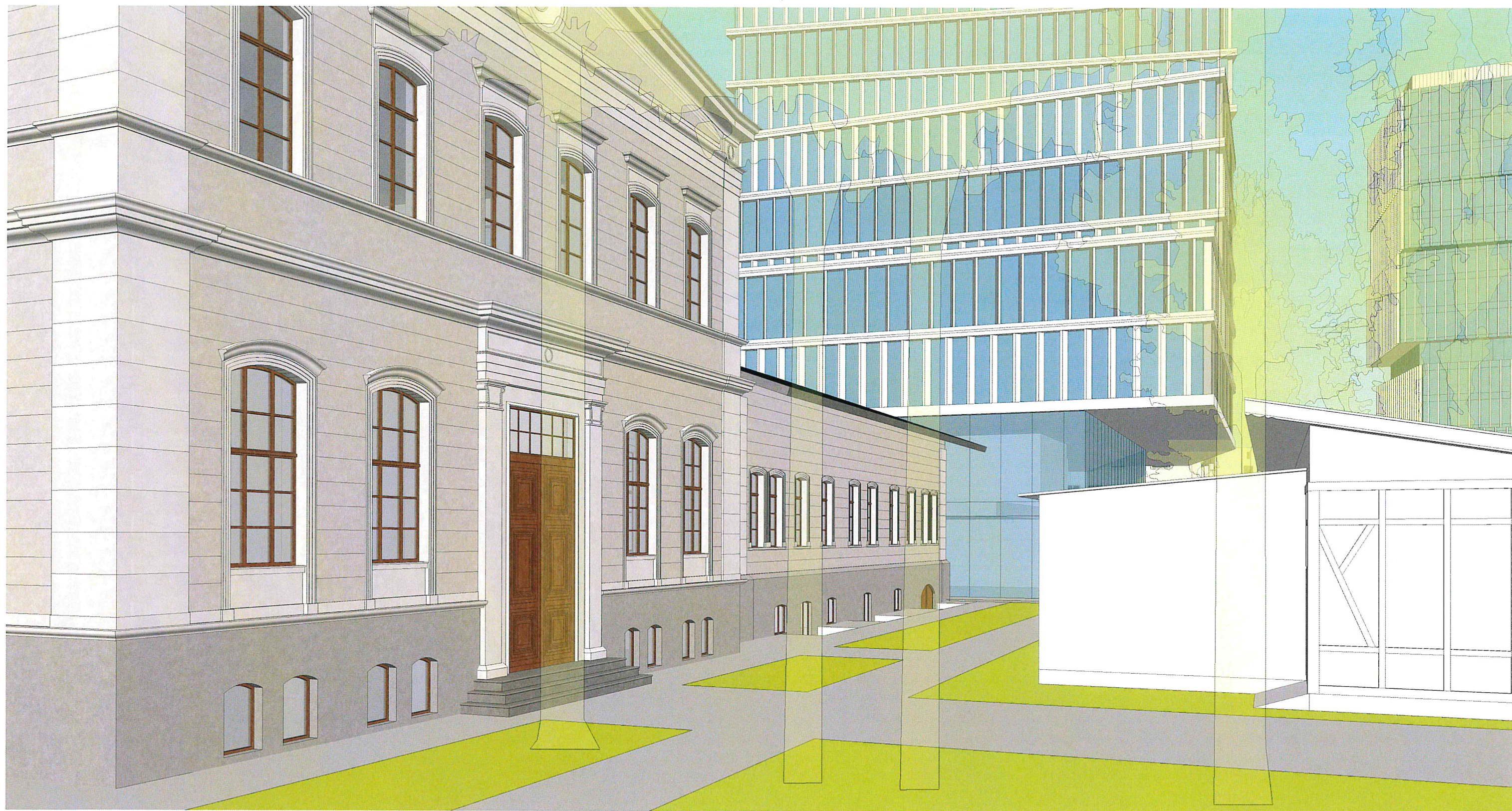


Rys. 37. Widok Dworca Górnśląskiego w kierunku południowo-zachodnim

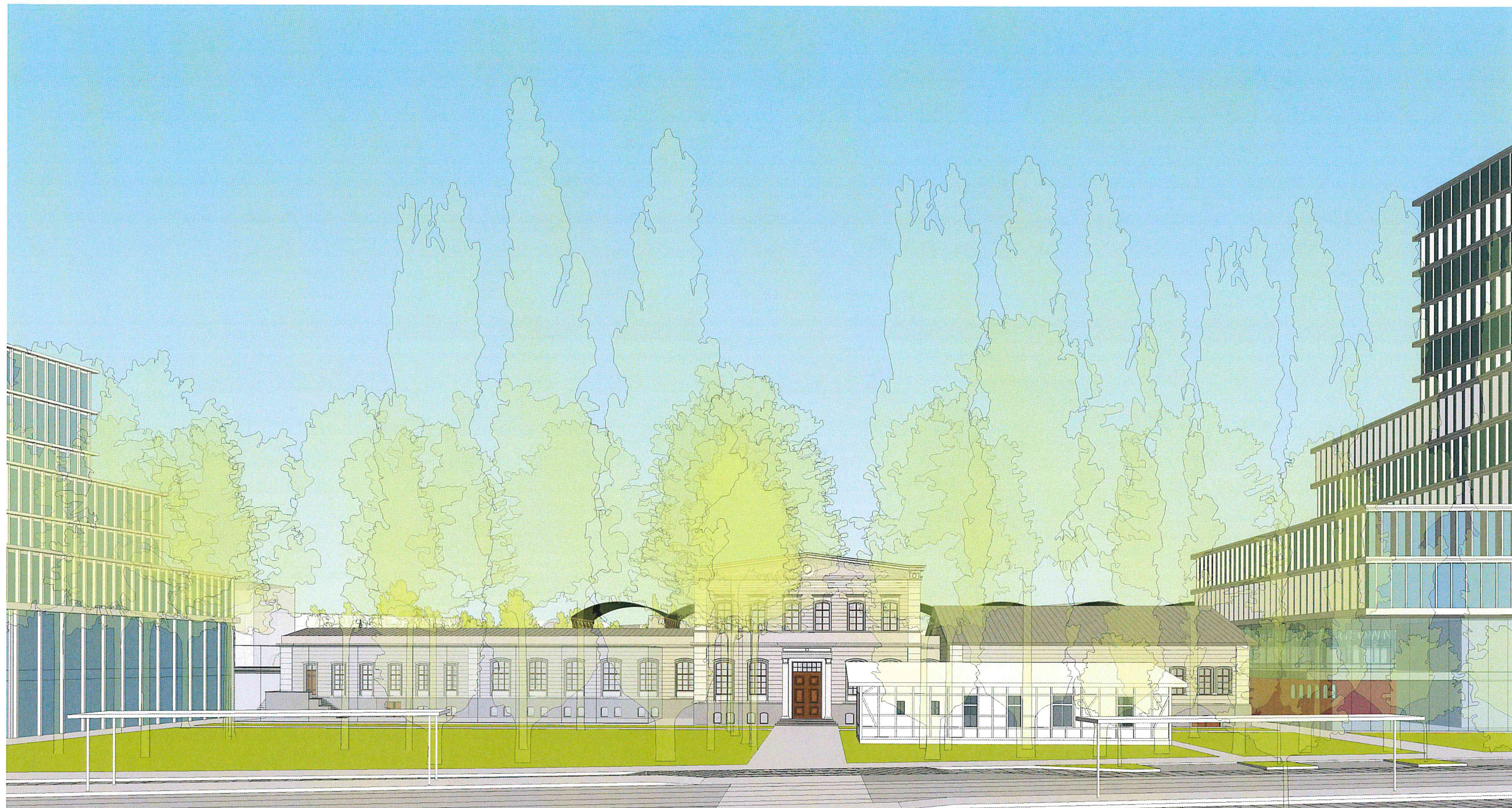
Kaskadowe zmniejszanie wysokości nowej zabudowy umożliwia odpowiednie wyeksponowanie i wybrzmienie w przestrzeni budynkowi Dworca Górnśląskiego. Jednocześnie umożliwia to utworzenie wspomnianej już bramy urbanistycznej, widocznej w tle.



Rys. 38. Widok Dworca Górnosławskiego



Rys. 39. Widok Dworca Górnosławskiego



Rys. 40. Widok Dworca Górnoląskiego

Przedpole Dworca Górnoląskiego zostało oczyszczone.
Powstał w ten sposób park z istniejącym starodrzewem.
Zabytkowy obiekt jest dzięki temu wyraźnie widoczny z ul. Małachowskiego.



Rys. 41. Widok Dworca Górnosławskiego



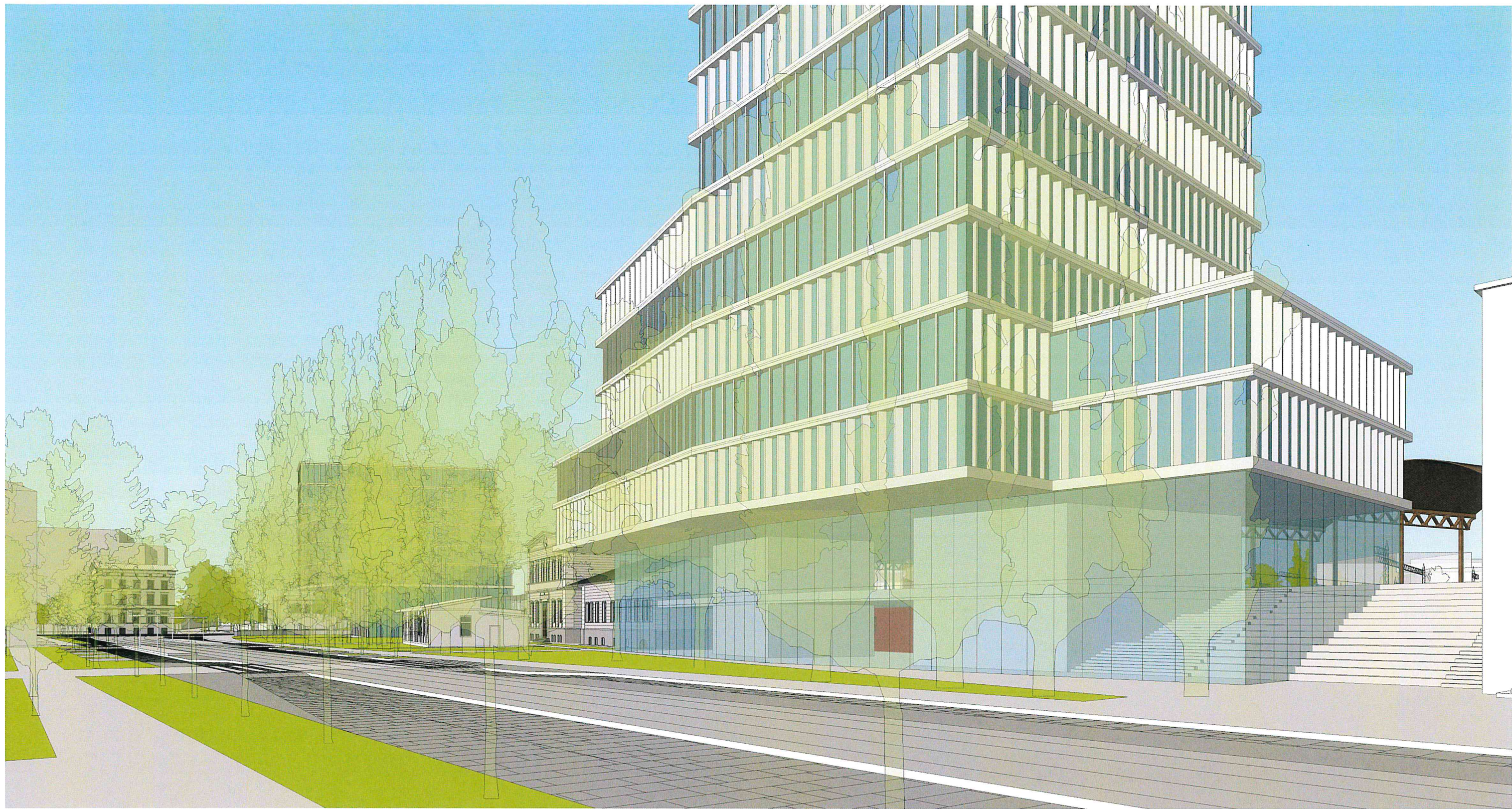
Rys. 42. Widok Dworca Górnosławskiego



Rys. 43. Widok Dworca Górnosławskiego



Rys. 44. Widok Dworca Górnosławskiego

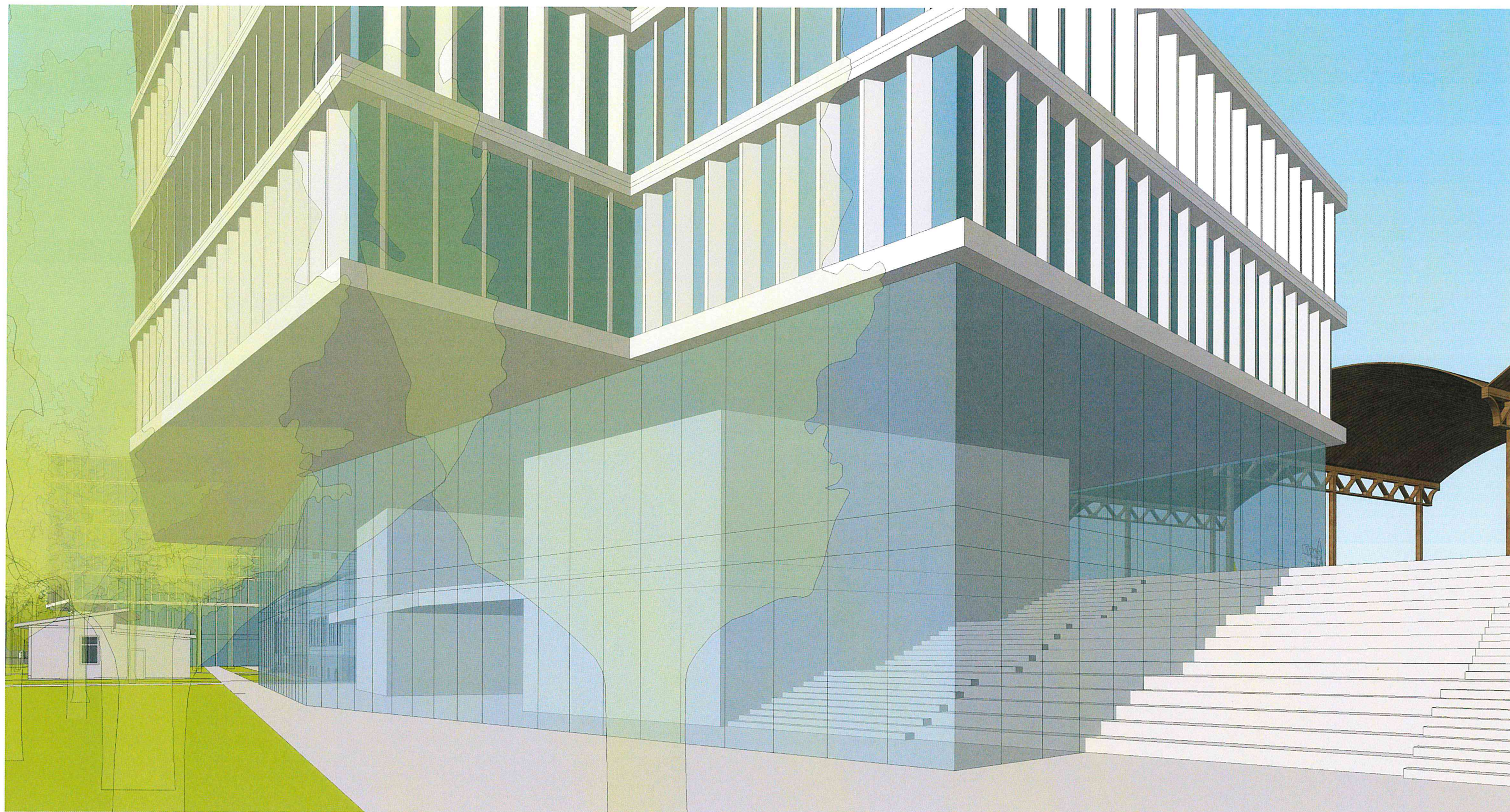


Rys. 45. Widok na schody łączące ul. Małachowskiego z wiatami peronowymi

Wprowadzone schody umożliwiają połączenie poziomu ul. Małachowskiego z dziś w zasadzie niedostępnymi zabytkowymi wiatami peronowymi na nasypie.

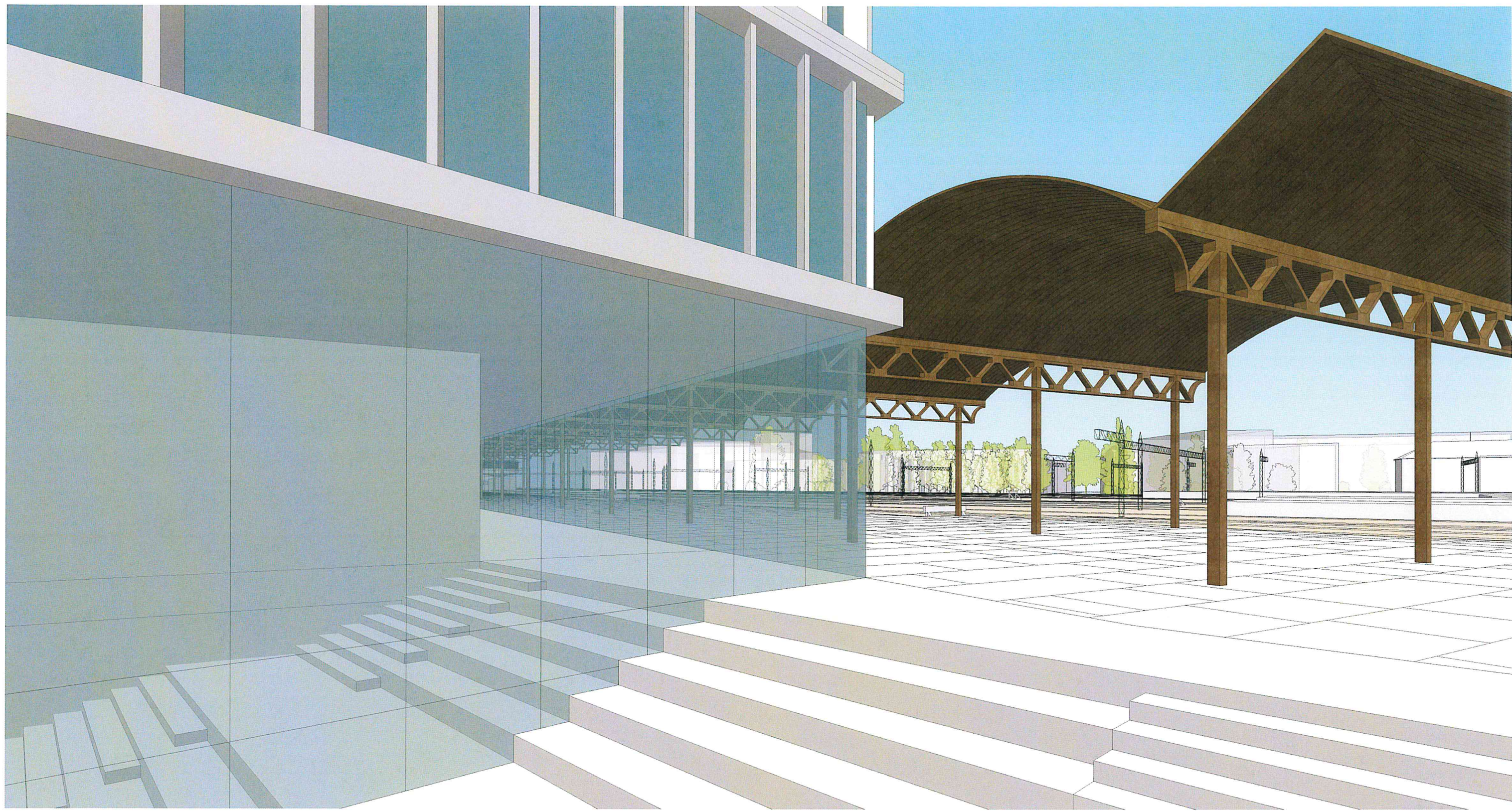


Rys. 46. Widok na schody łączące ul. Małachowskiego z wiatami peronowymi



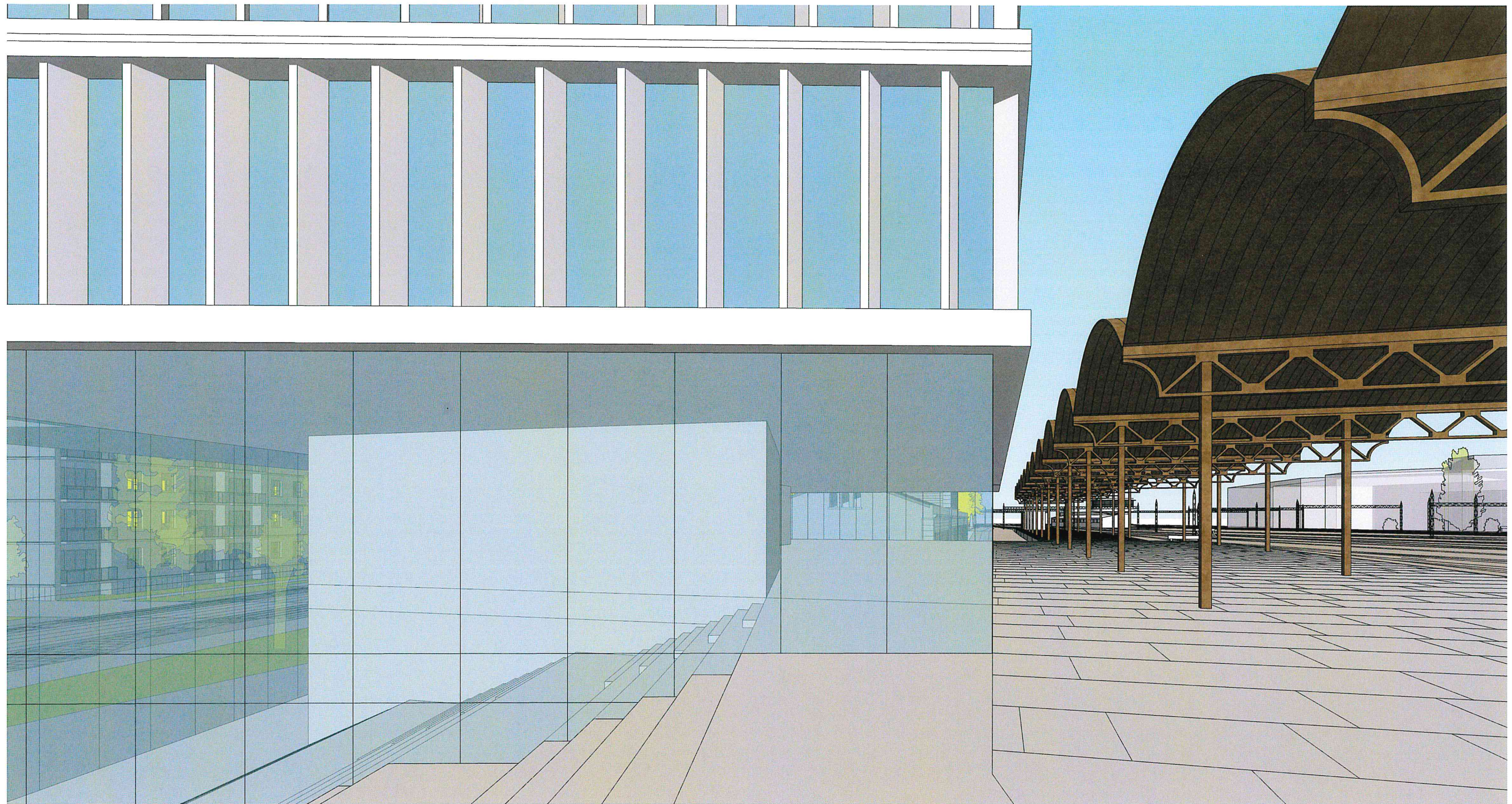
Rys. 47. Widok na schody łączące ul. Małachowskiego z wiatami peronowymi

Amfiteatralne, szerokie schody przewidziano jako częściowo zamknięte. Dzięki temu będą mogły służyć jako wielofunkcyjna przestrzeń publiczna także w niekorzystnych warunkach atmosferycznych. Ponadto windy w budynku zapewniają możliwość przedostania się na poziom wiat peronowych osobom z niepełnosprawnościami.



Rys. 48. Widok na schody łączące ul. Małachowskiego z wiatami peronowymi

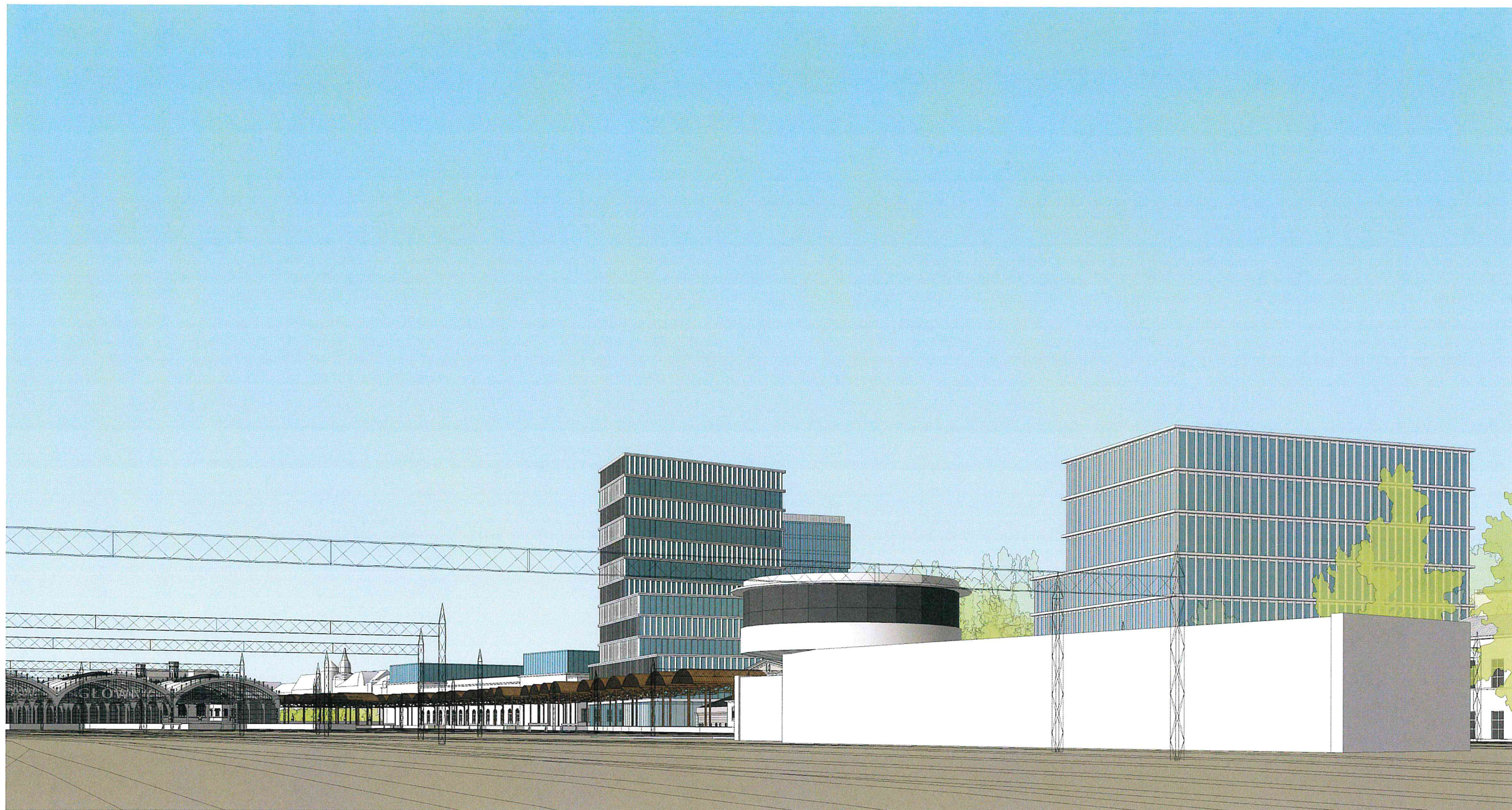
Amfiteatralne, szerokie schody przewidziano jako częściowo zamknięte. Dzięki temu będą mogły służyć jako wielofunkcyjna przestrzeń publiczna także w niekorzystnych warunkach atmosferycznych. Ponadto windy w budynku zapewniają możliwość przedostania się na poziom wiat peronowych osobom z niepełnosprawnościami.



Rys. 49. Widok na schody łączące ul. Małachowskiego z wiatami peronowymi

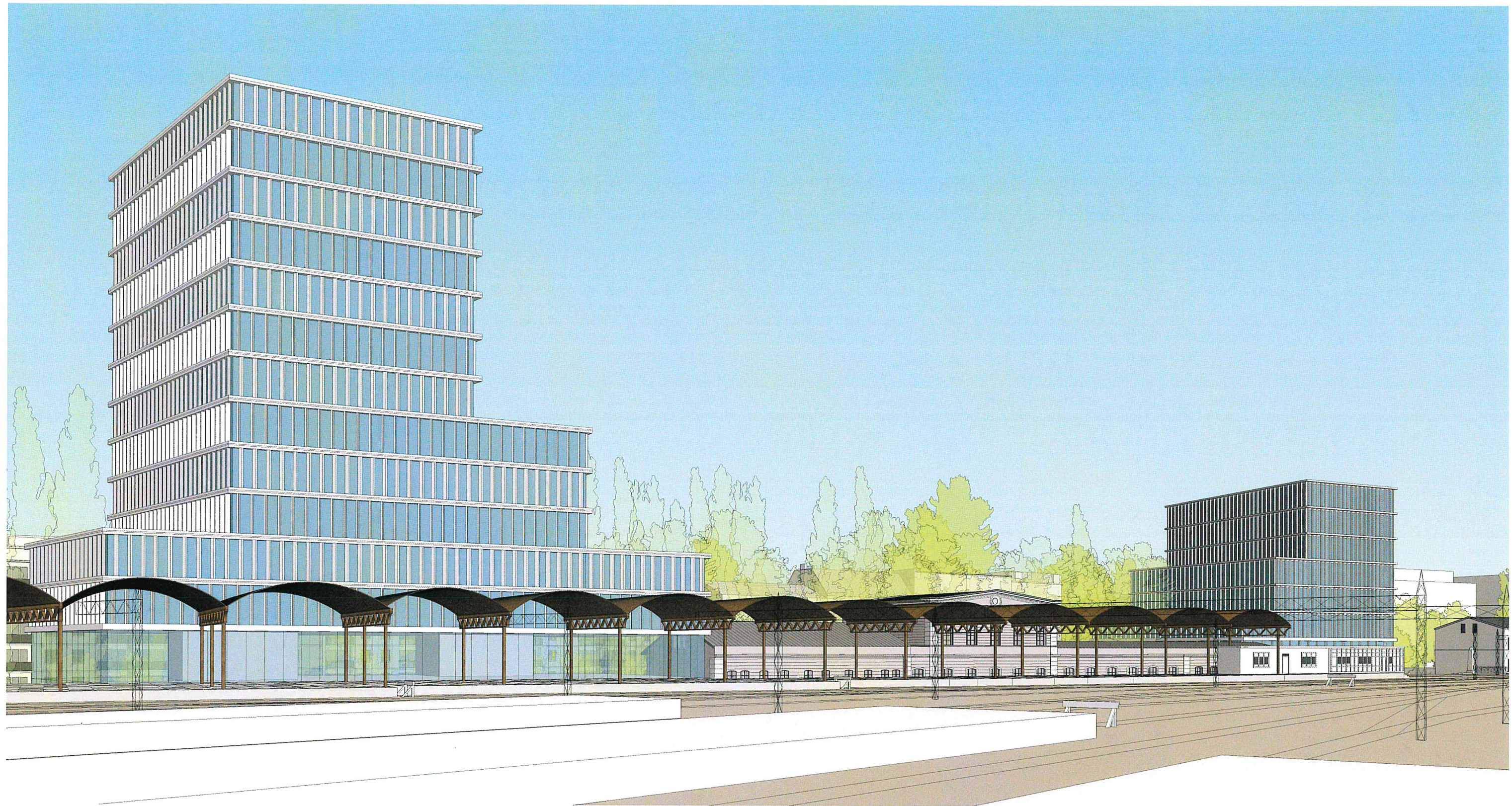


Rys. 50. Widok z ul. Dąbrowskiego



Rys. 51. Widok z drogi kolejowej w kierunku zachodnim

Nowa zabudowa oraz uporządkowanie istniejących przestrzeni będzie miało istotny wpływ na wizerunek miasta – tylna elewacja zabudowy przy ul. Małachowskiego często jest pierwszym obrazem, który widzą pasażerowie, przemierzający się koleją.



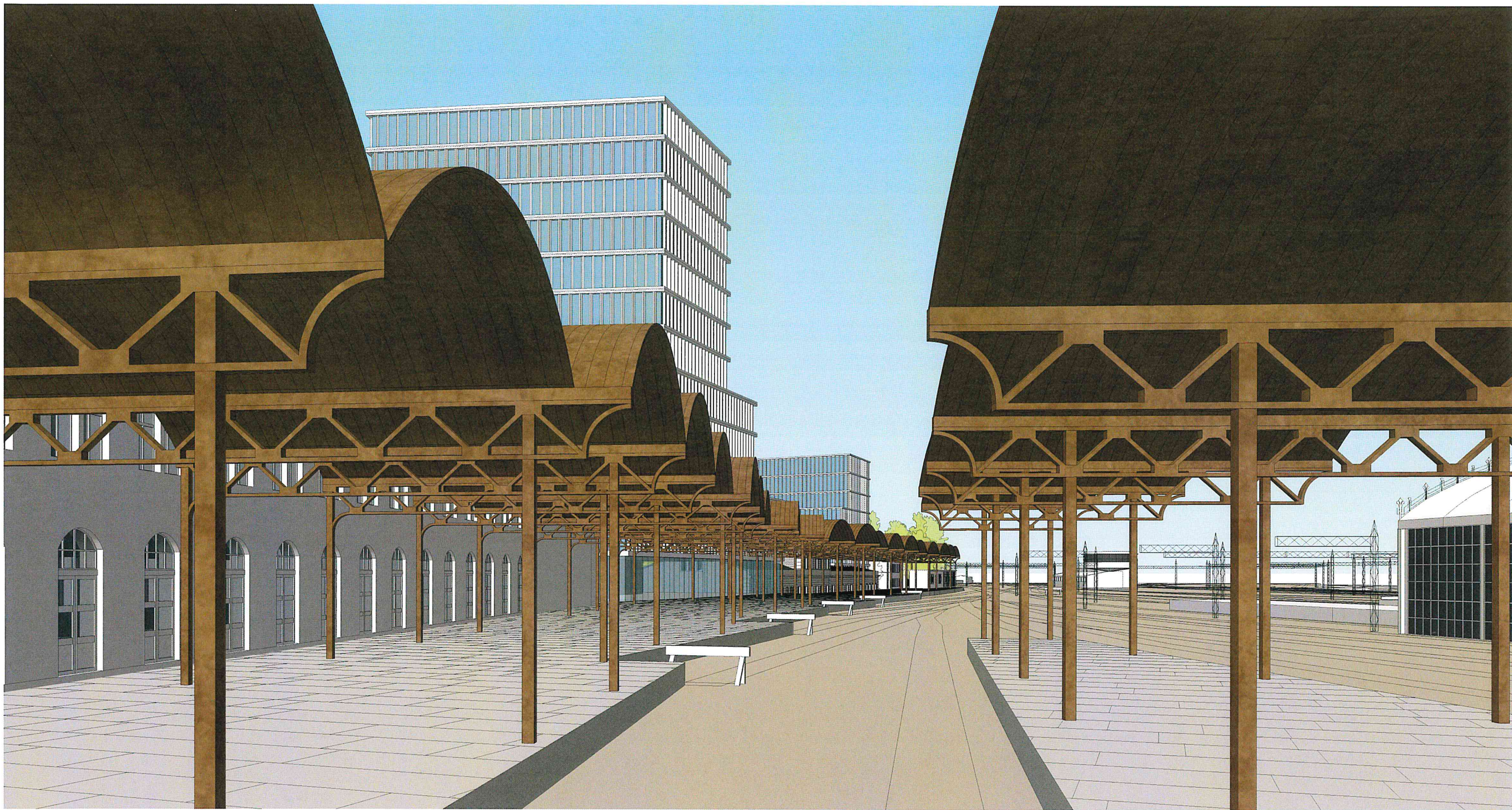
Rys. 52. Widok z peronów Dworca Głównego kierunku północno – wschodnim

Uporządkowany zostanie także widok z peronów Dworca Głównego
w stronę ul. Małachowskiego i zabytkowych wiat perownowych.



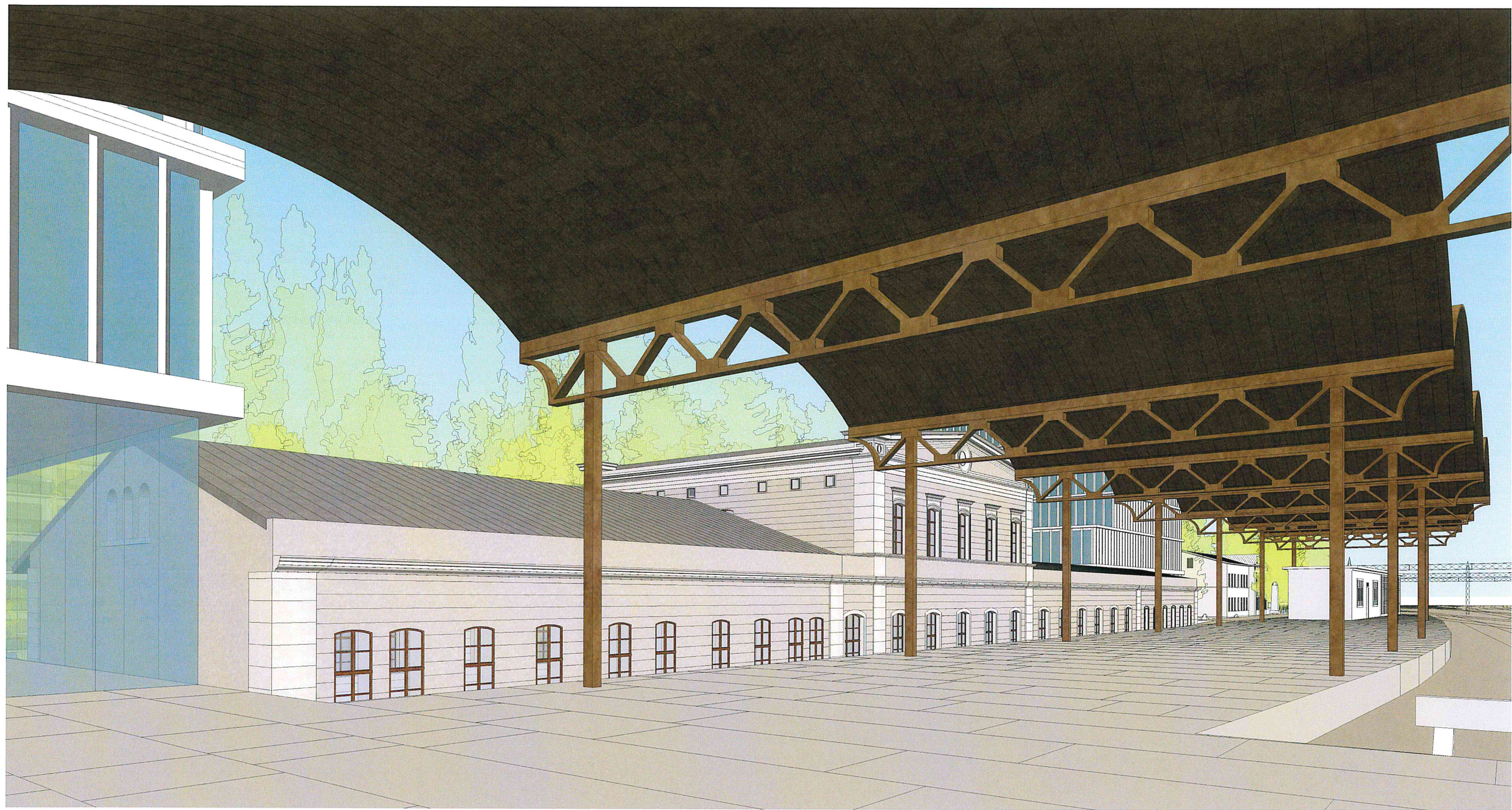
Rys. 53. Widok z drogi kolejowej w kierunku północno – wschodnim

Zabytkowa, udostępniona przestrzeń może stać się miejscem wielu wydarzeń kulturalnych i społecznych. Ponadto może przyjąć funkcję targową, muzealną lub gastronomiczną.



Rys. 54. Widok spod wiat peronowych

Przestrzeń pod zabytkowymi wiatami peronowymi dostępna jest z poziomu pierwszego piętra istniejącego budynku Poczty Głównej (budynek A) oraz wprowadzanego budynku przy ul. Małachowskiego 11 (budynek B). Dzięki temu funkcje tych przestrzeni mogą się wzajemnie przenikać i uzupełniać.



Rys. 55. Widok spod wiat peronowych na południową elewację Dworca Dórnośląskiego

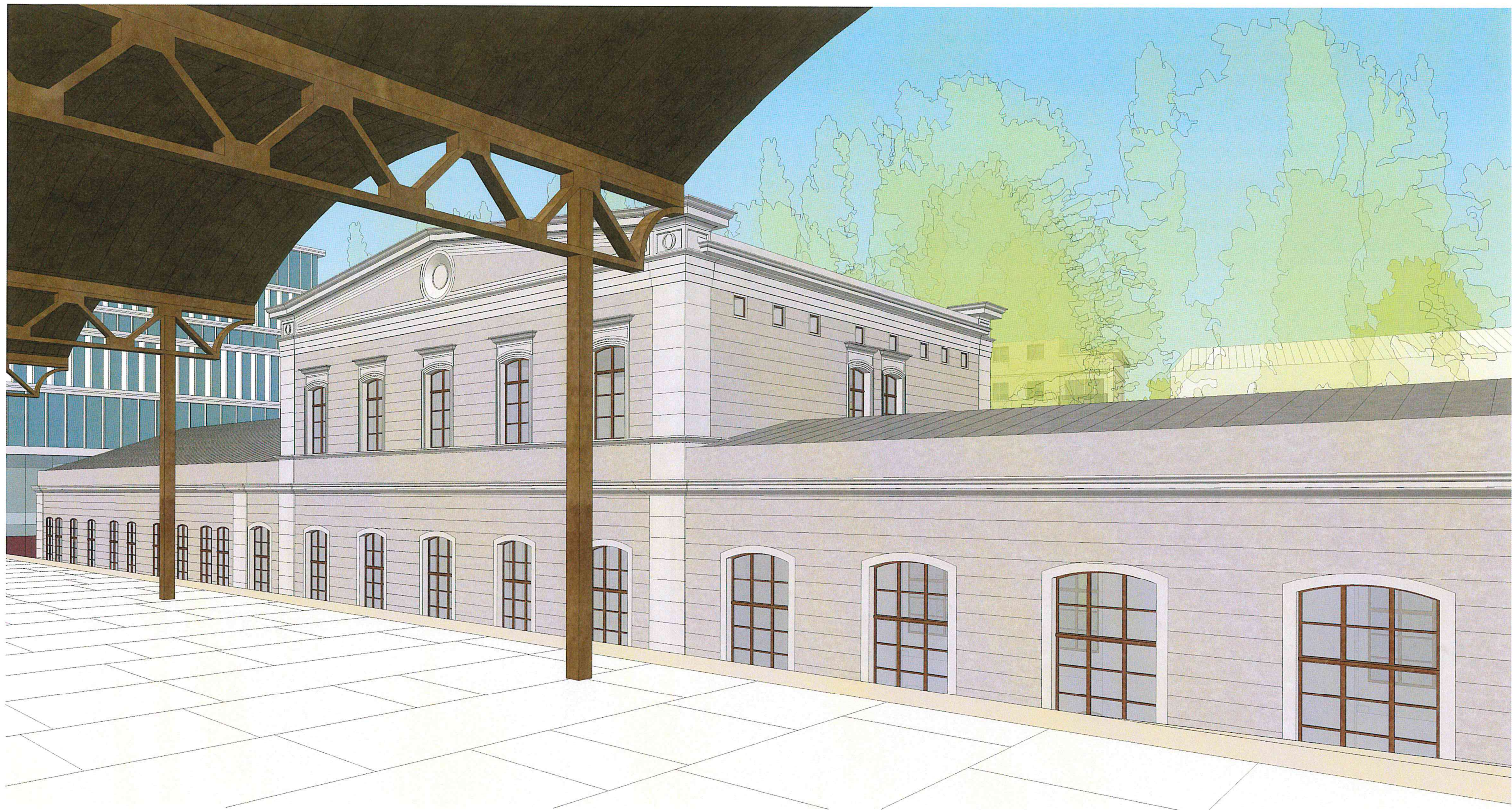


Rys. 56. Widok spod wiat peronowych na południową elewację Dworca Dórnośląskiego



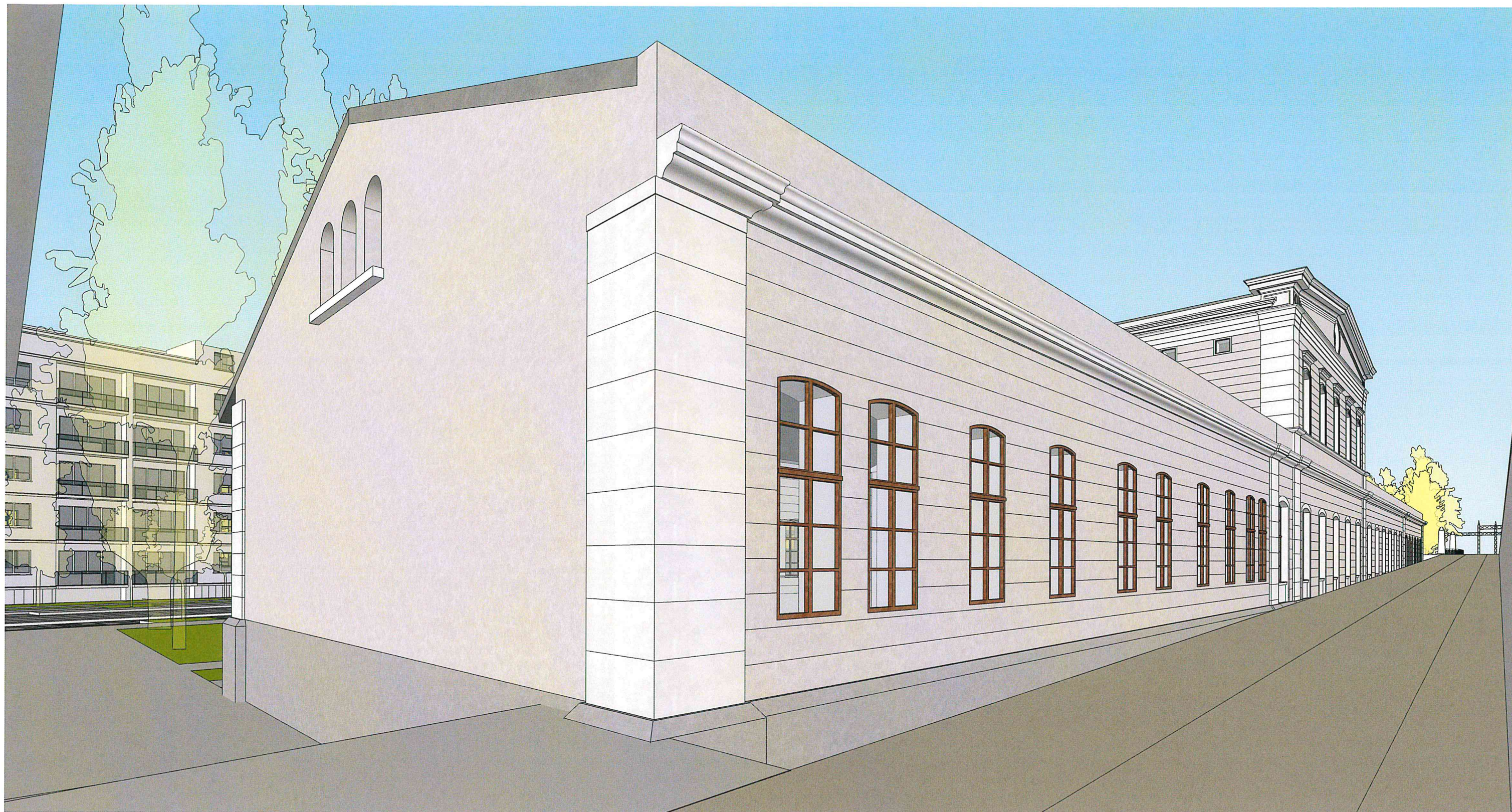
Rys. 57. Widok z zabytkowej rampy kolejowej w kierunku zachodnim

Zachowana zostaje także zabytkowa rampa wraz z torami kolejowymi – są one ważnymi świadkami historii tego miejsca oraz umożliwią dodatkową komunikację między poziomami ramp a terenem ul. Małachowskiego.



Rys. 58. Widok z zabytkowej rampy kolejowej w kierunku zachodnim

Dzięki udostępnieniu i uporządkowaniu przestrzeni uwidoczniła zostaje także zasłonięta dziś południowa elewacja Dworca Górnośląskiego.



Rys. 59. Widok na zabytkową rampę, tory i budynek Dworca Górnśląskiego

Dzięki uporządkowaniu przestrzeni uwidoczniła zostaje
zastłonięta dziś południowa elewacja Dworca Górnśląskiego.
Ponadto zabytkowa rampa wraz ze śladem torów stanowią dodatkową
komunikację z poziomem ul. Małachowskiego na poziom wiat peronowych.



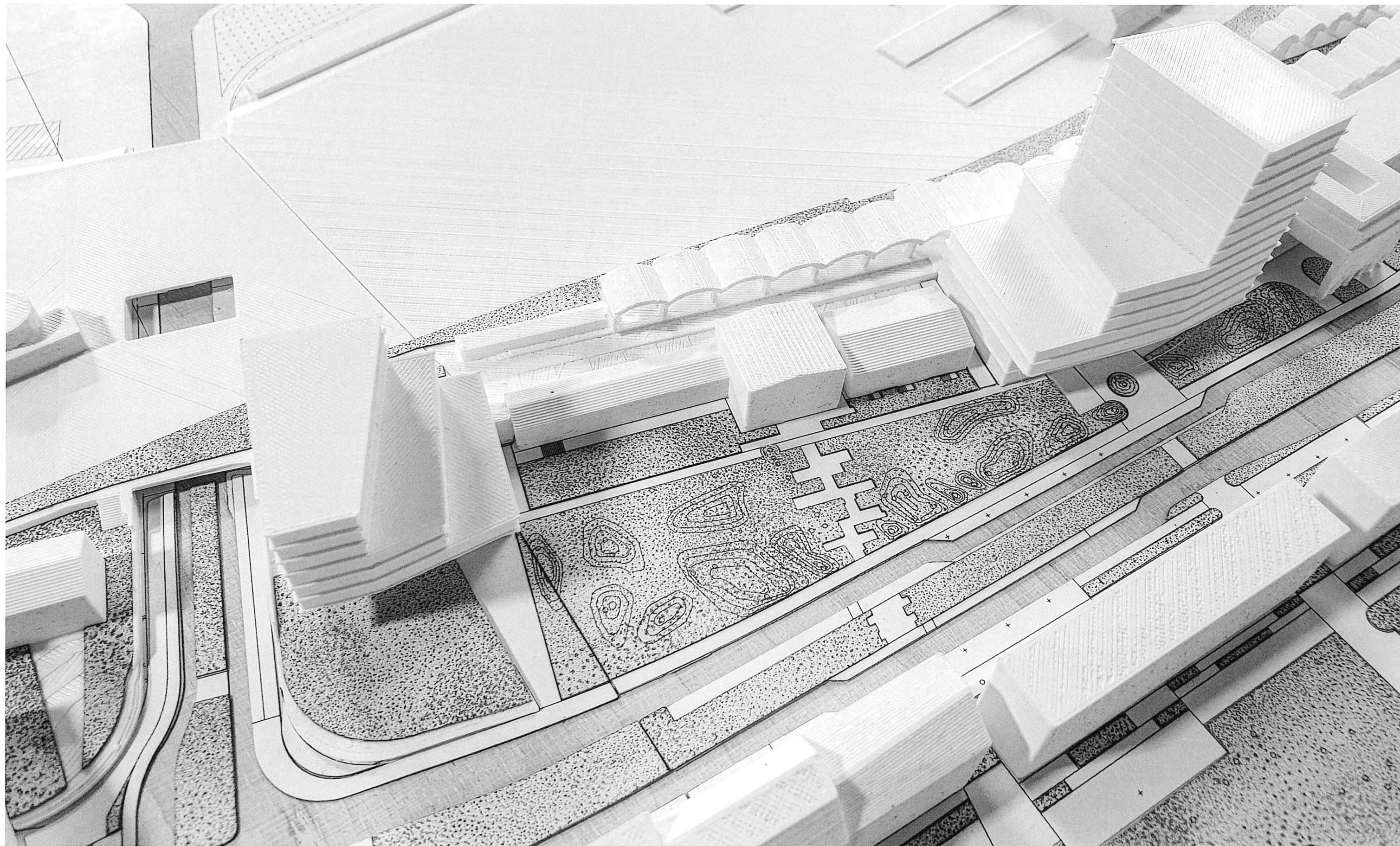
Rys. 60. Widok na schody prowadzące na rampę za budynkiem Dworca Górnośląskiego

Dodatkowe schody między budynkiem Dworca Górnośląskiego (budynek C) oraz wprowadzanym budynkiem przy ul. Małachowskiego 11 (budynek B) porwadzą na zabytkową rampę łączącą poziom ul. Małachowskiego z poziomem zabytkowych ramp peronowych.

Widoki makiety



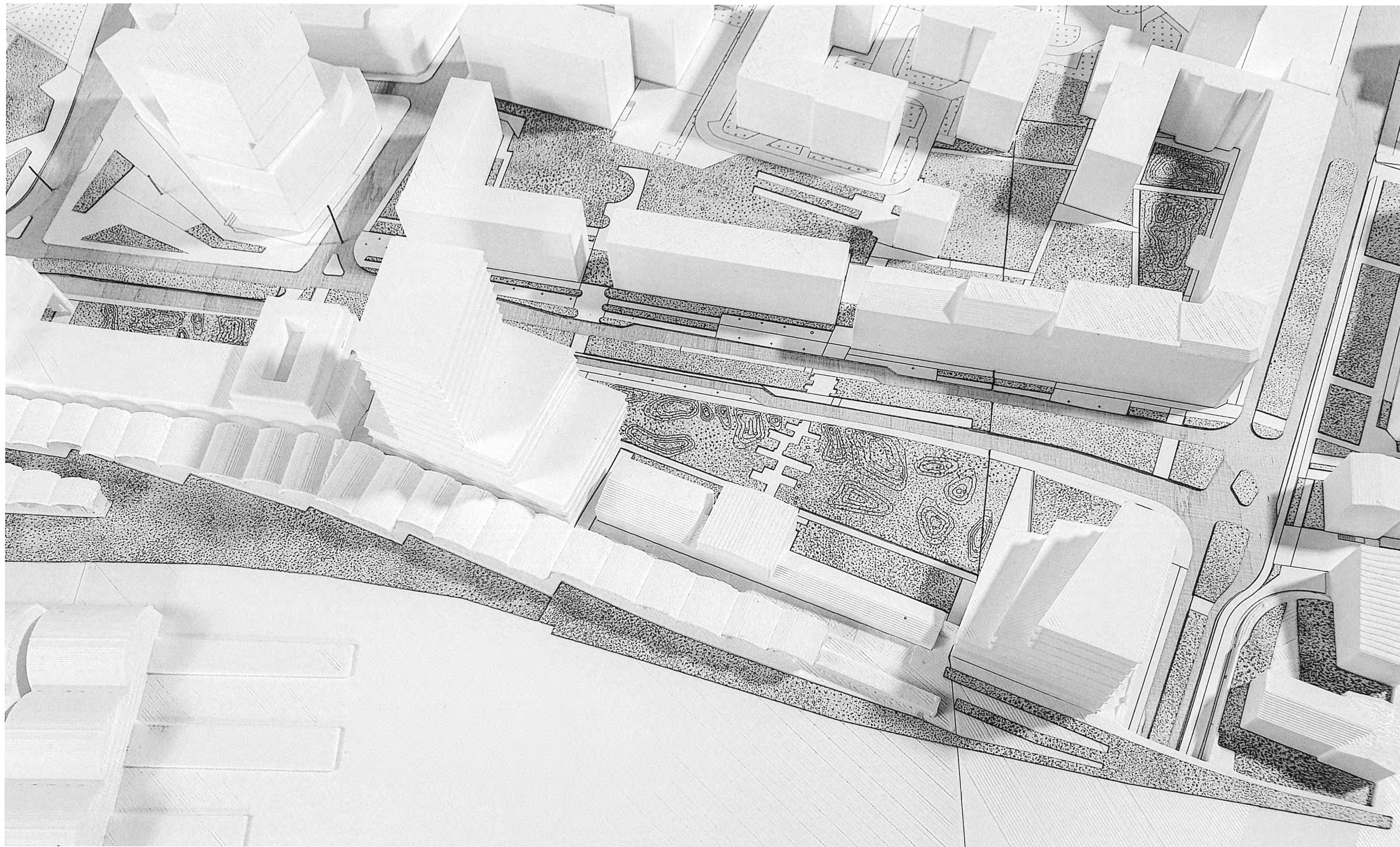
Fot. 9. Makieta: widok z lotu ptaka w kierunku południowo-zachodnim



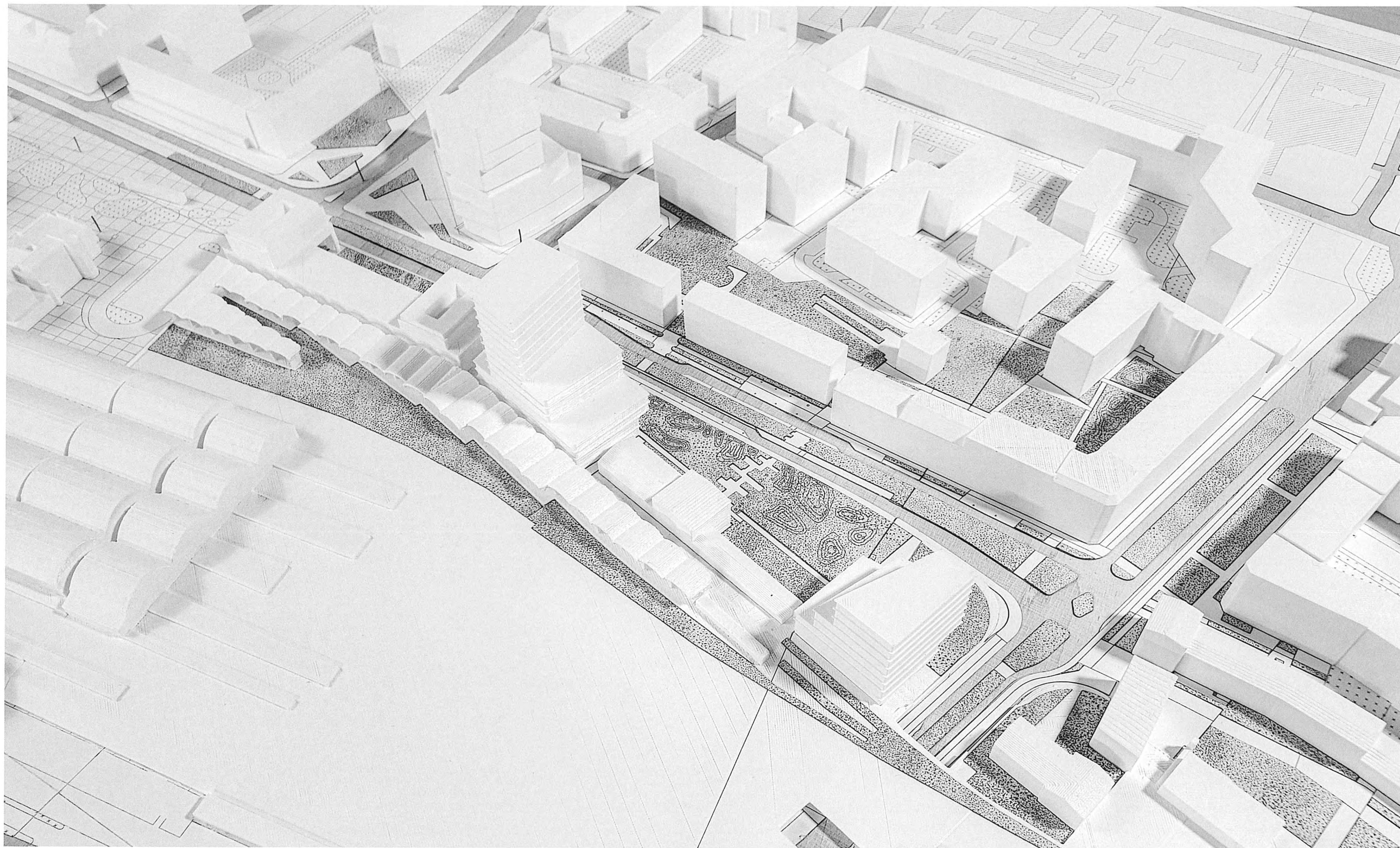
Fot. 10. Makieta: widok z lotu ptaka w kierunku południowo-zachodnim



Fot. 11. Makieta: widok z lotu ptaka w kierunku północno-zachodnim



Fot. 12. Makieta: widok z lotu ptaka w kierunku północnym



Fot. 13. Makieta: widok z lotu ptaka w kierunku północno-zachodnim

W ramach studium krajobrazowego przeanalizowano obszar wzdłuż ul. Małachowskiego na odcinku od Dworca Głównego do skrzyżowania z ul. Pułaskiego. Poniżej przedstawiono zestawienie głównych decyzji projektowych:

1. Utworzenie linearnej przestrzeni publicznej o charakterze parkowym z istniejącym starodrzewem, która przechodzi płynnie w przestrzeń placu przed Dworcem Głównym.
2. Wprowadzenie podcięcia i wycofania zabudowy na dwóch pierwszych kondygnacjach, dzięki czemu przestrzeń parkowa została poszerzona.
3. Otwarcie placu przed gmachem poczty i wciągnięcie go do przestrzeni publicznej.
4. Połączenie poziomego terenu wzdłuż ul. Małachowskiego z trudnodostępnymi do tej pory, zabytkowymi wiatami peronowymi.
5. Nadbudowa skrzydeł flankujących gmach poczty (budynek A) o jedną kondygnację – wyrównanie wysokości budynku z okoliczną zabudową kamienic oraz z pozostałymi budynkami mieszkalnymi usługowymi wzdłuż ul. Małachowskiego i Piłsudskiego.
6. Wprowadzenie nowego obiektu kubaturowego (B) w miejsce dawnego, zdegradowanego i wielokrotnie przekształcanego budynku wagonowni. Maksymalna wysokość oraz kubatura podwyższonego fragmentu budynku nawiązuje do budynku 7. Silver Tower (pl. Konstytucji 3 Maja 3). Oba obiekty tworzą bramę i zamknięcie osi widokowych zarówno od strony ulicy Piłsudskiego, Puławskiego jak i pozostałych najść i najazdów. Najwyższa część budynku odsunięta została od budynku Dworca Górnosławskiego (C).
7. Stworzenie odpowiedniej przestrzeni, kulturowej i społecznej z odpowiednią ekspozycją wartościowych artefaktów znajdujących się przy ul. Małachowskiego 11 (reliktów dawnej wagonowni – rampy z zachowanymi szynami kolejowymi, ściany południowej budynku z zachowanymi fragmentarycznie otworami okiennymi oraz obrysu budynku w posadzce i elementach aranżacyjnych).
8. Stworzenie odpowiedniego tła dla zabytkowego budynku Dworca Górnosławskiego (C).
9. Wprowadzenie rozbudowy zachodniego skrzydła Dworca Górnosławskiego (C). Przeszklona kubatura pozwala kompozycyjnie wyrównać oba skrzydła flankujące główną bryłę.
10. W miejscu obecnego budynku przy ul. Małachowskiego 15 wprowadzono nowy obiekt kubaturowy (budynek D). Podwyższona wysokość względem kamienic przy ul. Pułaskiego ma na celu podkreślenie narożnika. Podwyższona część budynku została maksymalnie odsunięta od gmachu Dworca Górnosławskiego (C). Pozostałe kondygnacje nawiązują wysokościowo do kamienic po przeciwnej stronie ulicy.

Podsumowanie