

2434

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⁾

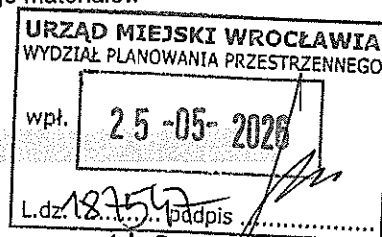
- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 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?

☒ tak, ww. Spółka składająca pismo jest użytkownikiem wieczystym Działki o nr ew. 4/1 położonej przy ul. Stanisława Małachowskiego ■ 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 ⁸⁾
1	Plan Ogólny Miasta Wrocławia - PROJEKT	026401_1.0022. AR_13.4/1	X 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) ⁹⁾	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	X tak ☐ nie	projektowana w PO: 2112SW, postulowana wnoszoną uwagą: nowe wydzielenie SU - strefa usługowa oraz OZS	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 Malachowskiego.
- 2) Raport wstępny dla opracowania analityczno-koncepcyjnego dla nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Malachowskiego 11 we Wrocławiu (działka nr 4/1, obręb południe).
- 3) Studium możliwości rewitalizacji przestrzennej zespołu Dworca Górnośląskiego wraz z działką przy ul. Stanisława Malachowskiego 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 Malachowskiego.

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 Malachowskiego, 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.

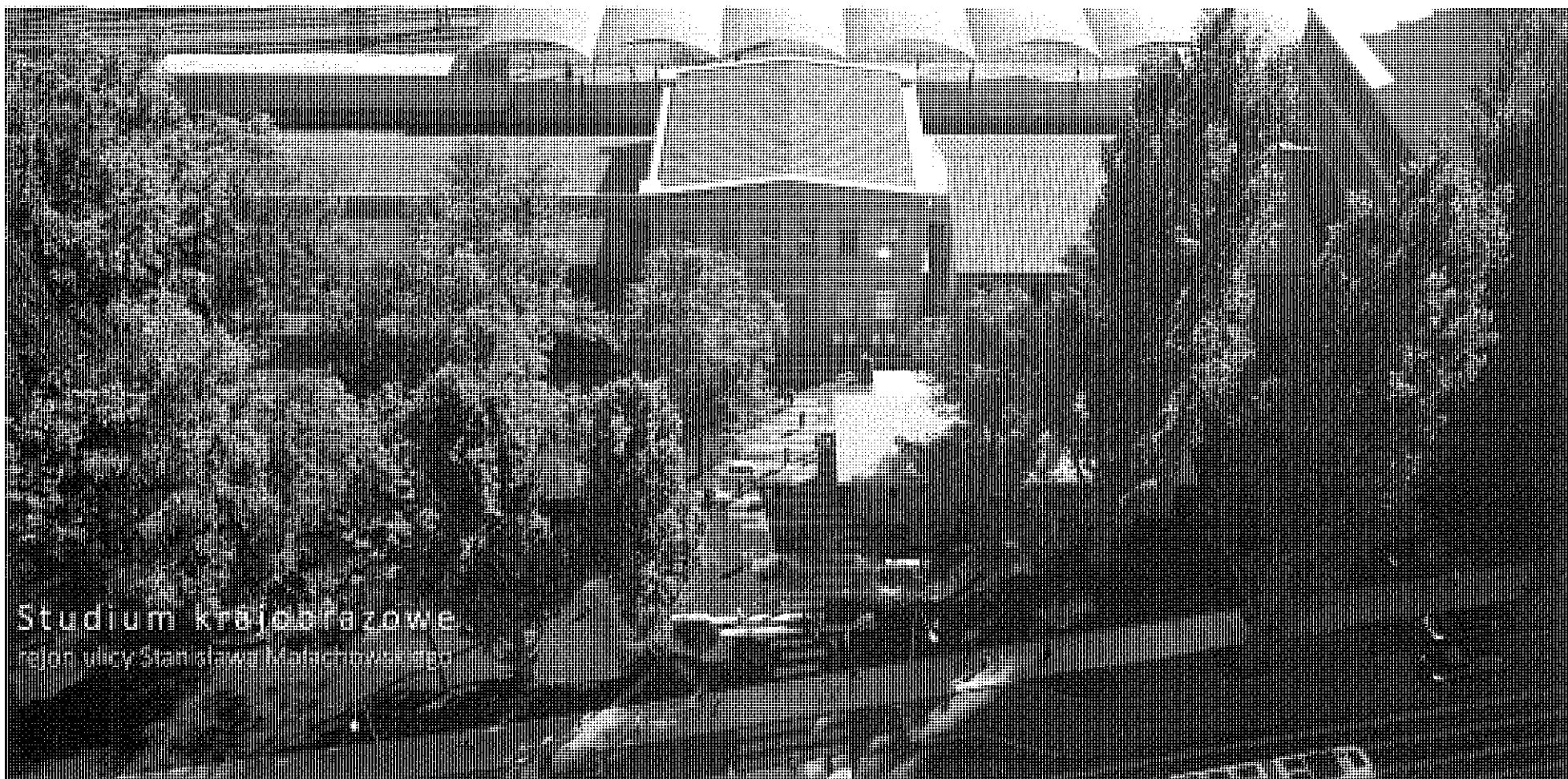
Tę zamierzoną inwestycję Spółki na jej Działce charakteryzują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy: - nadziemna intensywność zabudowy: ok. 6,5, - udział powierzchni zabudowy: ok. 70%, - wysokość zabudowy (dominanty): 55 m, - udział powierzchni biologicznie czynnej: ok. 30 %. 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. Malachowskiego (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.

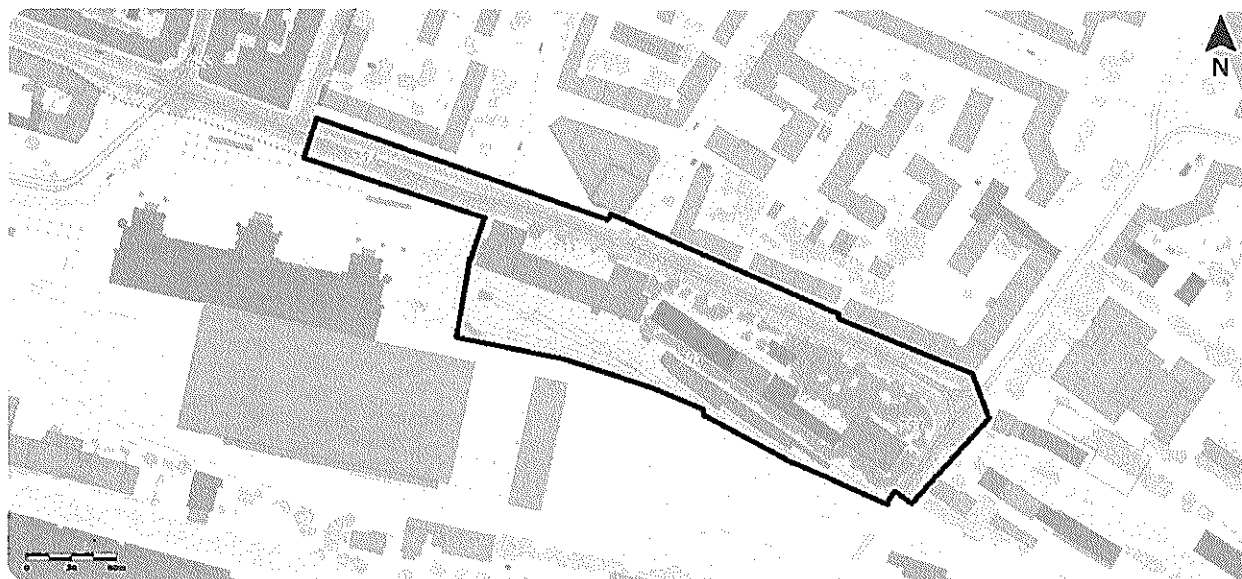




Studium krajobrazowe
rejon ulicy Stanisława Matuchowskiego

Lokalizacja terenu opracowania

Zakres ustaleń MPZP oraz zakres analizy



Teren objęty studium pokrywa się z obszarem procedowanego projektu MPZP.

Teren od południa graniczy z infrastrukturą kolejową prowadzącą do hali peronowej Dworca Głównego.

Od północy do terenu opracowania przylegają kamienice (w narożniku wschodnim obiekty XIX-wieczne, od zachodu budynki powojenne).

Obszar znajduje się na południowo-zachodnim krańcu Przedmieścia Oławskiego.

Plan prezentacji

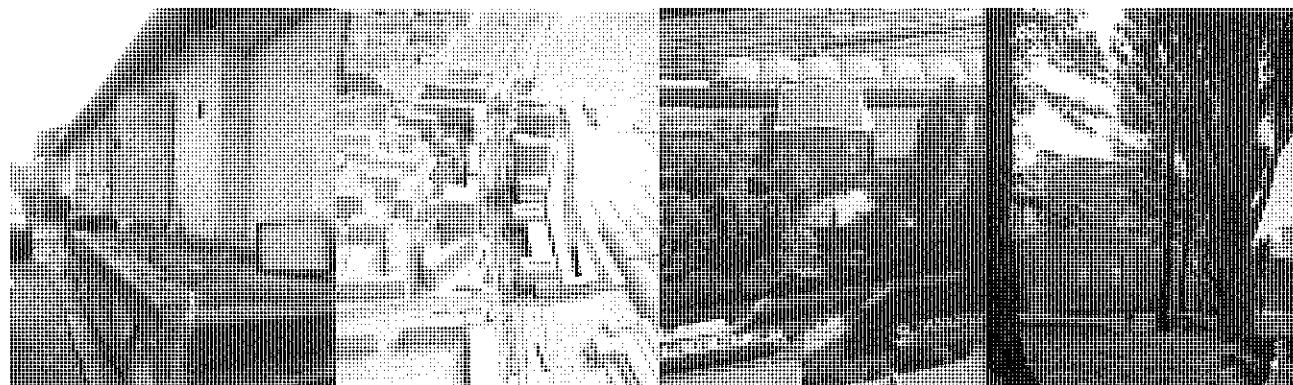
Prezentację podzielono na cztery główne grupy prowadzące od stanu istniejącego, przez decyzje projektowe, kończąc na proponowanych zmianach.

Obszar zdegradowany
Stan istniejący

Kształtowanie otoczenia
Przekształcenie

Widoki z lotu ptaka
Wizja obszaru

Wizualizacje
Nowa wizytówka



01

02

03

04

ul. Małachowskiego

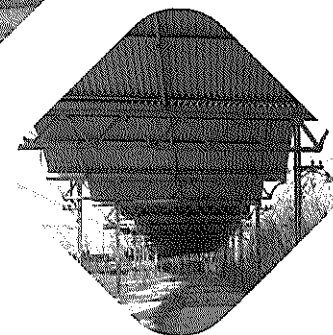
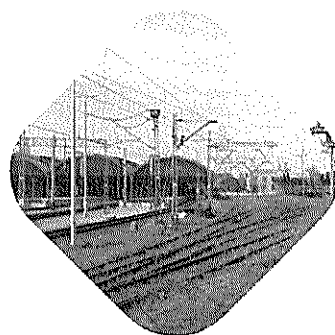
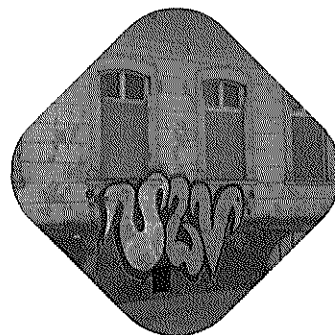
Stan istniejący – od strony ul. Pułaskiego



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**, **bez tożsamości miejsca**.

Stan istniejący

Obszar zdegradowany



Dworzec Górnośląski

Stan istniejący – od strony ul. Pułaskiego oraz wiat peronowych

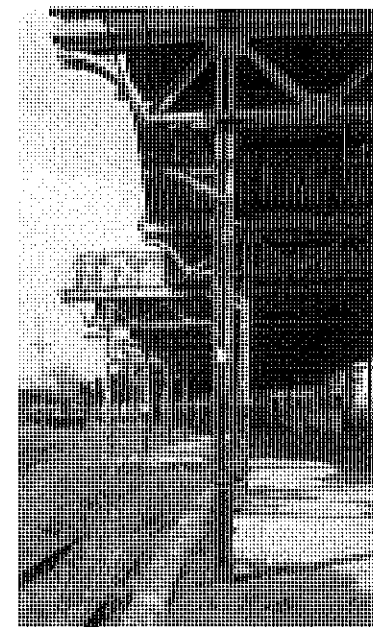
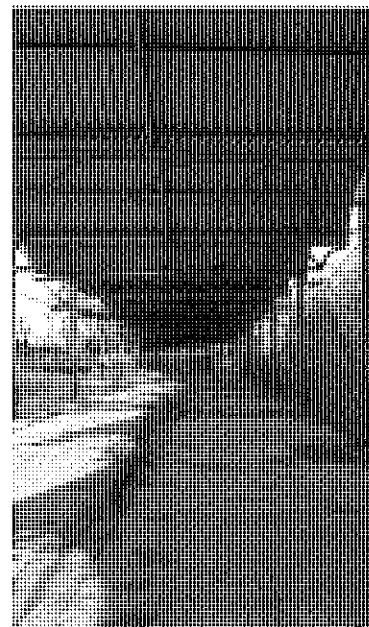


Dawny, zabytkowy Dworzec Górnośląski jest zamknięty, zdegradowany,
nieużywany i praktycznie całkowicie zapomniany.

Wiaty peronowe

Stan istniejący – od budynku Poczty Głównej

Obecnie nie ma również dostępu do
zabytkowych, pocztowych wiat
peronowych o znacznych wartościach
architektonicznych i historycznych.



Budynek magazynowy

widok ul. Małachowskiego na budynek magazynowy



Wnioski końcowe ekspertyz odnoszące się do dawnego budynku magazynowego przy ul. Małachowskiego 11 we Wrocławiu: [...]

budynek był wielokrotnie przebudowywany w związku z kilkukrotną zmianą jego funkcji; budynek stanowi estetyczny dysonans w stosunku do historycznego budynku Dworca Kolei Górnośląskiej, zakomponowanego na zasadzie symetrii; budynek nie pełni obecnie żadnej funkcji; budynek jest w stanie ruiny; likwidacja obiektu może tylko korzystnie wpłynąć na wartość historyczną i estetyczną pozostałej części historycznego zespołu Dworca Kolei Górnośląskiej.

ul. Małachowskiego

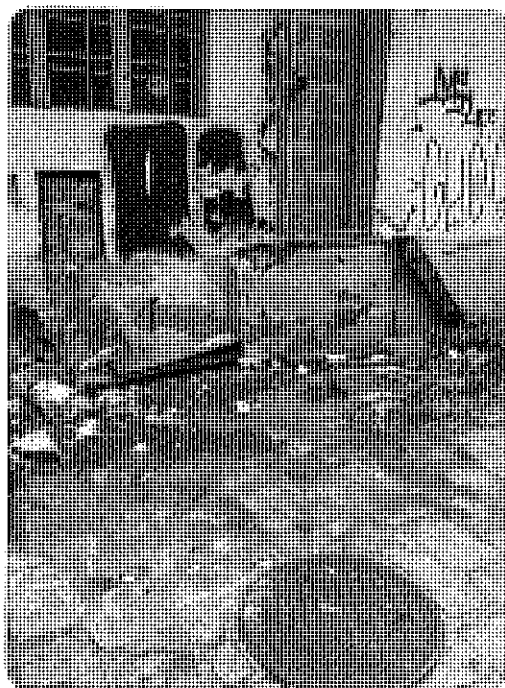
widok ul. Małachowskiego na budynek gospodarczy



Cały teren, należący do najciekawszych miejsc Wrocławia **ma obecnie charakter zdegradowanych terenów przemysłowych**.
Ograniczając ochronę dobudówki do Dworca Górnosławskiego można **kompleksowo rewitalizować cały zdegradowany obecnie obszar** w mieście i ocalić historyczną zabudowę przed postępującym zniszczeniem .

ul. Małachowskiego

Degradacja tkanki społecznej



Pustostany i złe warunki techniczne i użytkowe terenu sprzyjają rozwojowi bezdomności i wzrostu agresji i przestępczości oraz niewłaściwych zachowań społecznych na analizowanych obszarach.

Czas przemiany

Niewiele dzieli Wrocław od diametralnej
przemiany terenu byłego Dworca
Górnośląskiego

W uzgodnienia z WPL
Studium

Efekt współpracy
Projekt MPZP

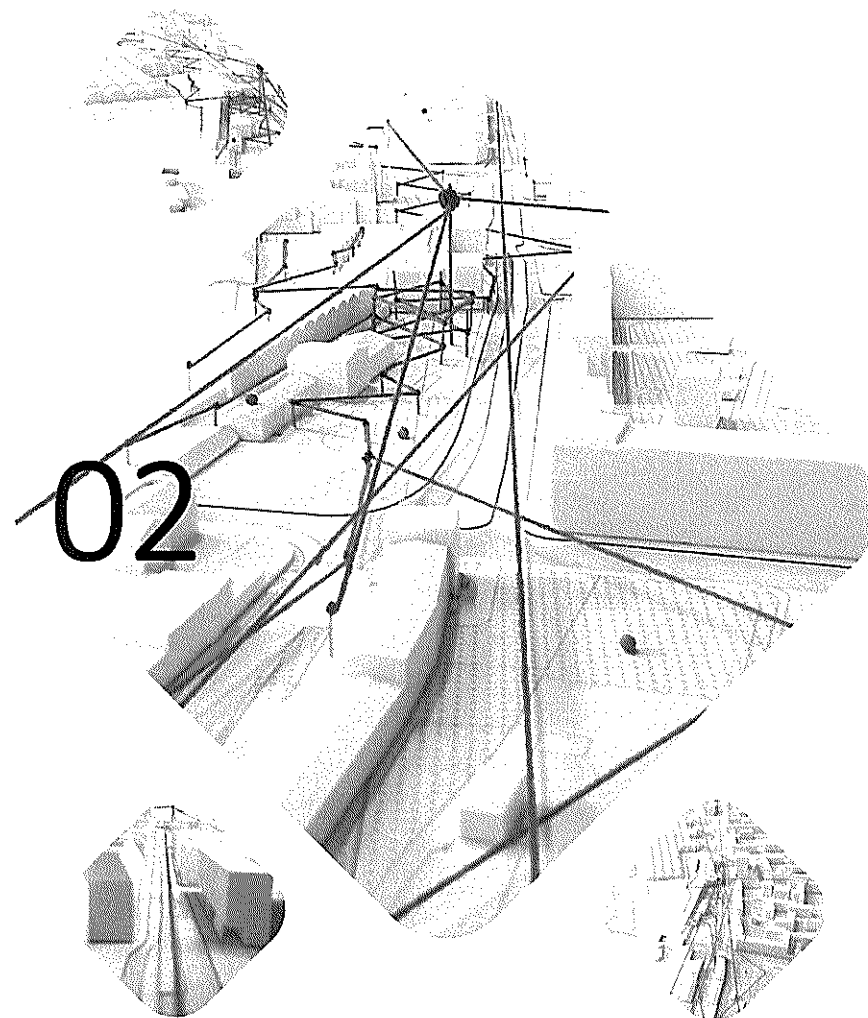
Wzajemne uzgodnienie
Uzgodnienie WKZ

Rewitalizacja
Realna zmiana



Przekształcenie

Kształtowanie otoczenia



Kompozycja wprowadzanej zabudowy

zabudowa wraz z uzasadnieniem przyjętych kierunków urbanistycznych

Koncepcja uzgodniona z Wydziałem
Planowania Przestrzennego

budynek A
ul. Małachowskiego 5

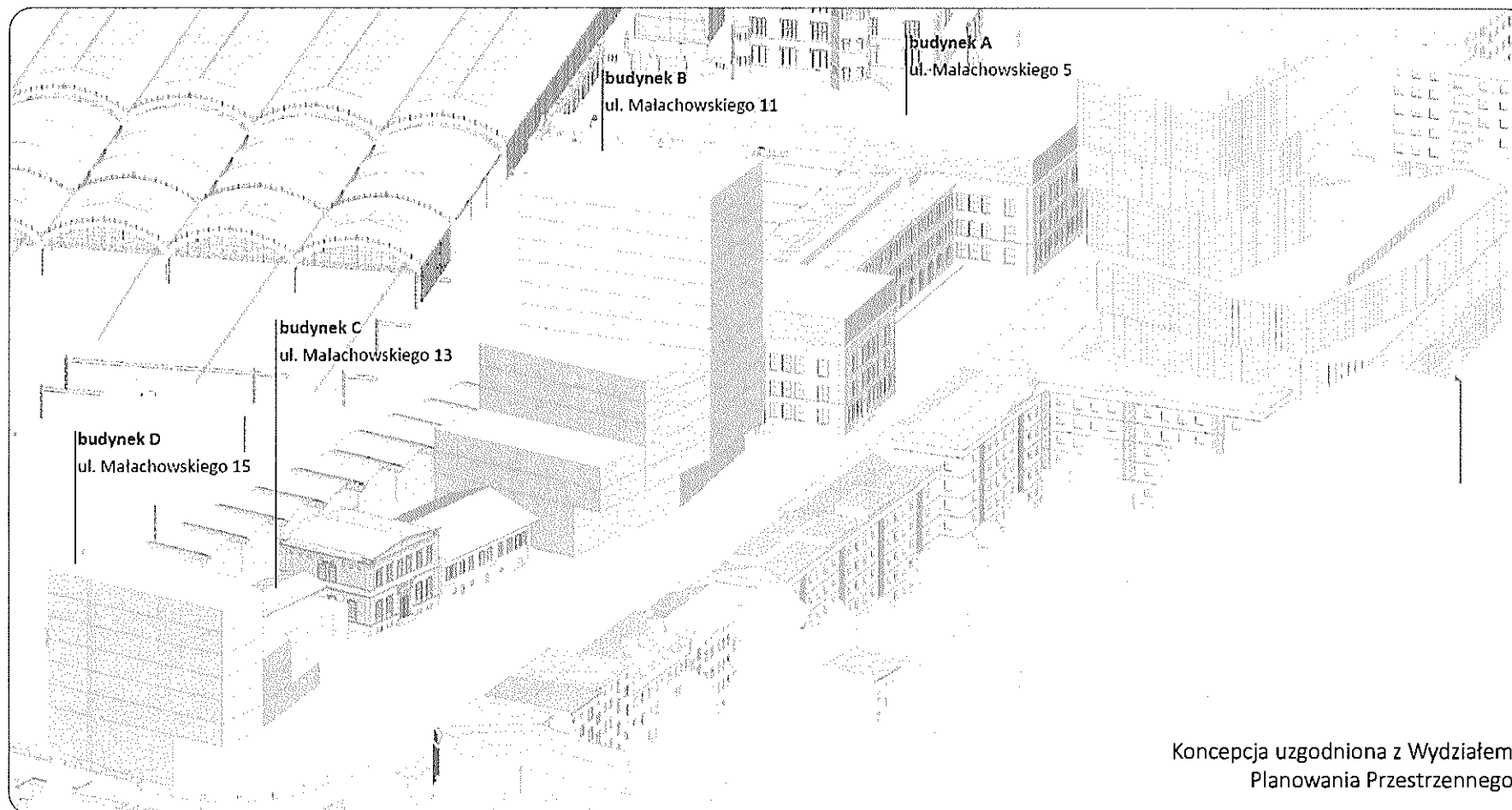
budynek B
ul. Małachowskiego 11

budynek C
ul. Małachowskiego 13

budynek D
ul. Małachowskiego 15

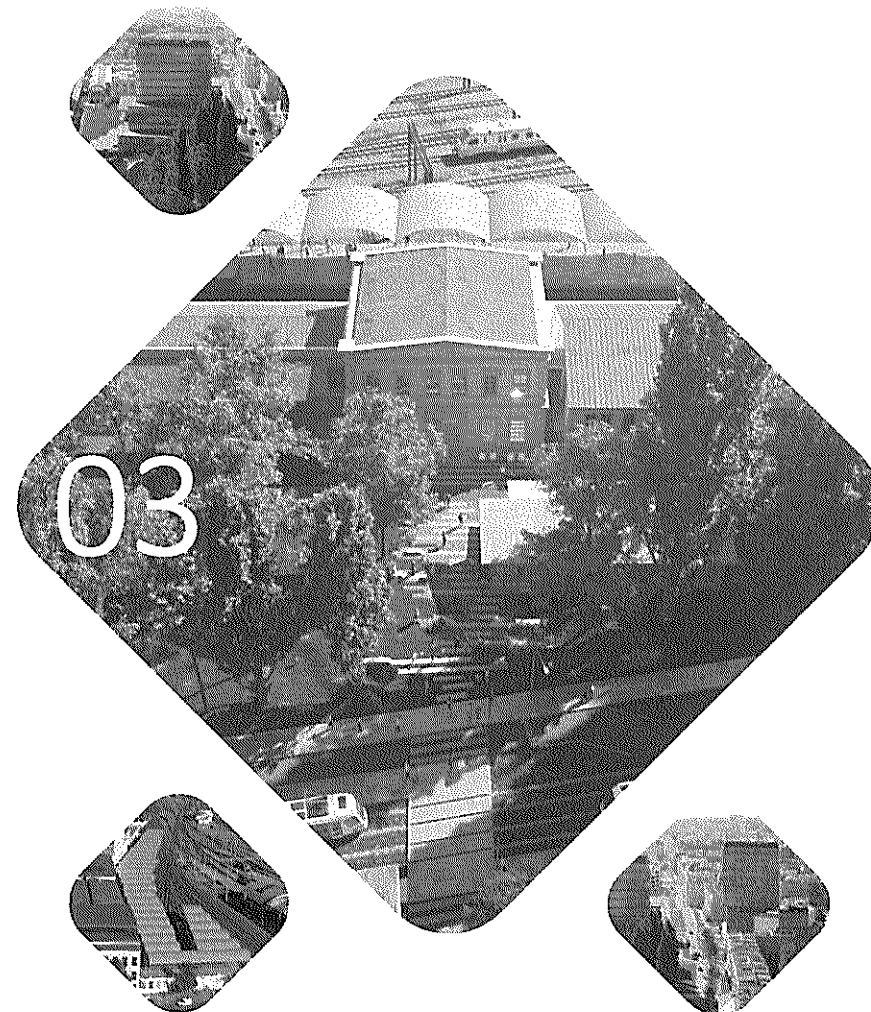
Kompozycja wprowadzanej zabudowy

zabudowa wraz z uzasadnieniem przyjętych kierunków urbanistycznych



Wizja obszaru

Widoki z lotu ptaka



15

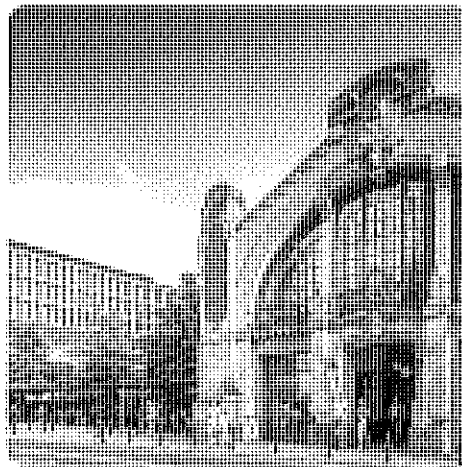
← Wstecz

Dalej →

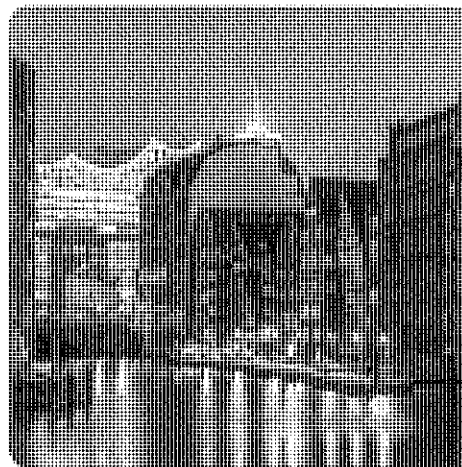
Rozkwit zabytku w sąsiedztwie nowej tkanki

Rewitalizacja historycznych obiektów,
które stanowią niewątpliwy walor
historyczny, do nowych funkcji, których
wymaga rozwijająca się tkanka miejska,
może być punktem zwrotnym do
pozytywnych zmian obu obiektów.

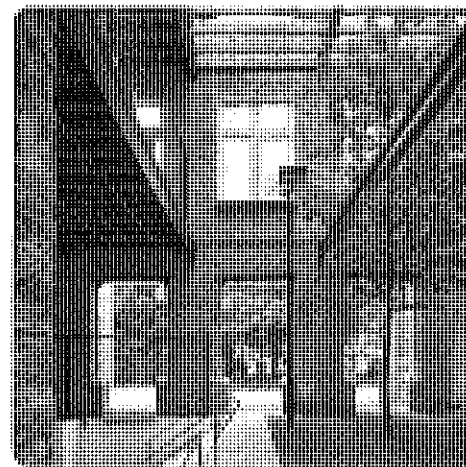
Hala Koszyki, Warszawa



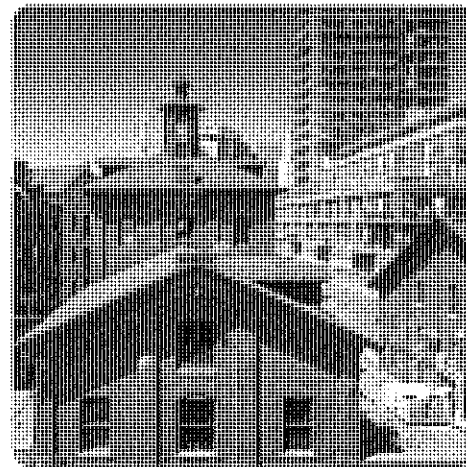
Hafencity, Hamburg, Niemcy



PC Caritas, Melle, Belgia

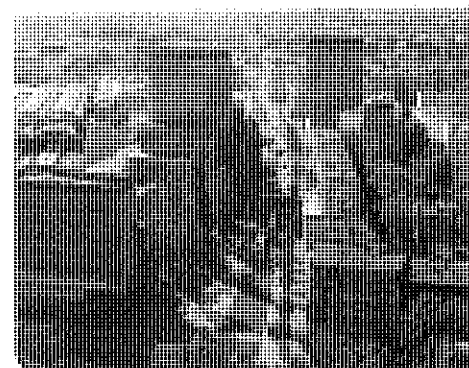
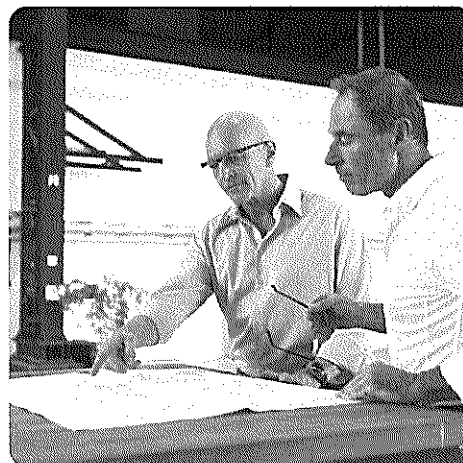


Distillery District, Toronto, Kanada



Wspólna wizja

Wyjście naprzeciw oczekiwaniom WKZ,
urzędu miasta, społeczności lokalnej i
inwestorów – dostosowanie się finalnie
do wszystkich oczekiwań, wytycznych,
zaleceń i sugestii.

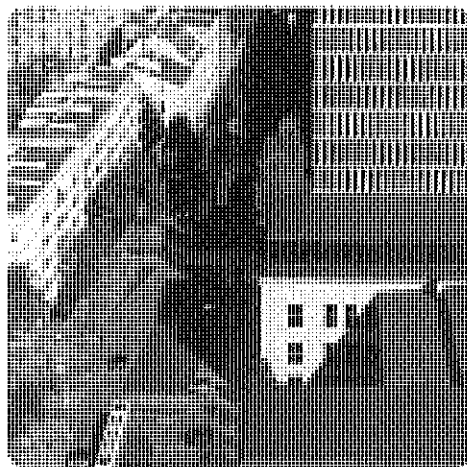




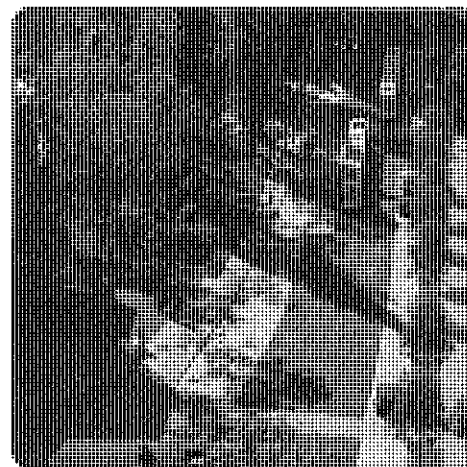
System zieleni miejskiej

Park ze starodrzewem przed Dworcem Górnośląskim wraz z wprowadzonym **skwerem** przed budynkiem poczty, wprowadzone szpalery drzew, system zielonych torowisk oraz łąki przy zabytkowych wiatach peronowych wpisują się w ciąg zieleni rozpoczynający się przy placu przed gmachem Dworca Głównego.

Skwer przed pocztą



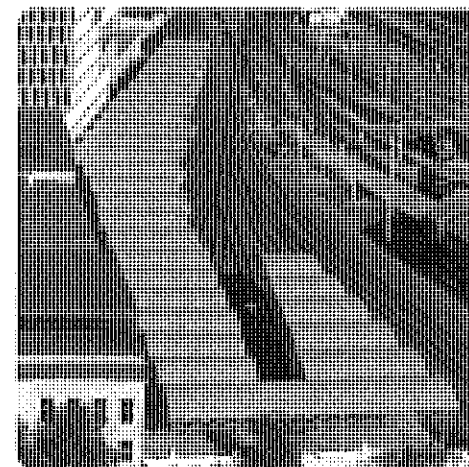
Zielone torowiska



Park przed Dworcem



Łąka przy wiatach





Brama urbanistyczna ul. Małachowskiego i Piłsudskiego

Na zamknięciu osi
ul. Małachowskiego wprowadzona
została **brama urbanistyczna**, na
którą składa się istniejący budynek
Silver Tower Center (Plac
Konstytucji 3 Maja 3) oraz
wprowadzany budynek przy
ul. Małachowskiego ■





Aktywizacja okolicy Dworca Górnośląskiego

Wprowadzone rozwiązania zapewniają dostęp do zabytkowych wiat dawnego Dworca Pocztowego. Dziś odcięta różnicą poziomu przestrzeń, połączona została z poziomem ul. Małachowskiego (m.in. obszernymi schodami). Odzyskana przestrzeń publiczna, może stać się załączkiem ciekawych inicjatyw (np. targowiska lub wydarzeń kulturalnych).

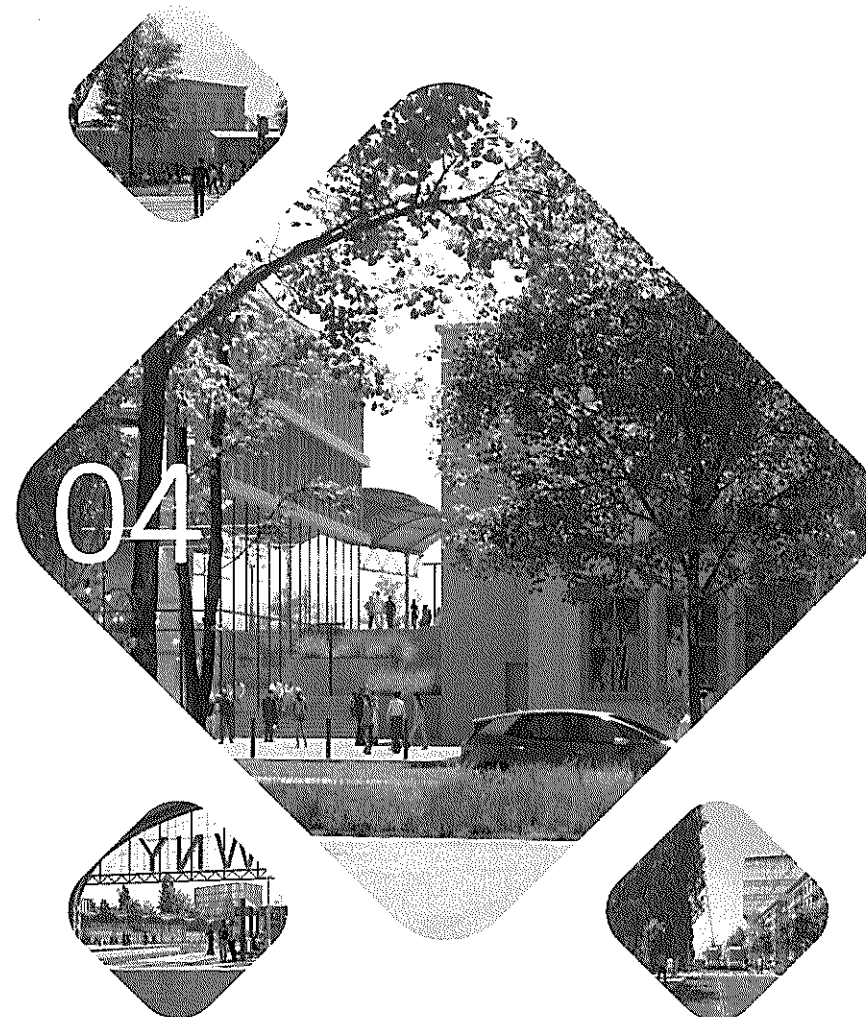
Wprowadzana zabudowa przy ul. Małachowskiego [REDACTED], kaskadowo zmniejsza swoją wysokość ku zabudowaniom Dworca Górnośląskiego.

Ponadto, szerokie przedpole parku ze starodrzewem, sprzyja ekspozycji zabytkowego obiektu.



Nowa wizytówka

Wizualizacje otoczenia



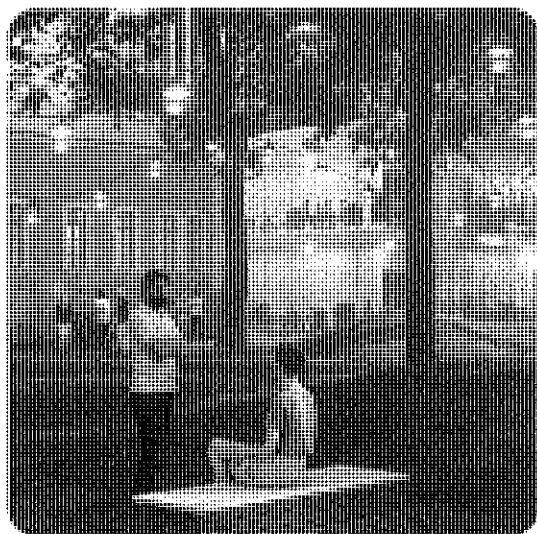
← West

25

East →



Nowy park przed Dworcem Górnośląskim



Przedpole Dworca Górnośląskiego zostało oczyszczone. Powstał w ten sposób park z istniejącym starodrzewem.

Zabytkowy obiekt jest dzięki temu wyraźnie widoczny z ul. Małachowskiego, a teren przywrócony do użytkowania.

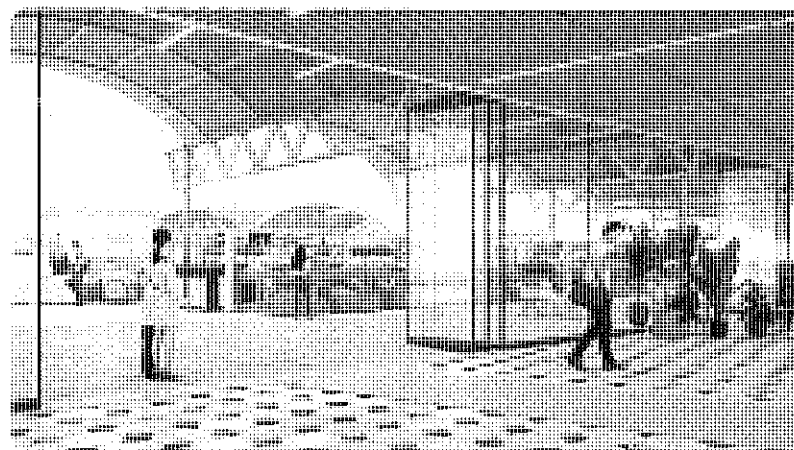


Nowa przestrzeń publiczna aktywizująca okolicę

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

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**.





Nowe życie zabytkowych wiat peronowych

Przestrzeń pod zabytkowymi wiatami peronowymi dostępna jest z poziomu pierwszego piętra istniejącego budynku Poczty Głównej oraz wprowadzanego budynku przy ul. Małachowskiego ■

Dzięki temu funkcje tych przestrzeni mogą się wzajemnie przenikać i uzupełniać.

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

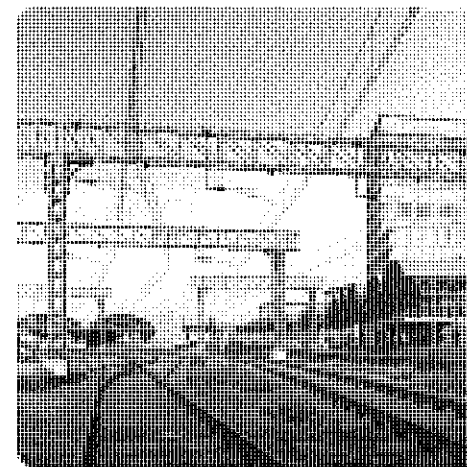
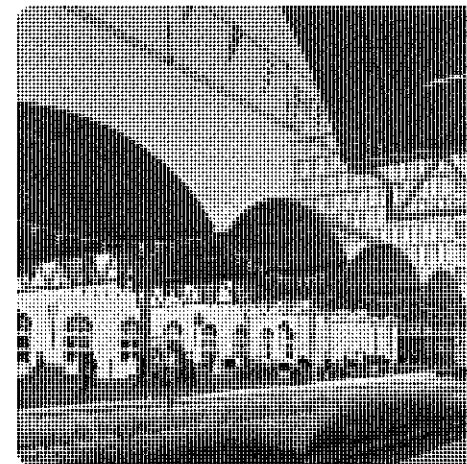
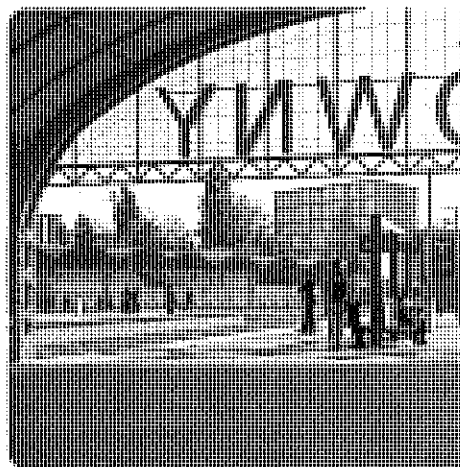
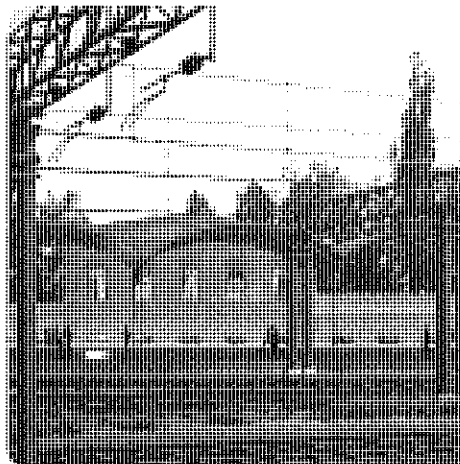




Wizytówka miasta

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

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, przemieszczający się koleją.



← Wstecz

33

Dalej →



Ekspozycja zabytkowego budynku Dworca Górnośląskiego

Przed gmachem Dworca Górnośląskiego powstał mały **miejski park z istniejącym starodrzewem**, który otwiera się na ul. Małachowskiego.

Atrakcyjny, ale zamknięty do tej pory teren, może być w dzięki temu udostępniony mieszkańcom.

Kaskadowe zmniejszanie wysokości nowej zabudowy umożliwia odpowiednie **wyeksponowanie** i wybrzmienie przestrzeni budynku Dworca Górnośląskiego.

Dodatkowo przedpole zabytkowego budynku zostało oczyszczone, dzięki czemu jest on wyraźnie widoczny z ul. Małachowskiego.

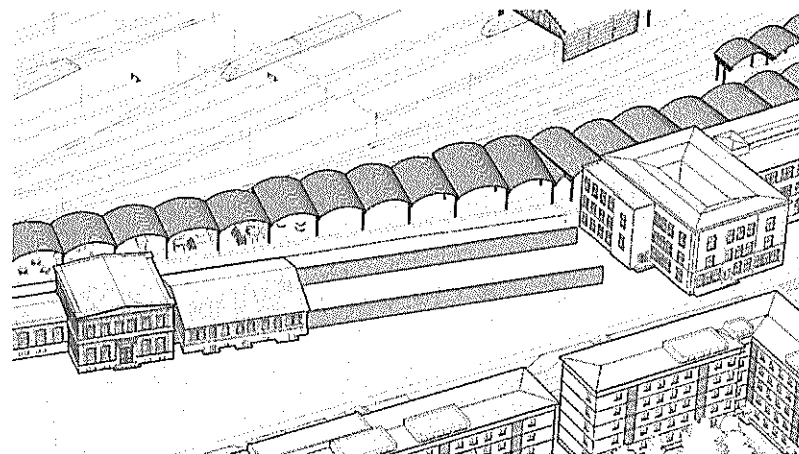


Zachowanie reliktyw dawnego budynku gospodarczego przy ul. Małachowskiego 11

Dawne magazyny przylegające do zachodniego skrzydła Dworca Górnośląskiego uległy znacznym przemianom.

Jednak ze względu na historyczną rangę obiektu zdecydowano o zachowaniu reliktyw dawnego budynku – fragmentów jego ściany wraz z zamkniętymi łukowo otworami okiennymi.

Elementy te wkomponowane zostały w ogólnodostępną przestrzeń parteru budynku wysokościowego, wprowadzanego w to miejsce.



Zachowanie reliktyw
dawnego budynku
gospodarczego przy
ul. Małachowskiego 1



W koncepcji zachowano także rampę
oraz tor kolejowy, które biegną wzdłuż
budynku Dworca Górnośląskiego oraz
dawnych magazynów.

Elementy stanowią cenny zabytek i są
materialnym śladem ważnego
historycznego procesu wczesnej
industrializacji Wrocławia.



Dziękujemy za uwagę



Nazwa
opracowania:

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

Adres obiektu:

ul. Małachowskiego ■, 50-084 Wrocław

Identyfikatory
ewidencyjne
przedmiotu
opracowania

Zakres ogólny, zespół Dworca Górnosławskiego :

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

Zakres szczegółowy, S. Małachowskiego ■:

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

Inwestor, adres:

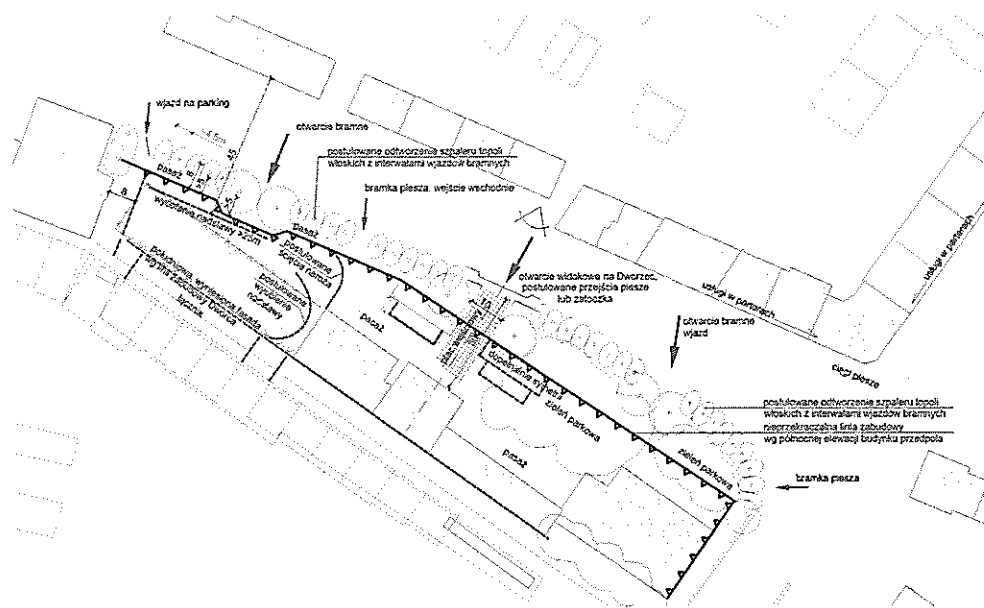
WRI Investment sp. z o.o. sp. k.

ul. Kościuszki 43,

05-270 Marki

Zakres
opracowania:

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



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 Górnosławskiego 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 otwarcich 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 sprzed 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
(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 przestrzenia ich interpretacja służą 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. [REDACTED],
- *Możliwość rewaloryzacji budynku dawnej wagonowni przy ul. Małachowskiego we Wrocławiu*, 2020 r., [REDACTED]
- *Wstępna ekspertyza dotycząca wartości historycznych i artystycznych wozowni (magazynu) dawnego dworca Kolei Górnosławskiej przy ul. Stanisława Małachowskiego* [REDACTED] 2020 r., [REDACTED]
- *Analiza wartości historycznych budynku magazynowego przy dawnym Dworcu Kolei Górnosławskiej we Wrocławiu*, 2019 r., [REDACTED]
- *Ekspertyza techniczna oraz ocena walorów historyczno-architektonicznych budynku magazynowego przy dawnym Dworcu Kolei Górnosławskiej we Wrocławiu*. 2019 r., [REDACTED]

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 

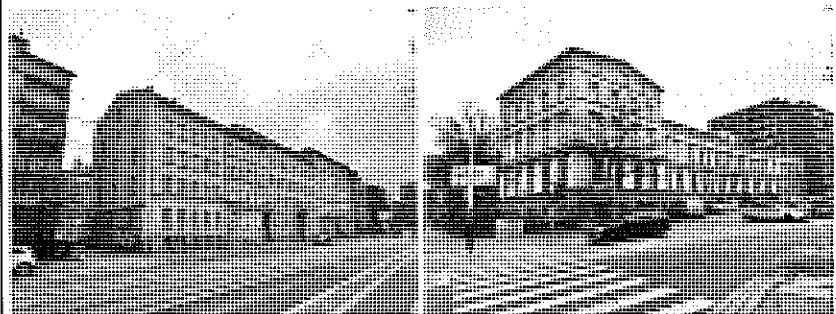
[2] - Przejazd wzdłuż
ul. Małachowskiego

- 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 zieleni „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 zielen „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 Górnosławskiego (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 Górnosławskim, 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 ■

- 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 ■ 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 wnętrz 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

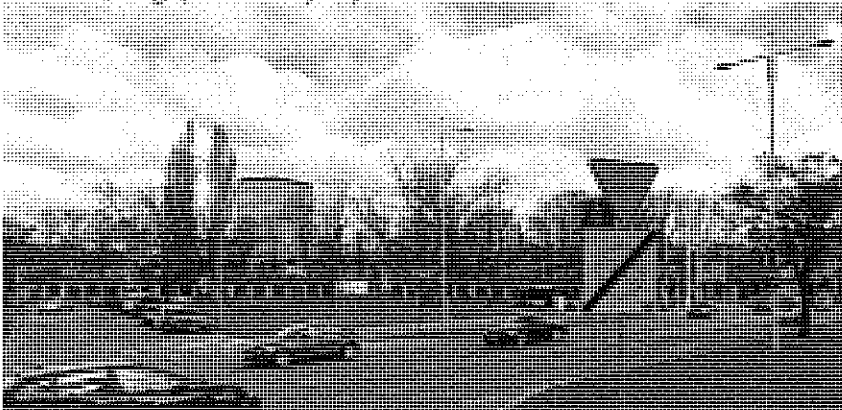
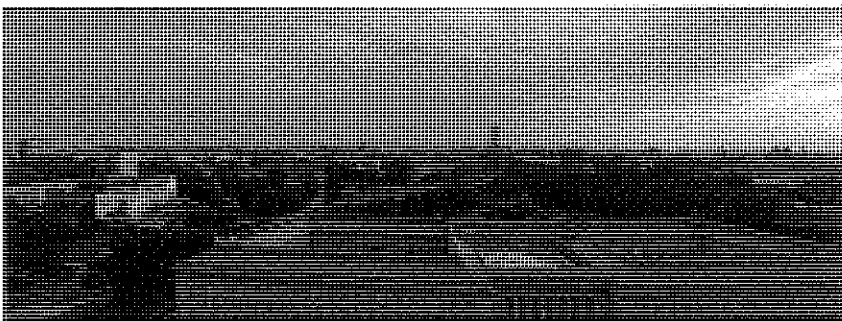
- Przestrzeń torowiska od północy ograniczona zabytkowymi wiatami peronów (E), od południa zadrzewieniami.
- Budynek Dworca Górnosławskiego (B) trudnodostrzegalny – zimą widoczny fragment szczytu zza porastających teren samosiewów



[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. Przestrenną.	- Wnętrze kierunkowe flankowane przez naprzeciwległą zabudowę, - W centrum Silver Tower. 
[15] – Widok z kierunku Mostu Pokoju w stronę południową	- Widok sylwetowy, 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 otwarcich przeźroczowych w poziomie parteru.
- 2) Dworzec Górnosławski w otwarcich dalekich znajduje się poza obserwacyjnym zasięgiem. Nie odgrywa żadnej roli w panoramach i otwarcich 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 otwarcich 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 wewnątrz 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 Górnośląskiego (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. Zaniedbana zieleń „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 Górnosławskim należy zakomponować szersze otwarcie eksponujące w pełni

		budynek w okresie ulistnionym.
(B) Budynek Dworca Górnosławskiego	- 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 Górnosławskiego.	- Wzdłuż chodniczka prowadzącego do budynku przypadkowe samosiewy i zaniechana 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. - Równoległe 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 Górnosławskim 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	- 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. - Artystyczna i 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 pasaży (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 otworzyć 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 Górnosławskiego.
- Ukierunkowanie funkcjonalne w stronę dostępu publicznego – teren parkowy z usługami rekreacyjnymi – wymagałoby uczynnienia i rearanzacji 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-jezdnych. 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 Górnośląskiego 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 odstępianiu 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 wymieszonego 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 Górnosląskiego wraz z uzupełniającą ofertą usługową dla podróżnych.

6. Wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy działki Małachowskiego ■■■

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 Górnośląskiego.
- 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.

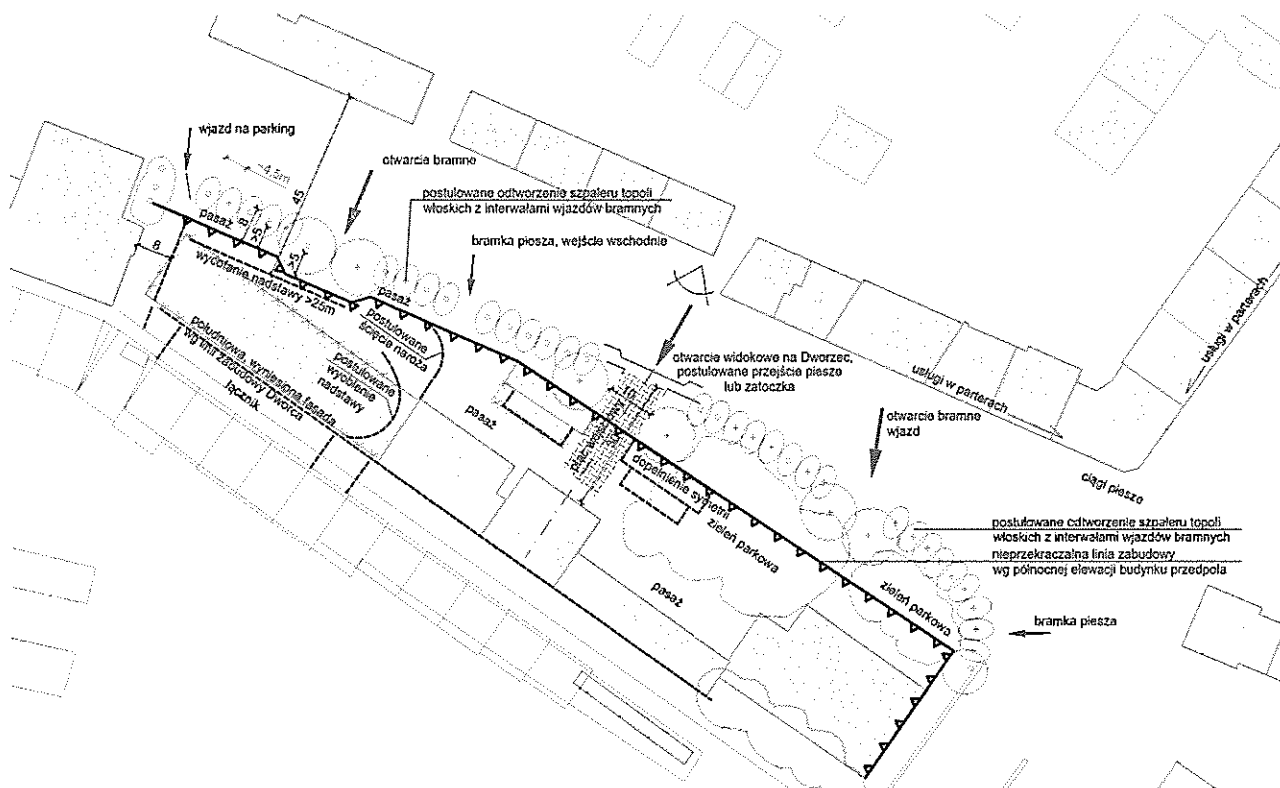
W przypadku decyzji o zniesieniu ochrony konserwatorskiej obiektu i jego rozbiórce należy obiekt udokumentować w ramach ratunkowych badań architektonicznych¹ i dopuścić przemieszczenie wartościowych architektonicznie i kulturowo elementów.

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

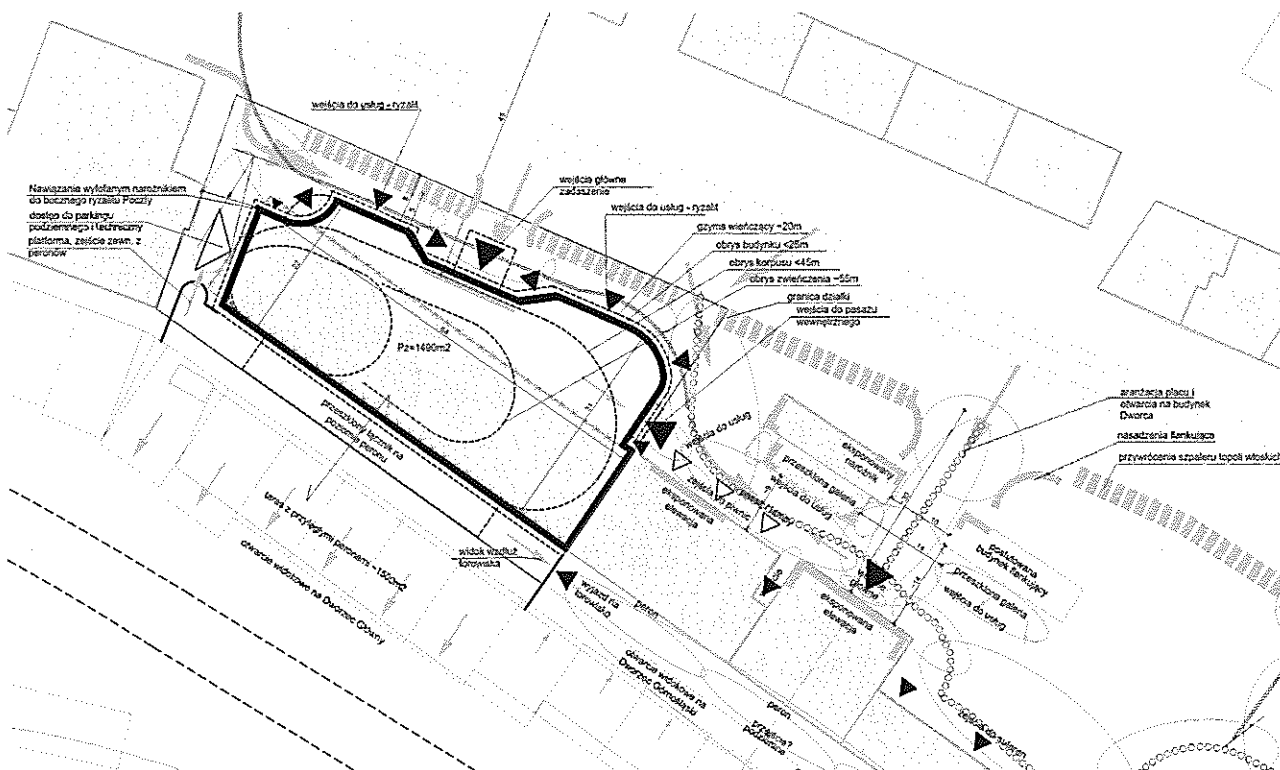
6.2. Wskazania

- 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 reorganizacji 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 Górnosławskiego
 - Warto rozważyć relokację przystanku lub dodatkowego przejścia pieszego na wysokość Dworca Górnosławskiego.
- 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 Górnosławskiego 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 wydzielania gzymsami: boniowanej partii parteru, korpusu i gzymsiem 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 pasaży 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 otwarć 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. Umiejscowienie elementów oświetleniowych, ukształtowanie siedzisk i ich lokalizacje mają znaczenie.



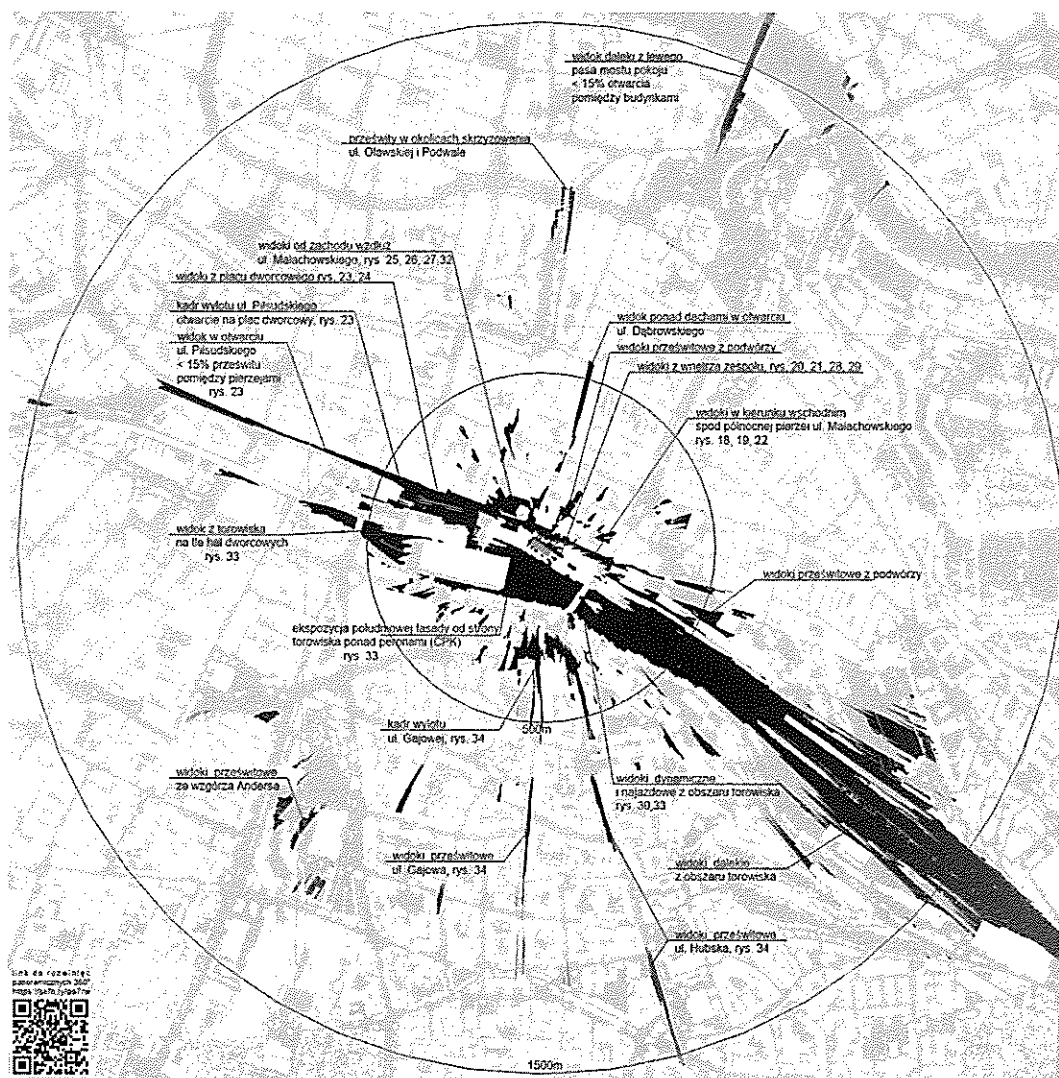
Przyjęte wynikowe założenia planistyczne (rys. 9)



Proponowany narys możliwej zabudowy działki 4/1 – Małachowskiego (rys. 15)

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 (<20 m).



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 $\sim 1:250$. Articulacja 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 otworów 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 pasaży 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 pasaży 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 rewaloryzacji przestrzennej zespołu Dworca Górnosławskiego
wraz z działką przy ul. S. Małachowskiego ■ we Wrocławiu**

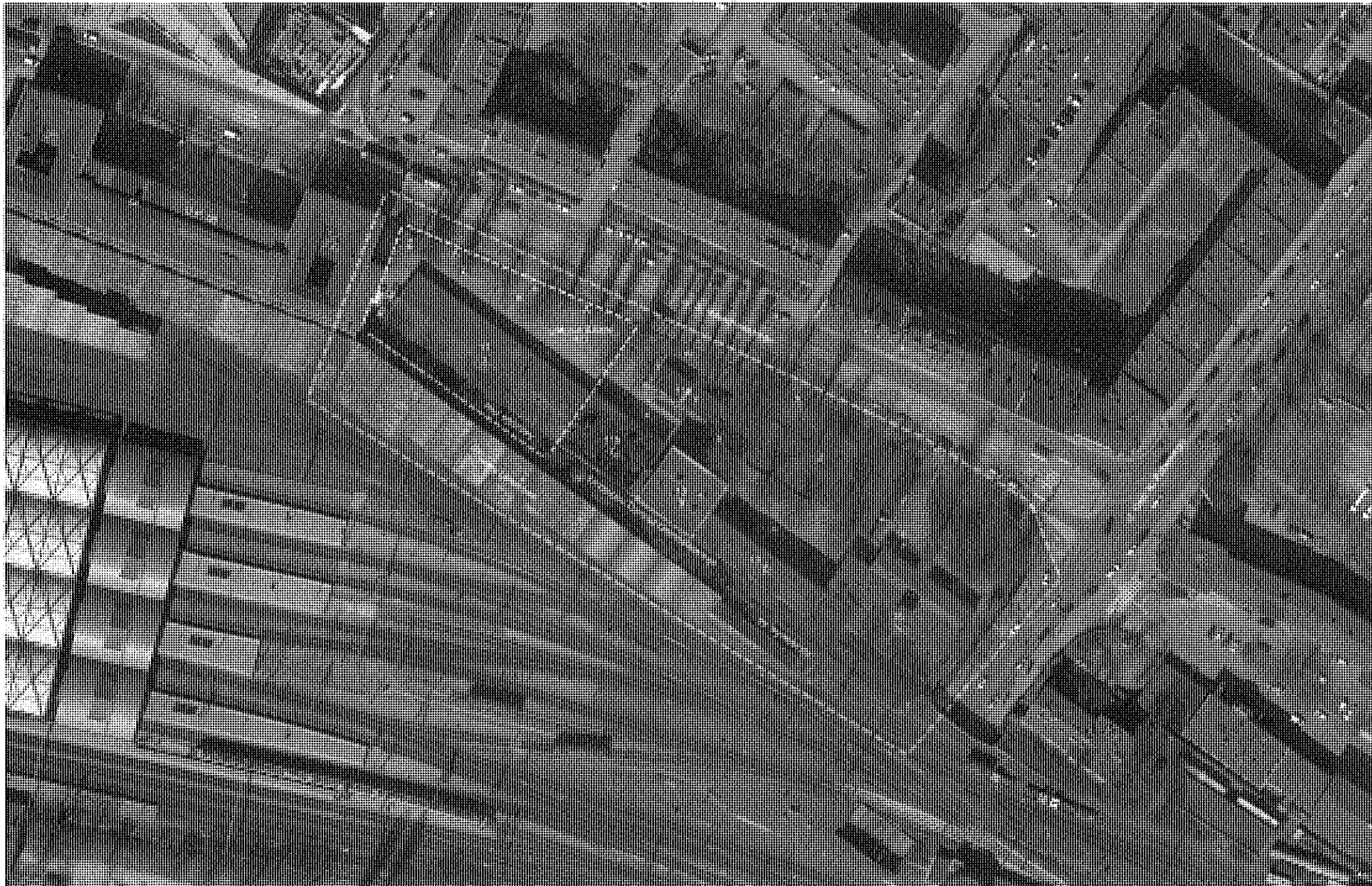
WRI Investment sp. z o.o. sp. k.

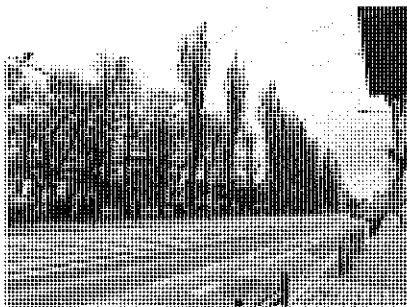


Załączniki graficzne do studium

dr inż. arch. Rafał Karnicki, upr. 15/DSOKK/2015, 2024.09.30

- 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 przeświellony 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. Głównie 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 otwarcich 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 Górnos Śląskiego
- rys. 20. Propozycja uporządkowania nasadzeń, rearanżacji strefy bramnej i placu wejścia głównego zespołu Dworca Górnos Śląskiego
- rys. 21. Propozycja rearanżacji układu głównego placu wejściowego zespołu Dworca Górnos Śląskiego
- rys. 22. Ul. Małachowskiego, 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. 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 Górnos Śląskiego, widok w kierunku wschodnim
- rys. 29. Pasaż Dworca Górnos Śląskiego, 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 Górnos Śląskiego
- rys. 34. Wybór widoków i otwarć dalekich
- rys. 35. Wybór widoków i otwarć dalekich
- rys. 36. ul. Małachowskiego, widok w kierunku południowym - grafika

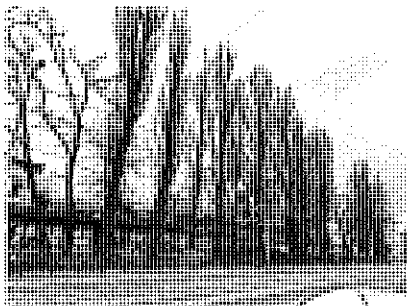




fol. 1.



fol. 2.

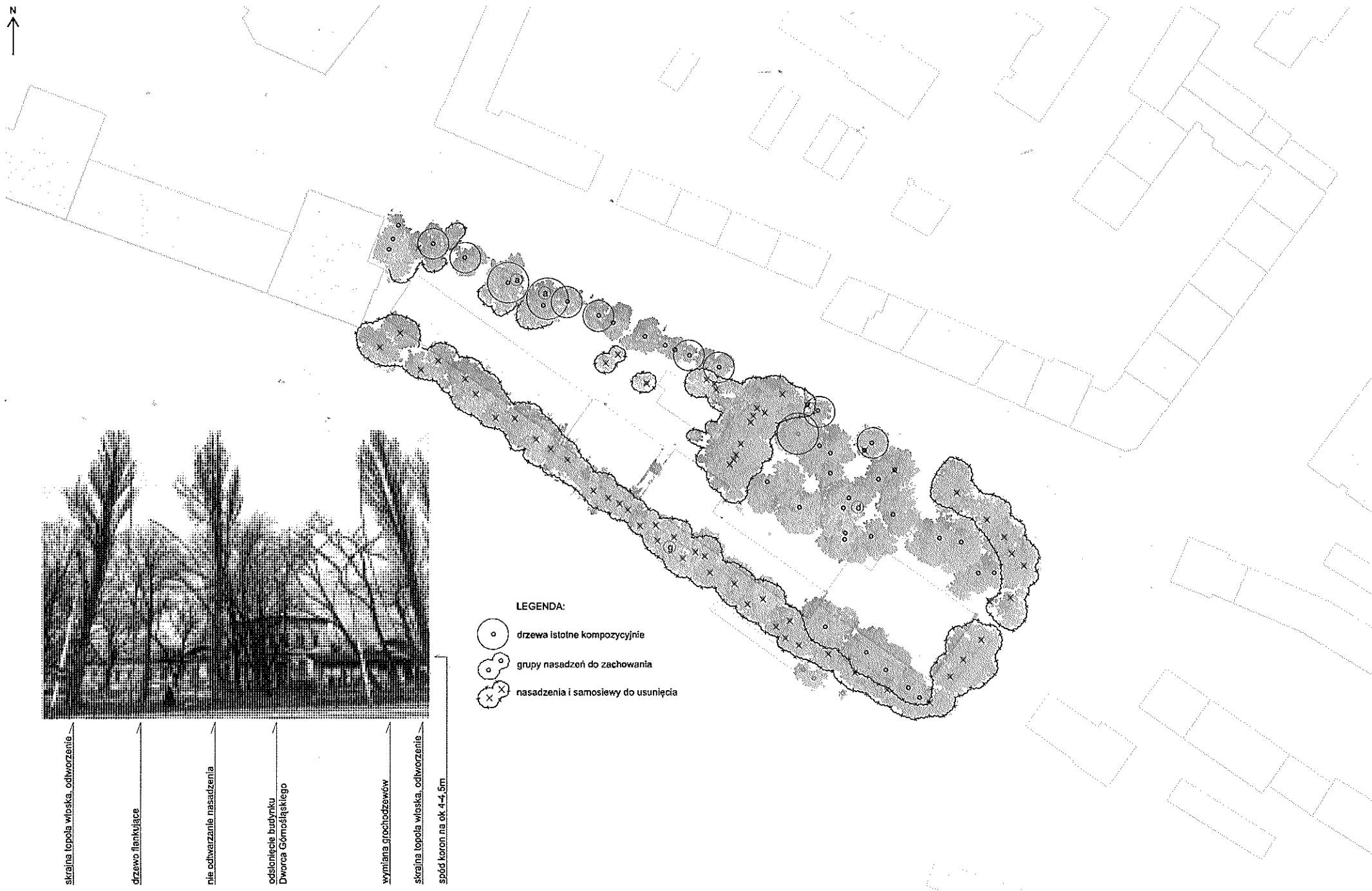


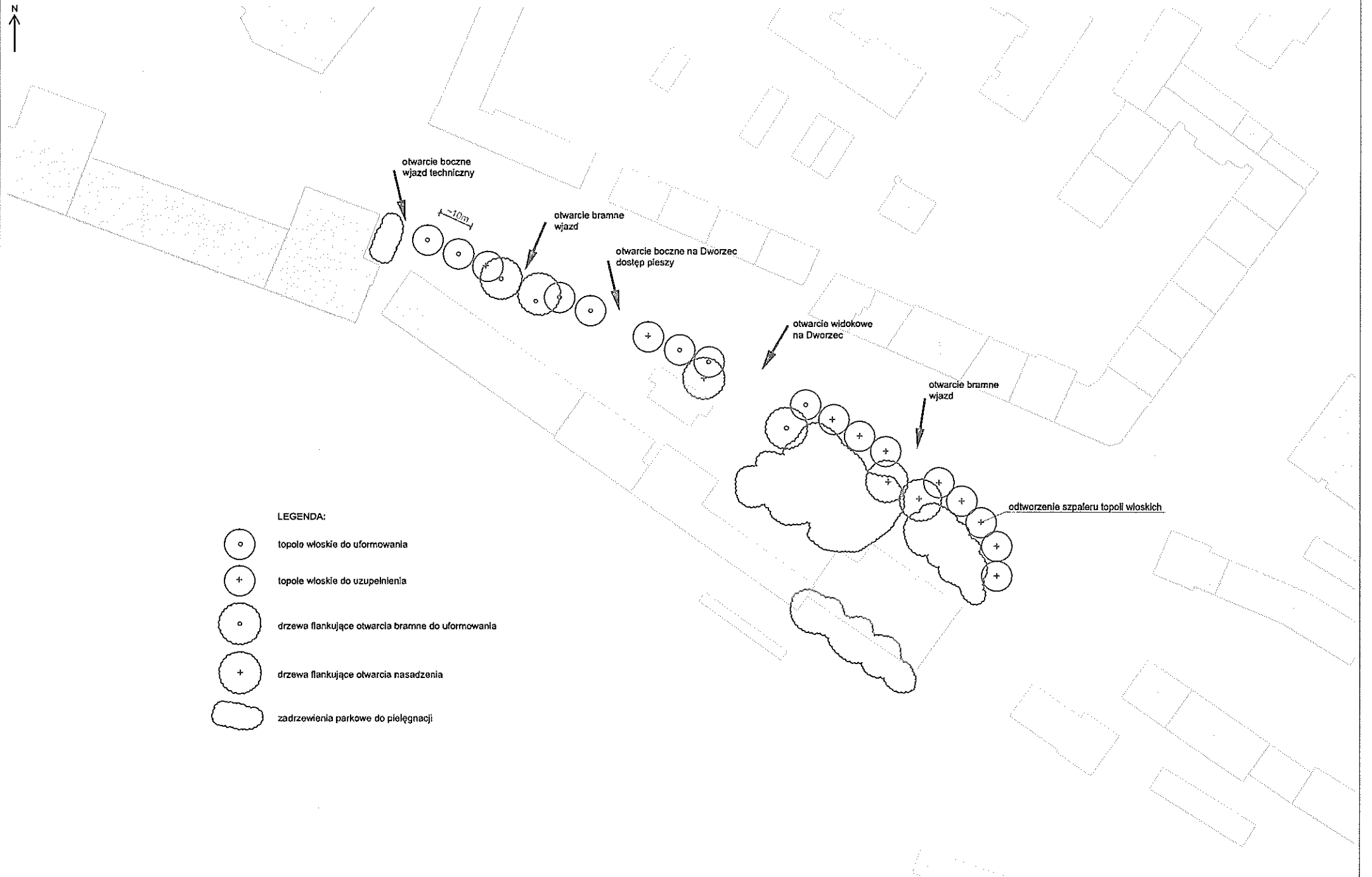
fol. 3.



fol. 4.

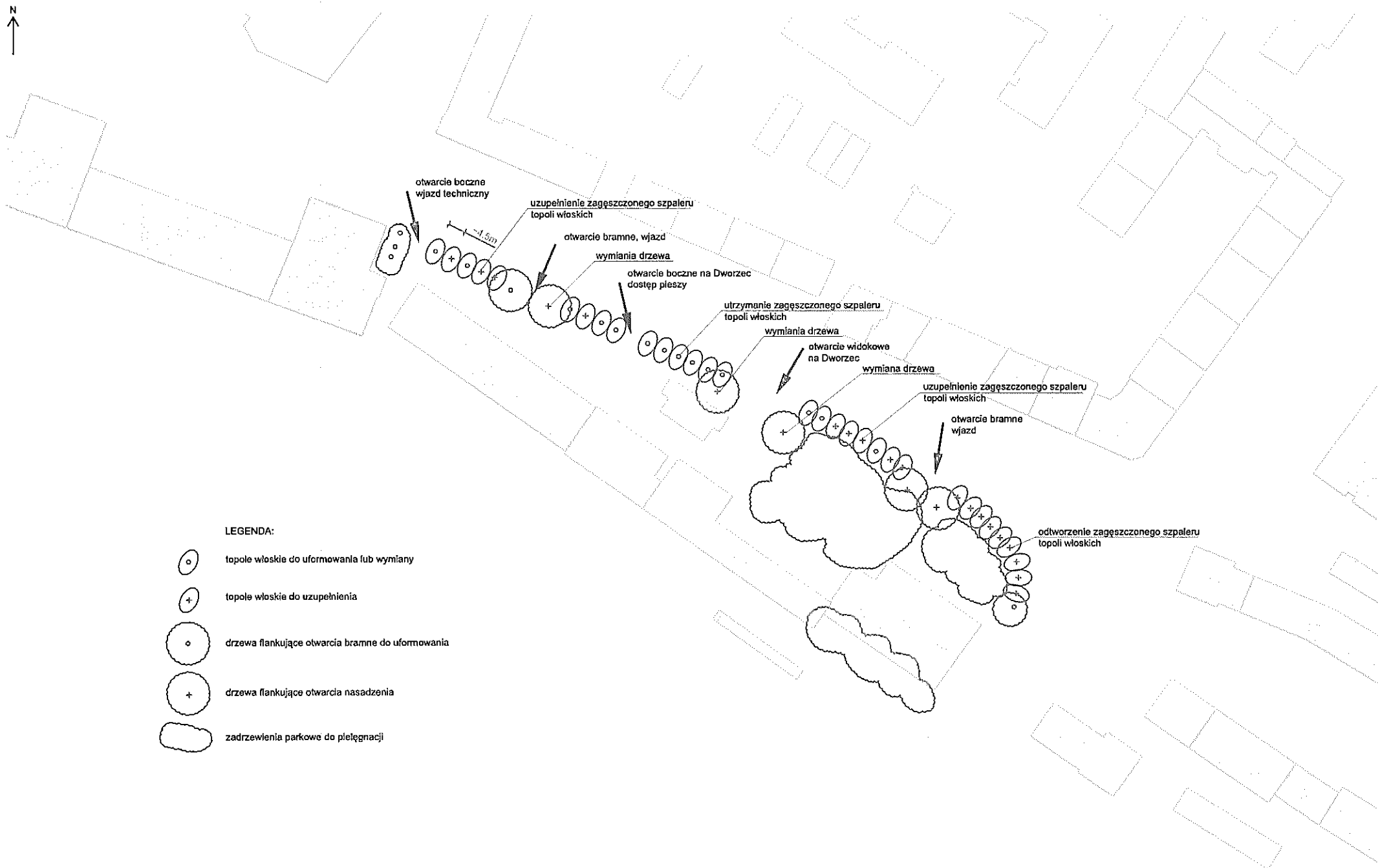






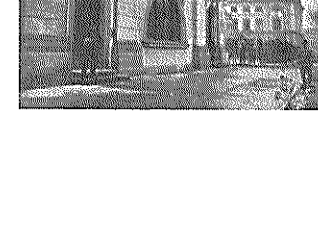
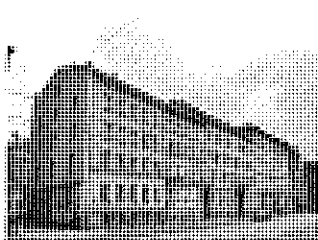
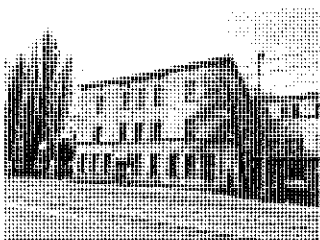
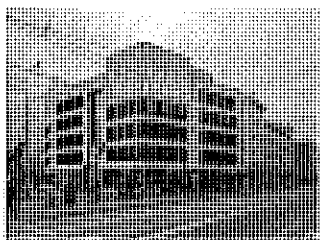
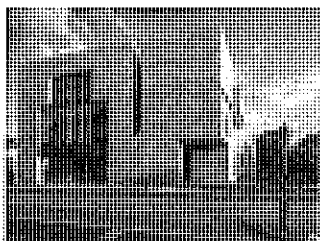
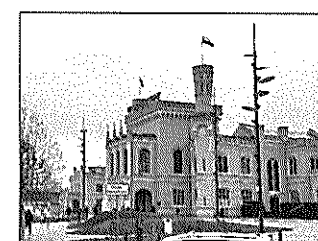
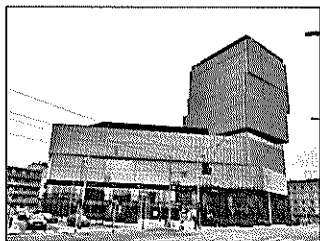
LEGENDA:

-  topole włoskie do uformowania
-  topole włoskie do uzupełnienia
-  drzewa flankujące otwarcia bramne do uformowania
-  drzewa flankujące otwarcia nasadzenia
-  zadrzewienia parkowe do pielęgnacji



LEGENDA:

-  toполе włoskie do uformowania lub wymiany
-  topole włoskie do uzupełnienia
-  drzewa flankujące otwarcia bramne do uformowania
-  drzewa flankujące otwarcia nasadzenia
-  zadrzewienia parkowe do pielęgnacji



Współczesne zabudowa ul. Pilsudskiego

- Silver Tower
- Capitol
- Pilsudskiego 101

"modernizm" i przekształcenia w jego duchu.

- Pilsudskiego 106-116
- Malachowskiego 2-6
- Pilsudskiego 101

Przekształcenia XIX wiecznych kamienic.

- Pilsudskiego 100-102
- Malachowskiego 24-14
- Malachowskiego 14-24

Charakterystyczne budynki zespołu

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

Artikulação o proporcjach klasycystycznych, z elementami eklektycznymi

Znaczące budynki zespołu

- Dworzec Wrocław Główny „neogotyk z elementami stylu Tudorów
- Postamt II - Am Hauptbahnhof, Schlesien (obecny Urząd Pocztowy 68), „neobarok /secesja

Charakterystyczne elementy artykulacji architektonicznej

- Sposób ekspozycji odpowiada randze (aspiracjom) obiektu,
- Trójdzielna kompozycyjna fasada (parter, korpus, zwieńczenie)
- Scentralizowana, zamknięta kompozycja, symetria w celu podkreślenia znaczących elementów obiektu,
- Wyodrębniona sfera partu - (wysunięty lub obejmujący 2 kondygnacje)
- Ryzality, lizeny, bonlowane lizeny, bonlowanie, profilowane opaski pozytywowe, brak pilastrów, gierowanie profili.
- Nadwieszenia gzymsów wieńczących do 1m, okapów do 2,3m
- Gzymsy cokołowe, parapetowe, partu, pośrednie i wieńczące,
- Kwadratowanie przeszkleń
- Skalamość od sylwetki po skalę człowieka sfer brzegowych - gradacja urozmańcenia formy i nasycenia detalem w zależności od rangi obiektu

Wnioski:

- Współczesne uzupełnienia 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 wnętrza urbanistycznych i architektonicznych, czytelną hierarchię artykulacji (m.in. funkcjonalną rozpoznawalność głównych wojsk).



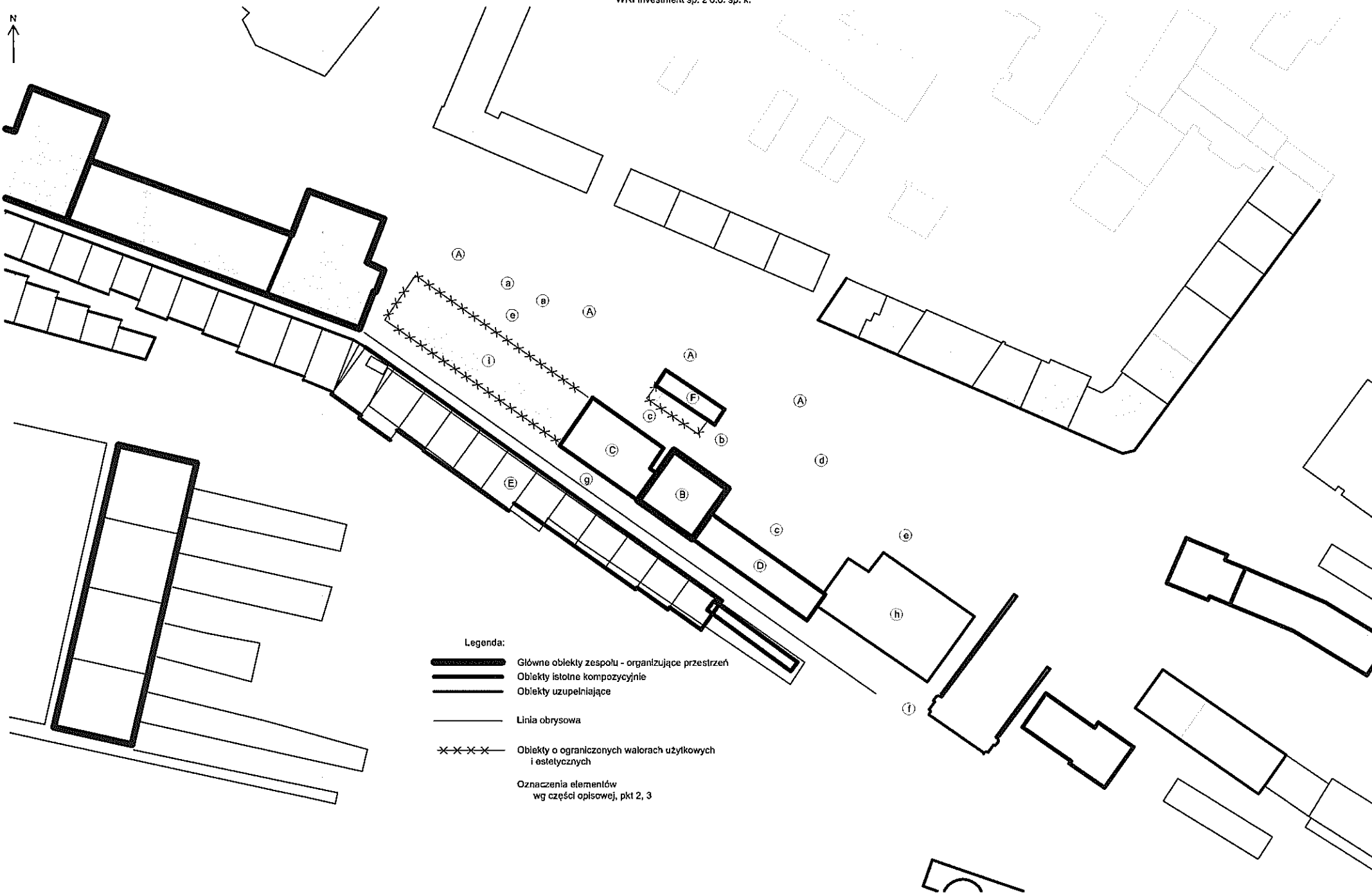
Porównano historyczną dokumentację projektową z ~1844r. (ekspertyza - Eysymont 2020) ze stanem obecnym.

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:

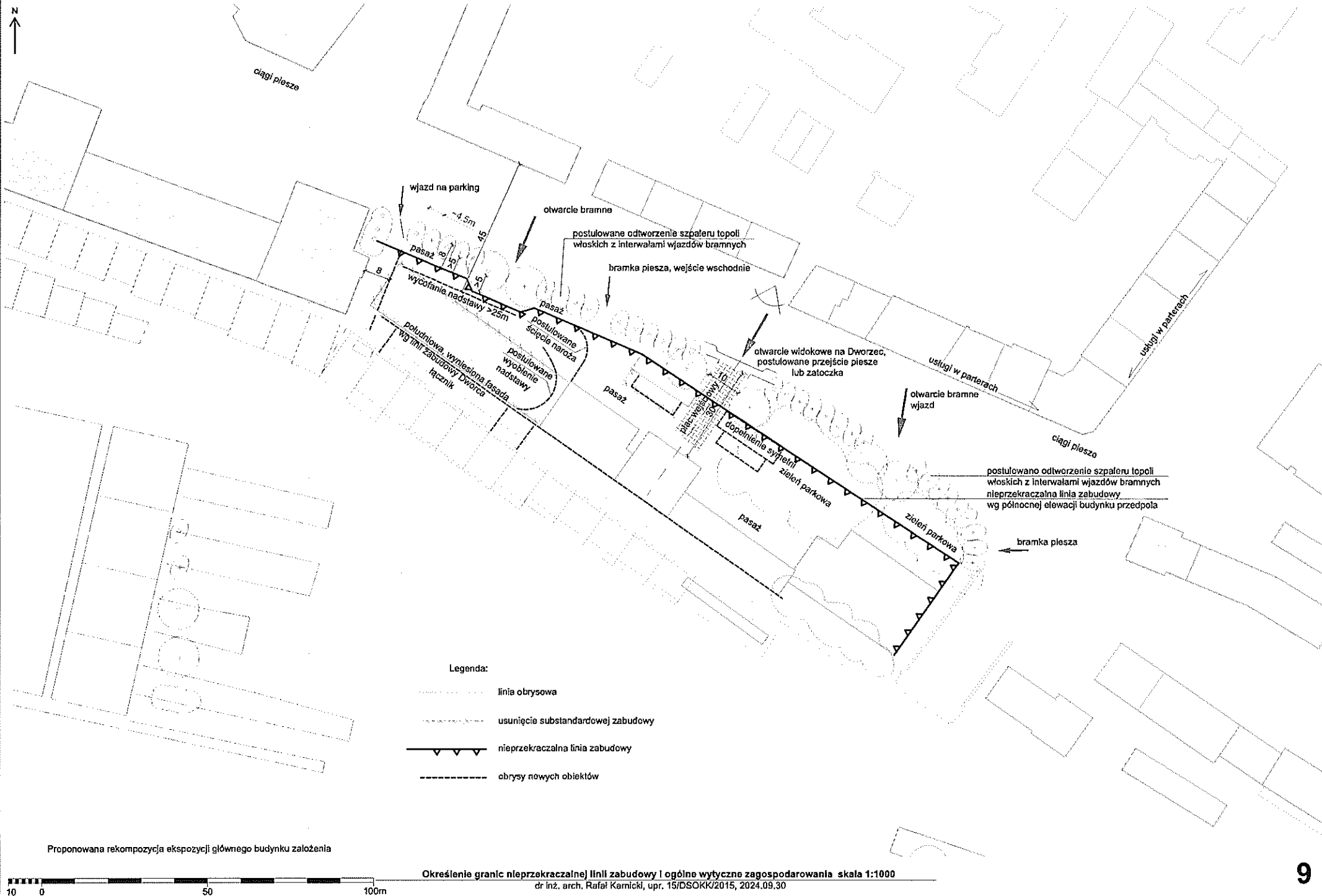
- podobieństwa pomiędzy stanem projektowanym (1844) a zrealizowanym jest umowne (podobne: rozstaw osiowy, podziały lizenami, pokrycie lekkie).
- znana, historyczna dokumentacja nie daje podstaw do reintegracji elewacji, ani całości budynku zgodnie z jej wskazaniami.
- w oparciu o szersze analizy powiązań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

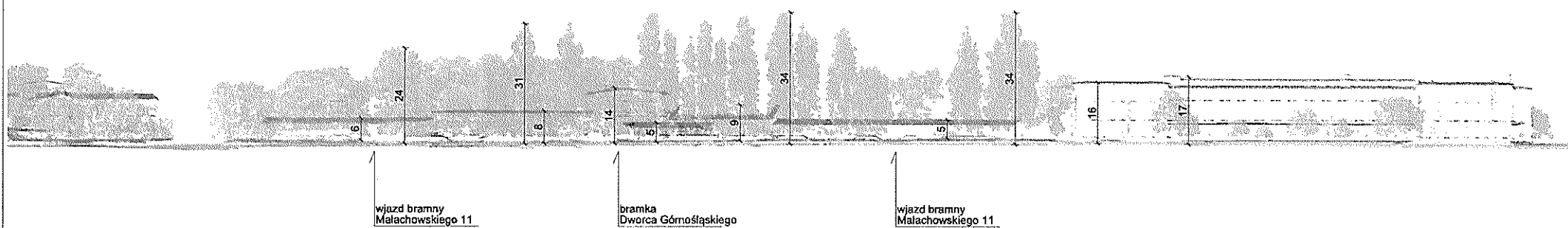
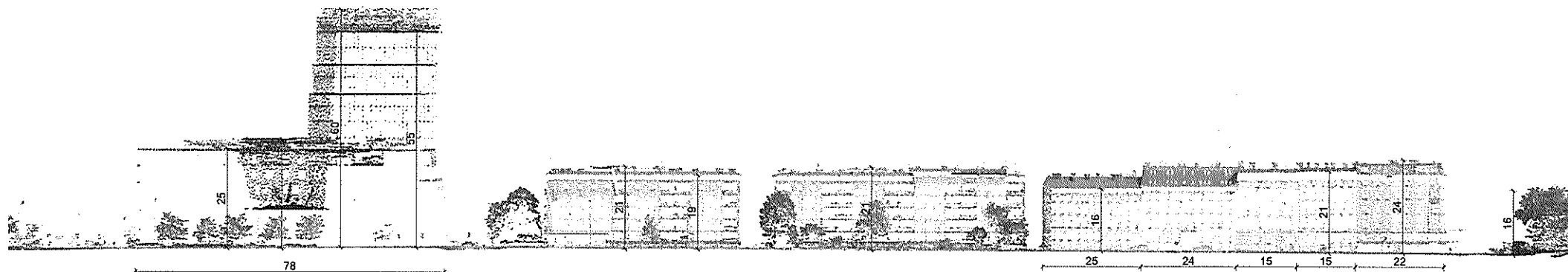


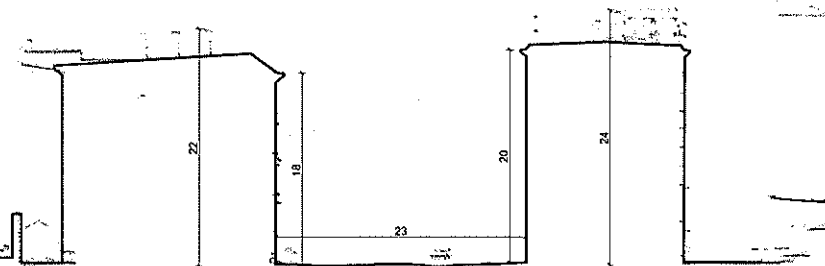
Legenda:

-  Główne obiekty zespołu - organizujące przestrzeń
-  Obiekty istotne kompozycyjnie
-  Obiekty uzupełniające
-  Linia obrysowa
-  Obiekty o ograniczonych walorach użytkowych i estetycznych
- Oznaczenia elementów wg części opisowej, pkt 2, 3

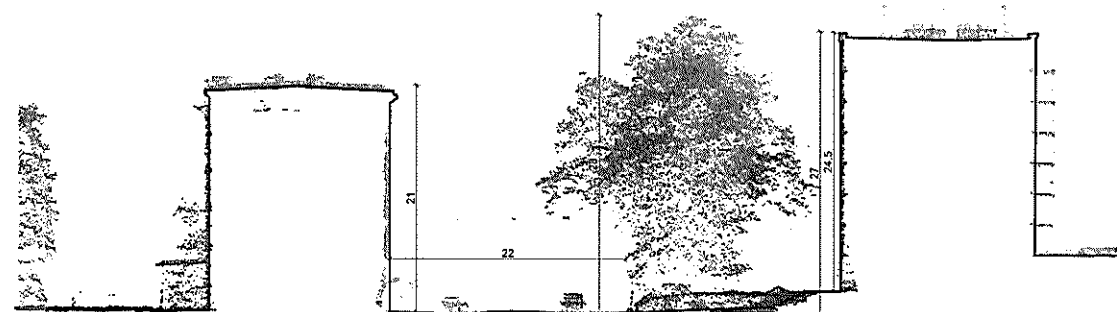




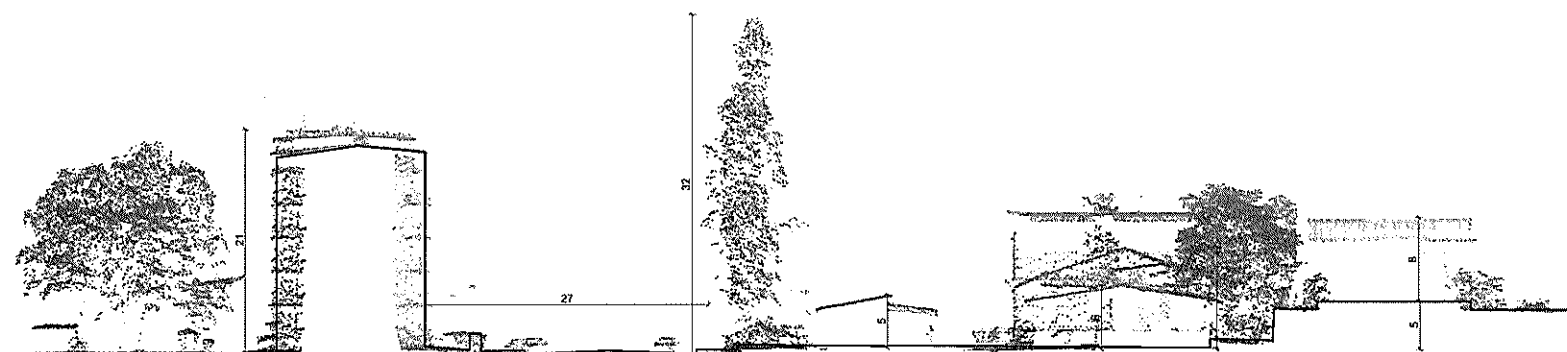




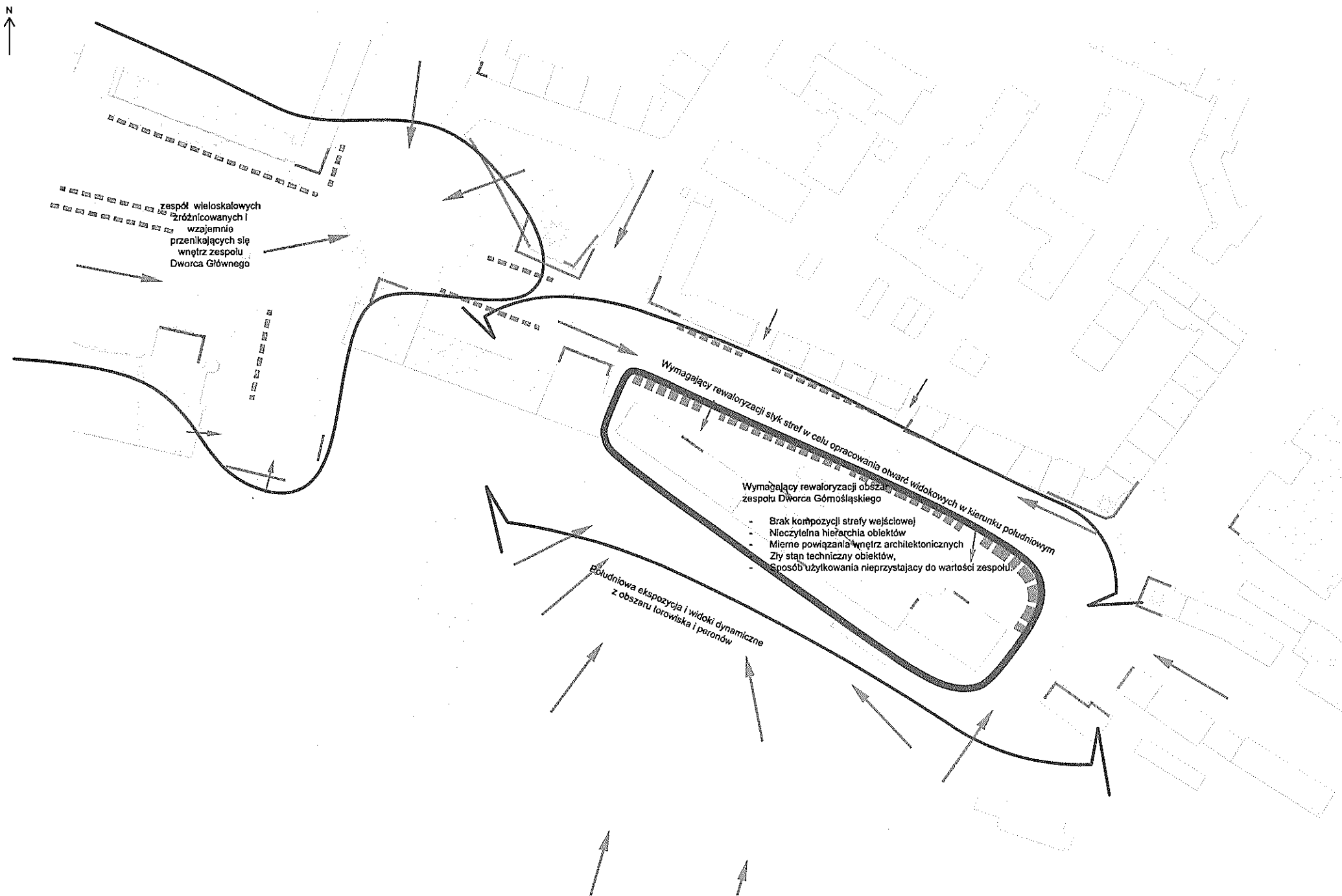
ul. Piłsudskiego skala 1:500

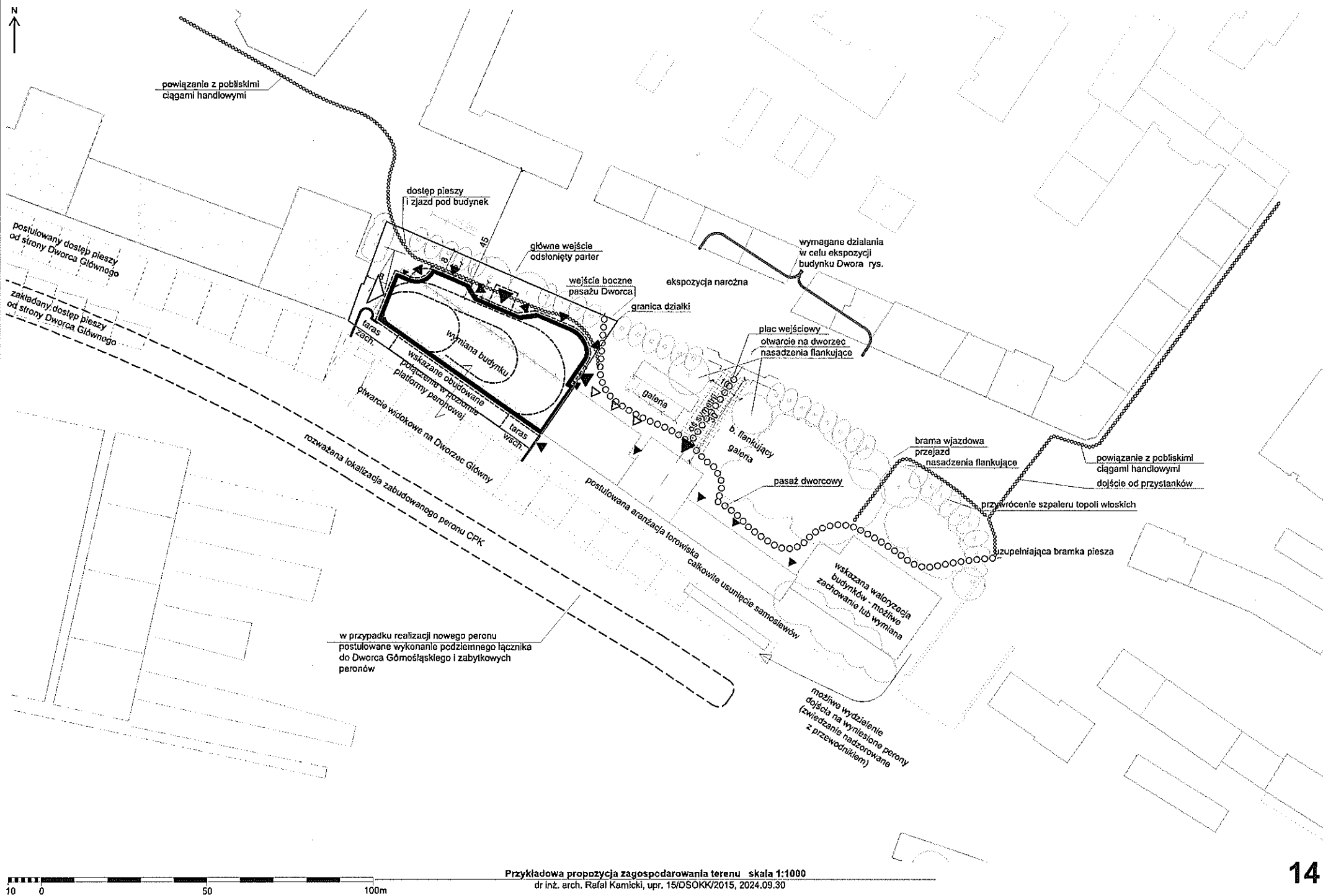


ul. Poniatowskiego skala 1:500



ul. Małachowskiego skala 1:500





Nawiązanie wyłożonym narożnikiem
do bocznego ryzalitu Poczty
dostęp do parkingu
podziemnego i techniczny
platforma, zejście zewn. z
peronów

wejścia do usług - ryzalit

wejście główne
zadaszenie

wejścia do usług - ryzalit

gzymsz wieńczący ~20m

obrys budynku <25m

obrys korpusu <45m

obrys zwieńczenia ~55m

granica działki
wejścia do pasaży
wewnętrznych

Pz=1490m²

przeszkłony łącznik na
poziomie peronu

teras z przyległymi peronami ~1500m²
otwarcie widokowe na Dworzec Główny

widok wzdłuż
torowiska

wyjazd na
torowisko

otwarcie widokowe na
Dworzec Górnosławski

peron
przejście?
podziemne

wyjście na
peron

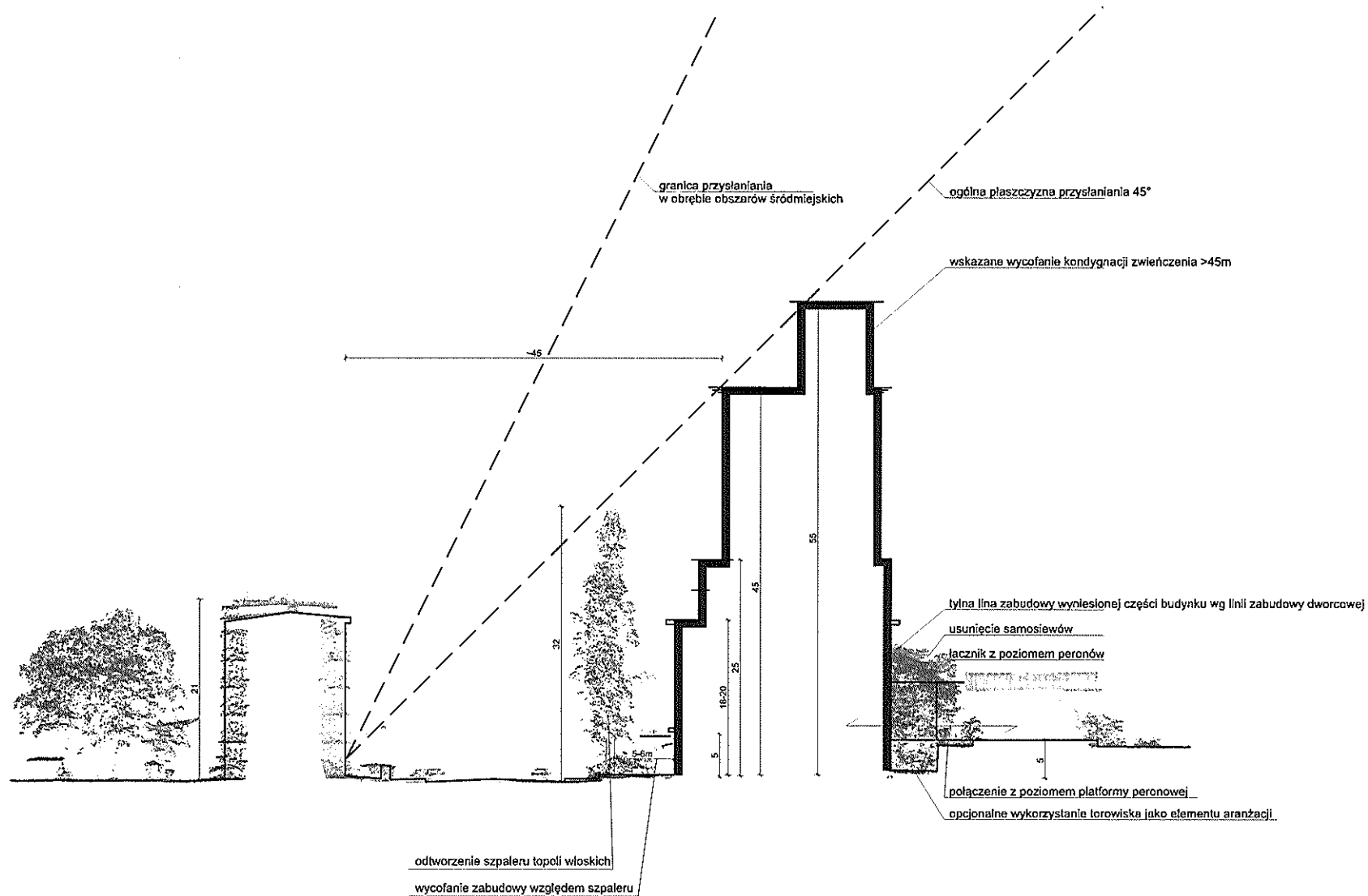
otwarcie widokowe na
Dworzec Górnosławski

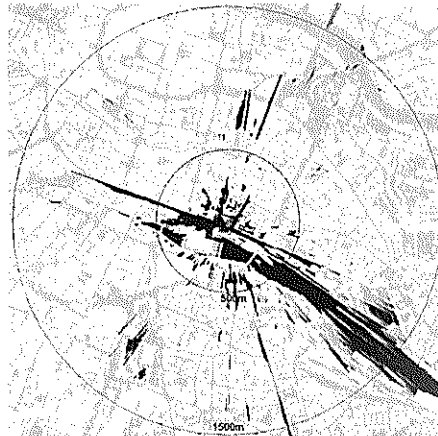
peron

aranżacja placu i
otwarcia na budynek
Dworca

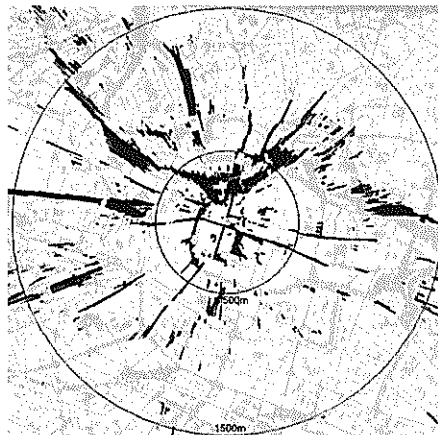
nasadzenia flankujące

przywrócenie szpalery topoli włoskich

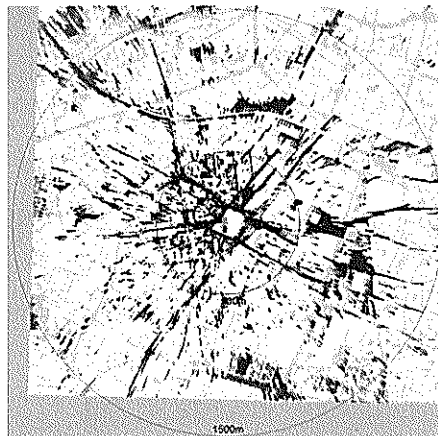




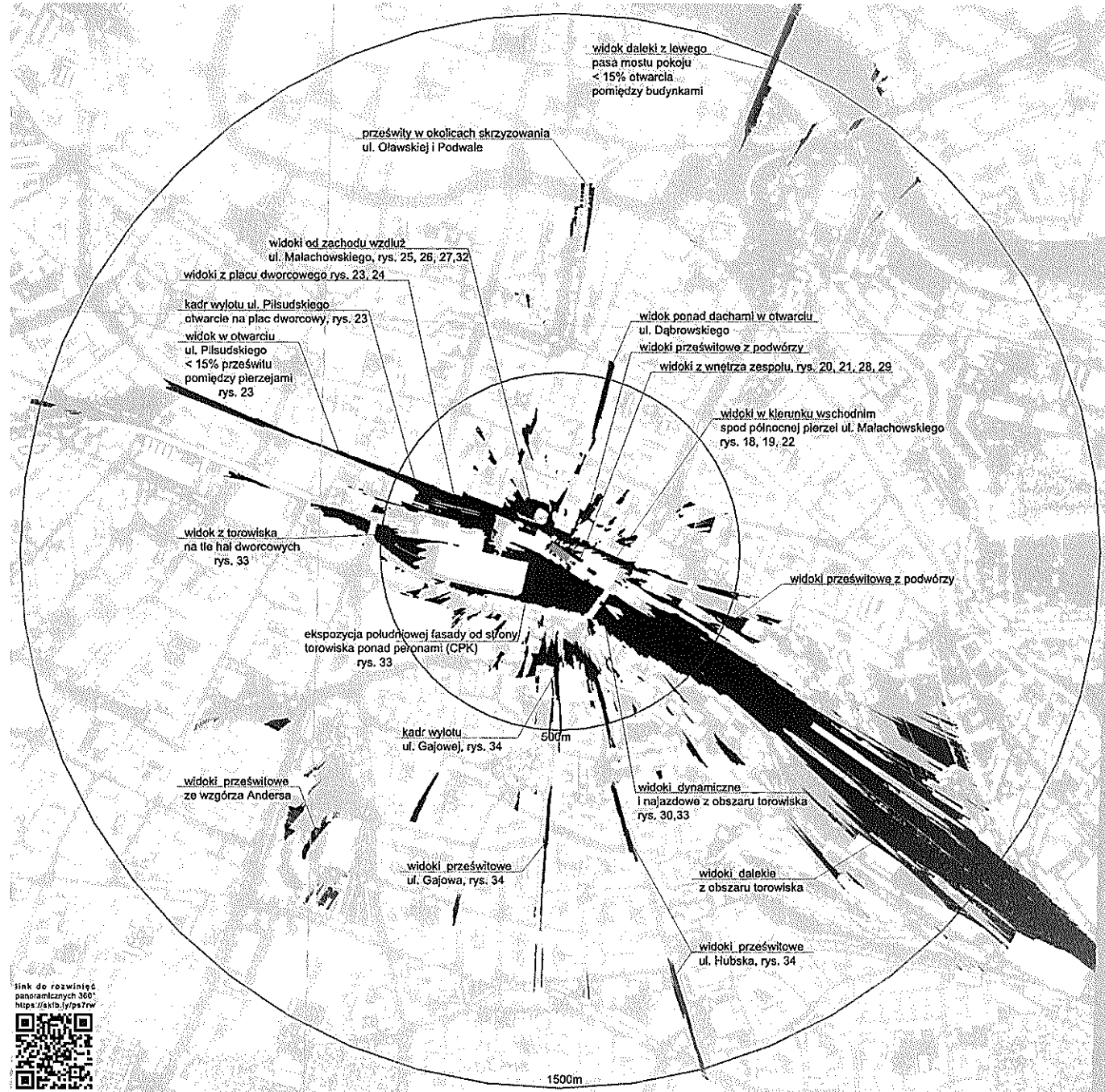
Zasięg widoczności - Silver Tower, skala ~1:35000



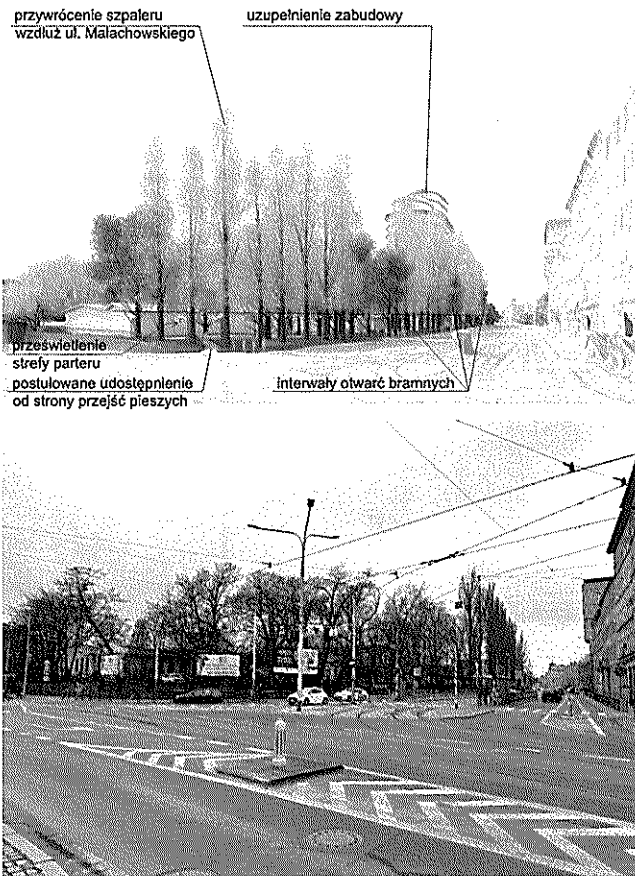
Zasięg widoczności - k. p.w. Św. Elżbiety, skala ~1:35000



Zasięg widoczności - Sky Tower, skala ~1:35000



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

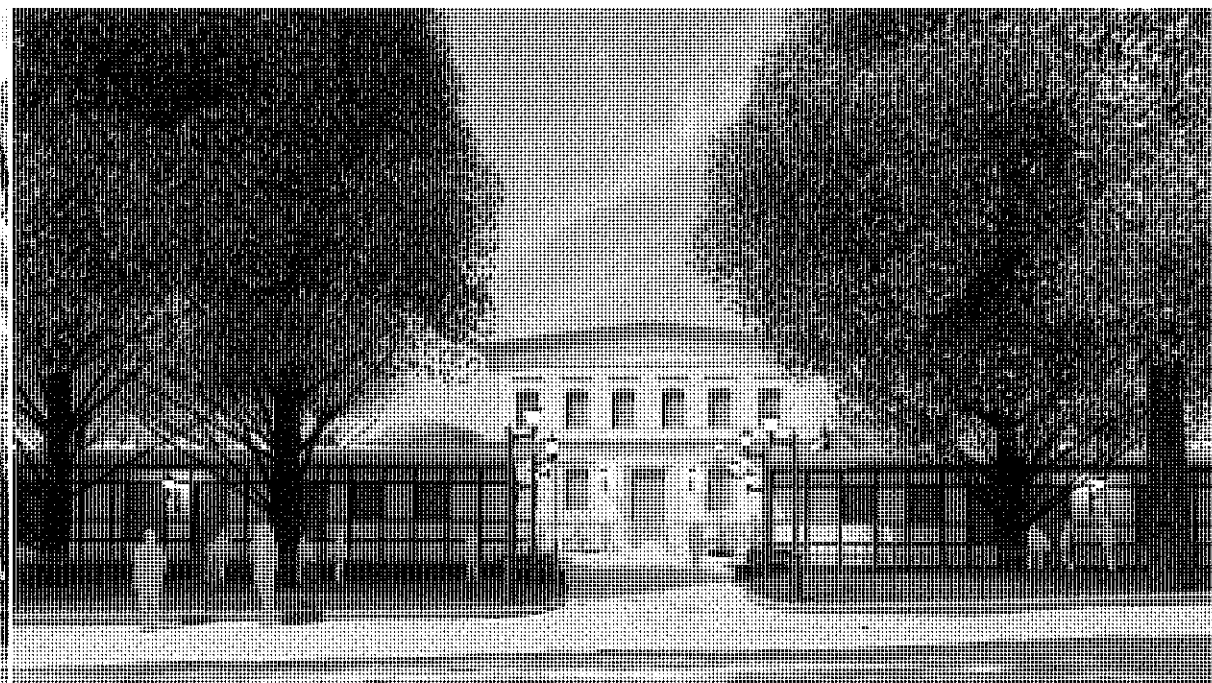
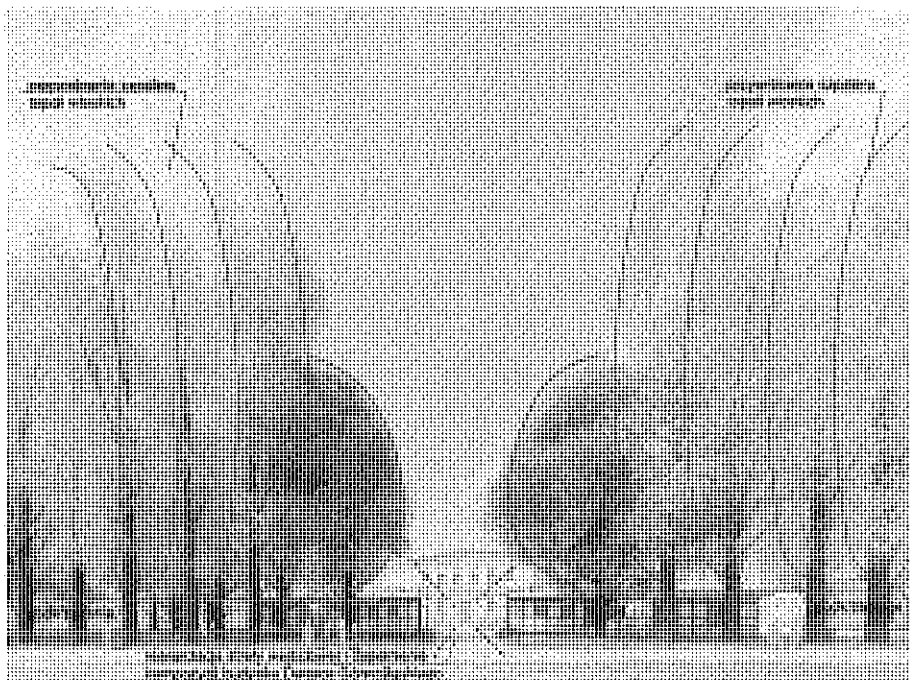


Uwaga:

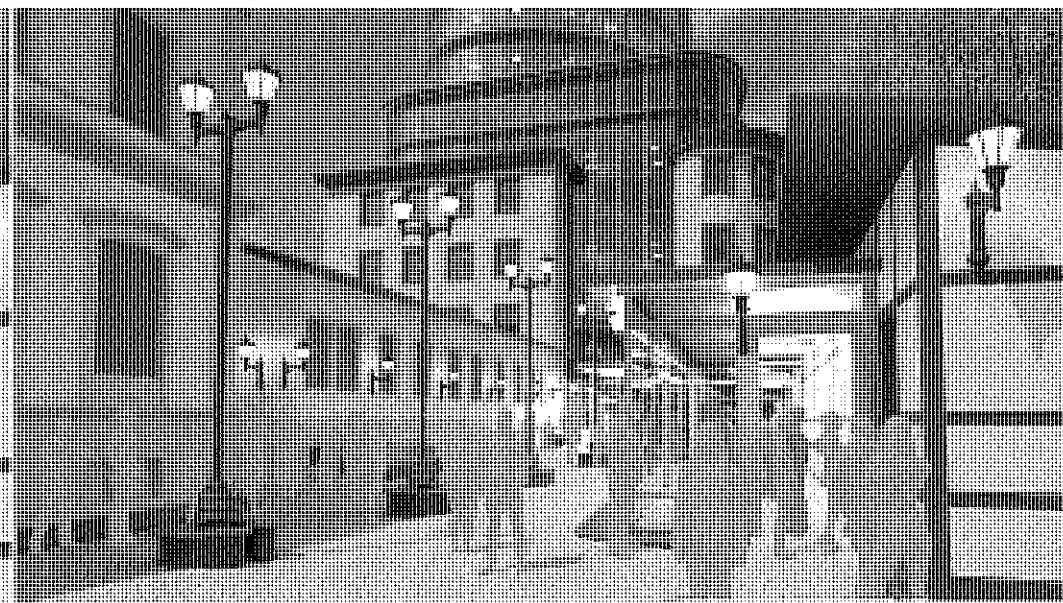
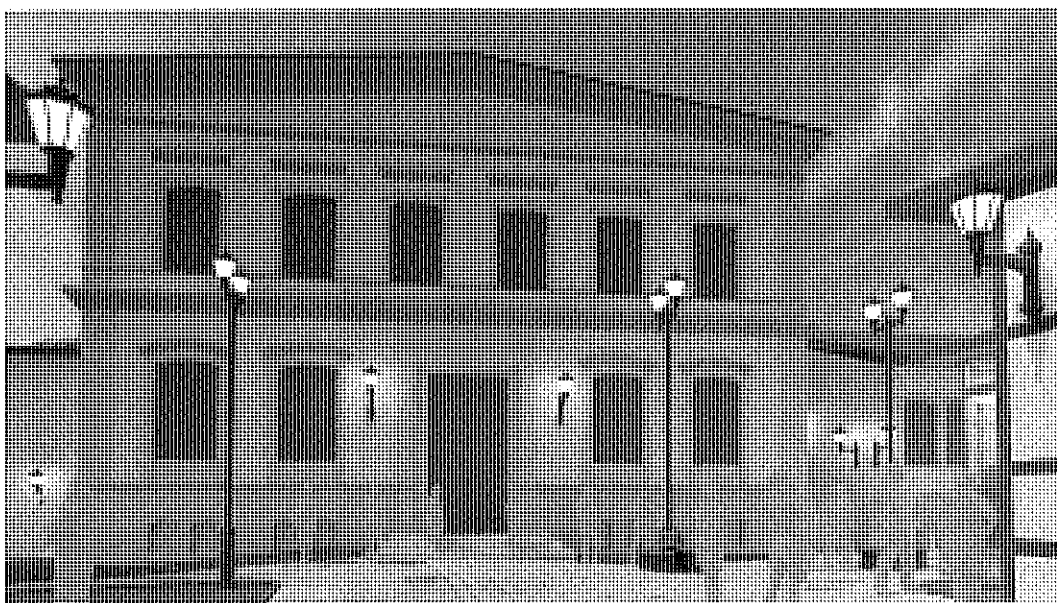
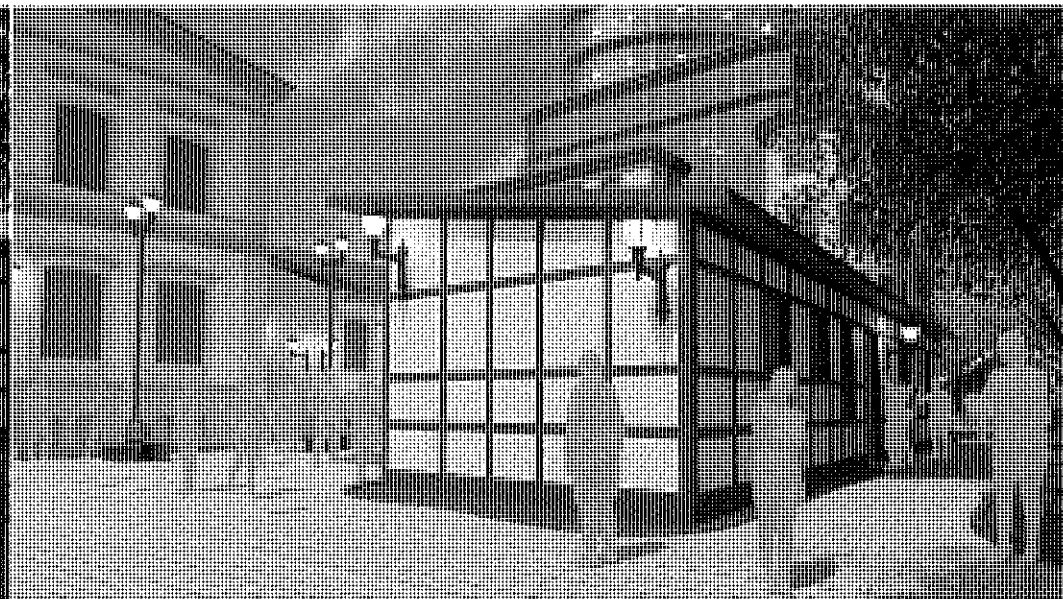
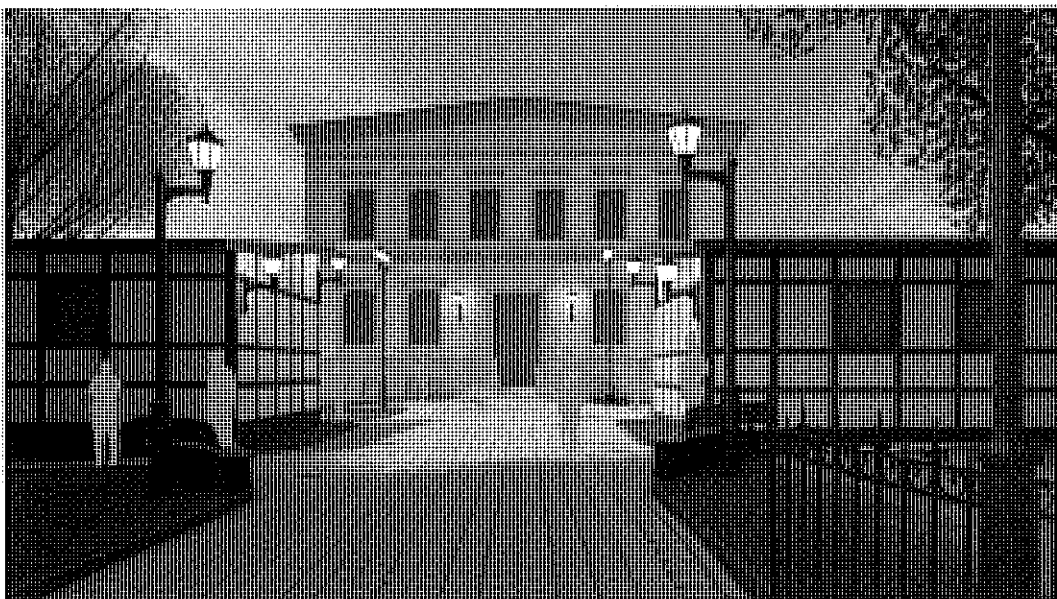
- Model ma charakter poglądowy - służy przedstawieniu omawianych powiązań z kontekstem przestrzennym.
- Skala przedstawienia bryłowego odpowiada dokładności opracowania w skali 1:500 i 1:250 elementów uszczegóławianych.
- Zaproponowane elementy rozwiązań funkcjonalnych wizualizują autorskie wskazania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

link do rozwinięć panoramicznych 360°
<https://skfb.ly/ps7rw>





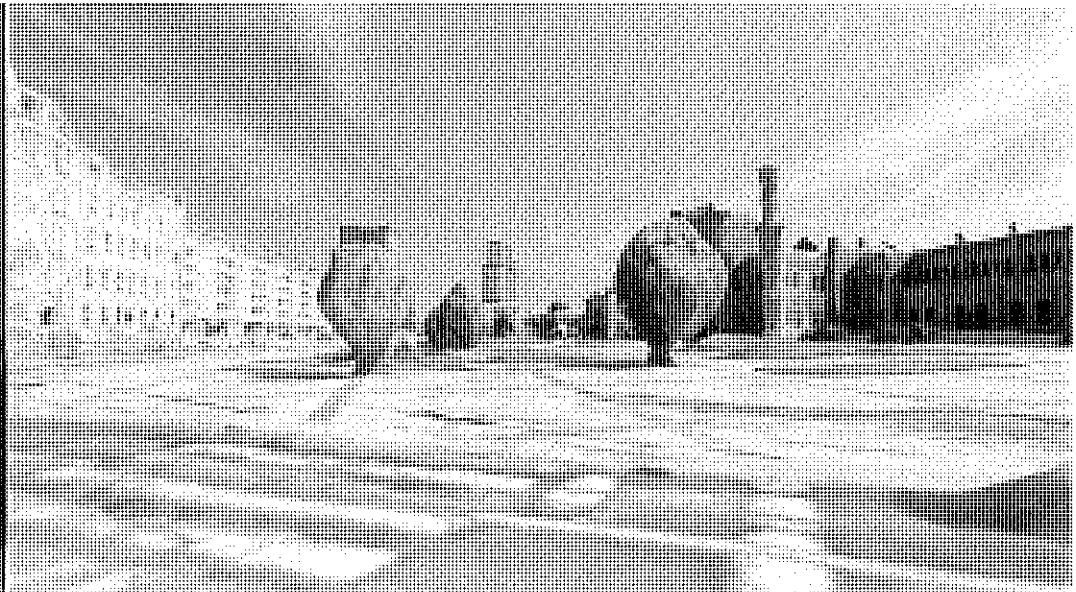




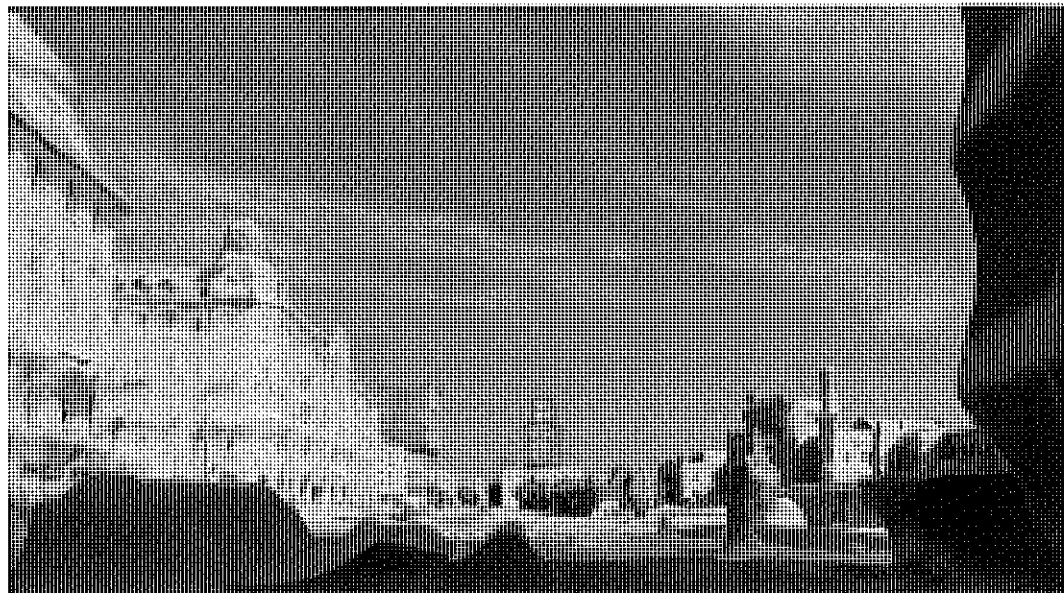




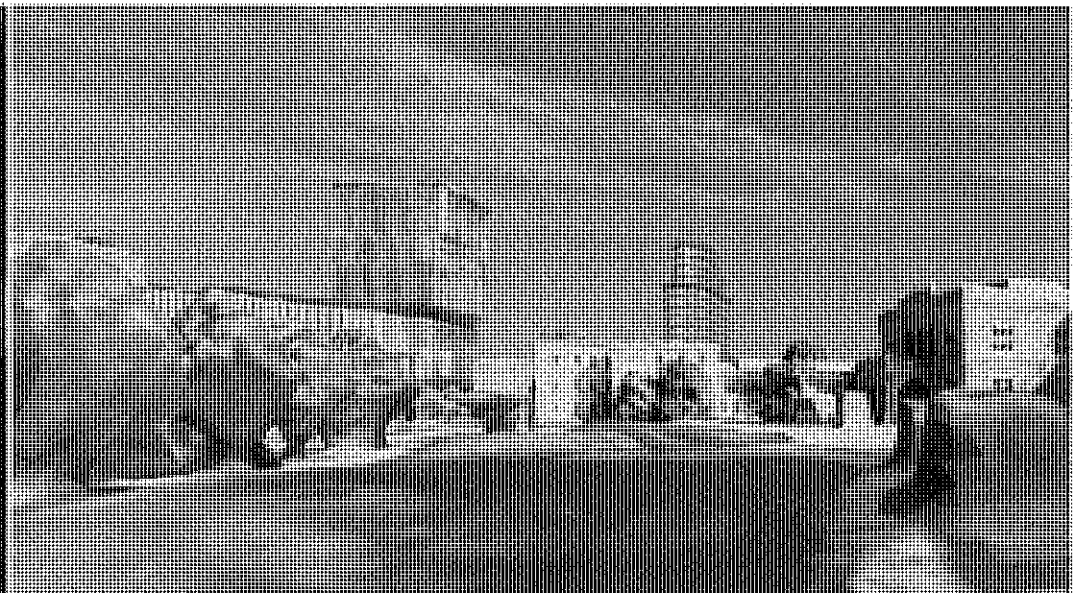
128. Zespół budynków dawnego zespołu pocztowego biurowca PKP, widok z północnego skrajnego narożnika ul. Małachowskiego.



129. Dworzec, prostokątna placówka z charakterystycznym kształtem budynku, widok ze wschodniego narożnika ul. Małachowskiego.

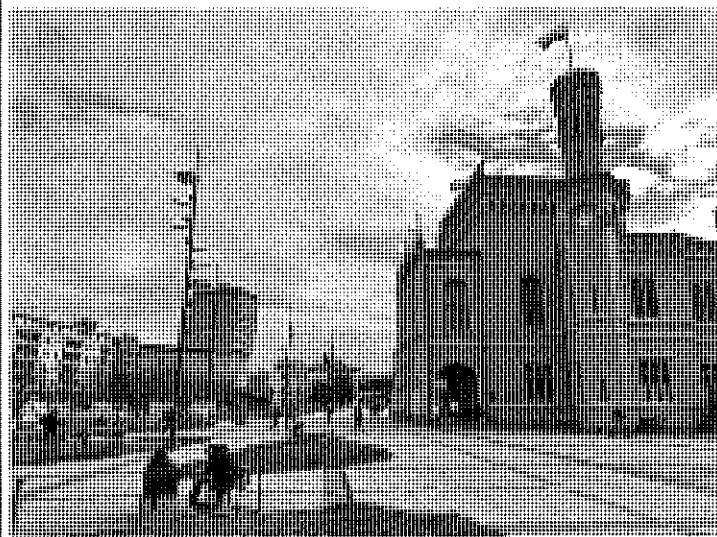
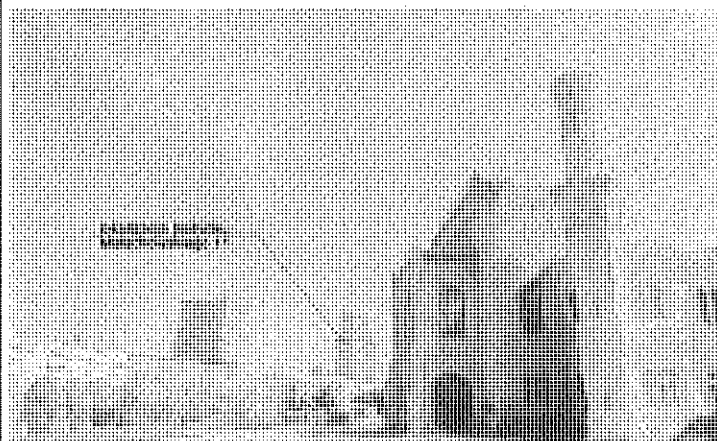


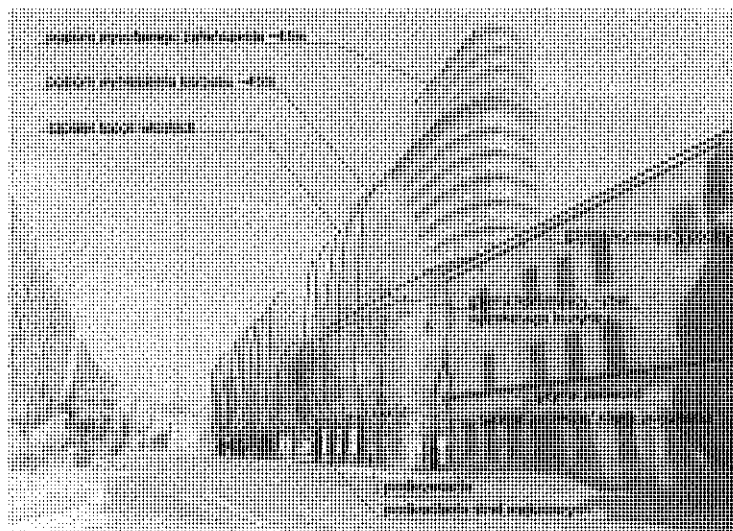
130. Zespół budynków dawnego zespołu pocztowego biurowca PKP, widok z północnego skrajnego narożnika ul. Małachowskiego.

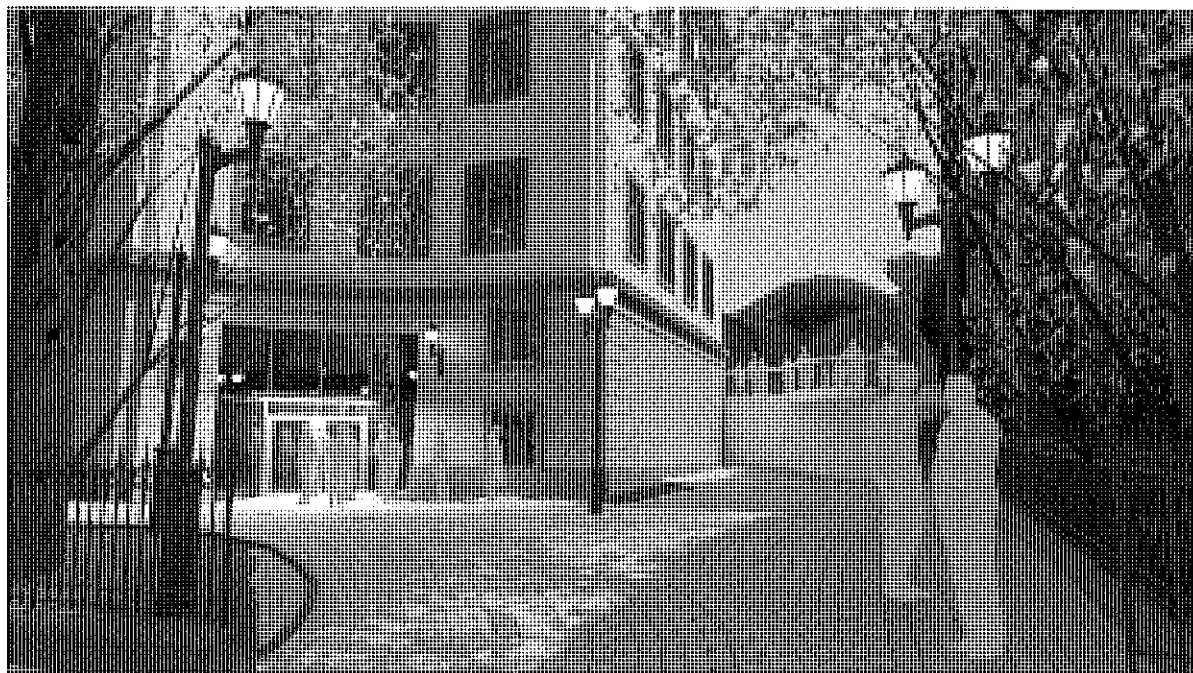
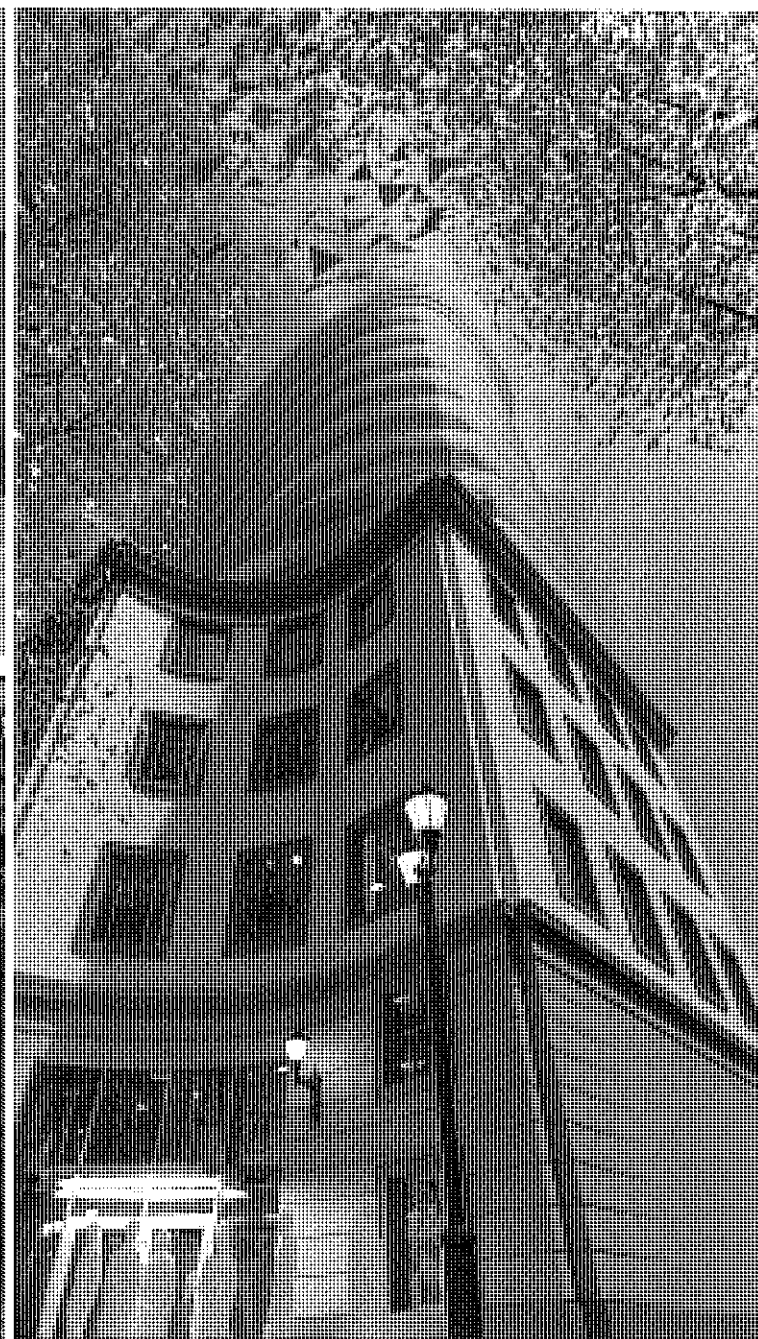


131. Dworzec, prostokątna placówka z charakterystycznym kształtem budynku, widok ze wschodniego narożnika ul. Małachowskiego.











Strefa wejściowa, widok do północy z przeciwnego chodnika.



Pasaż wzdłuż budynku

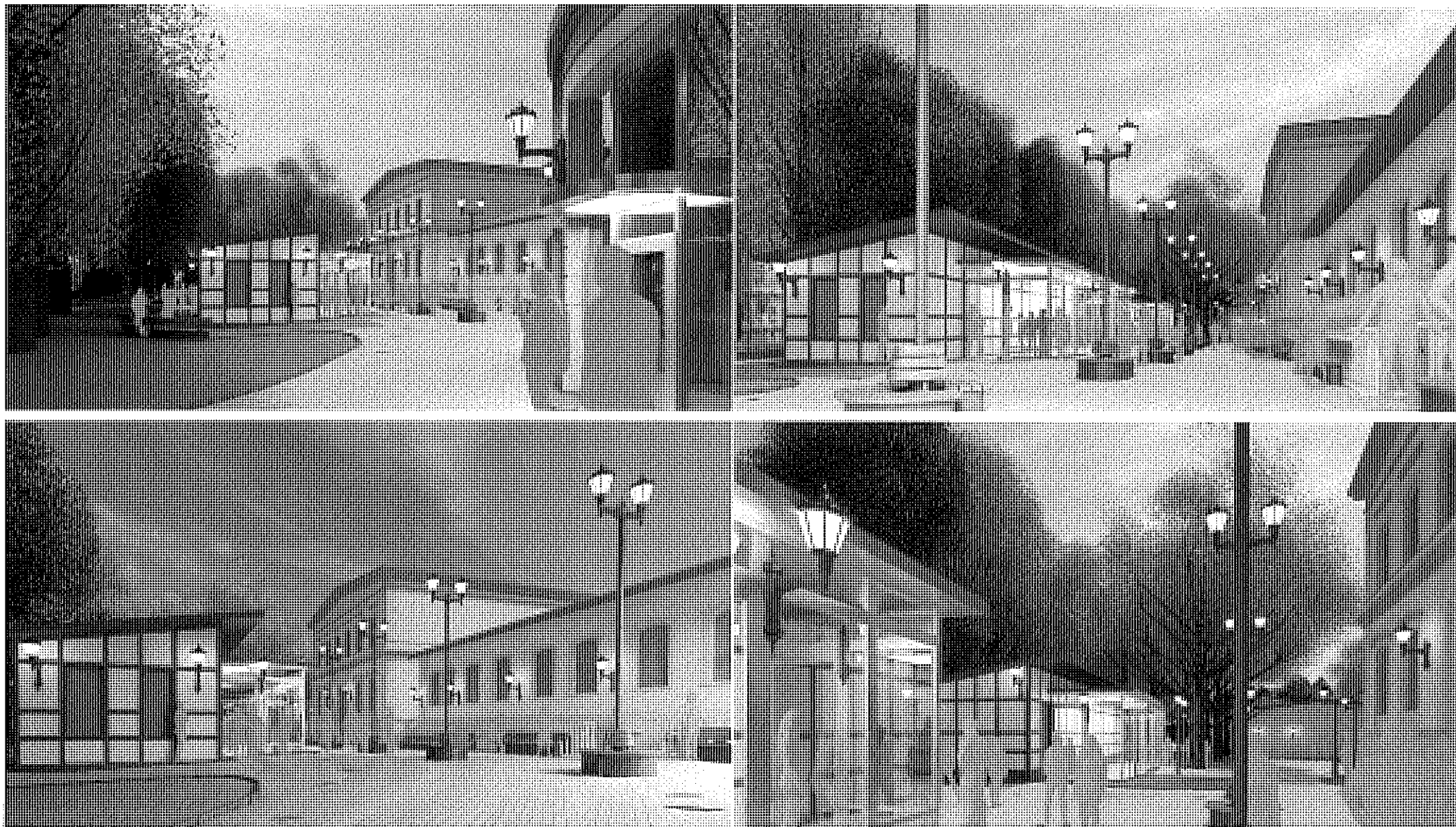


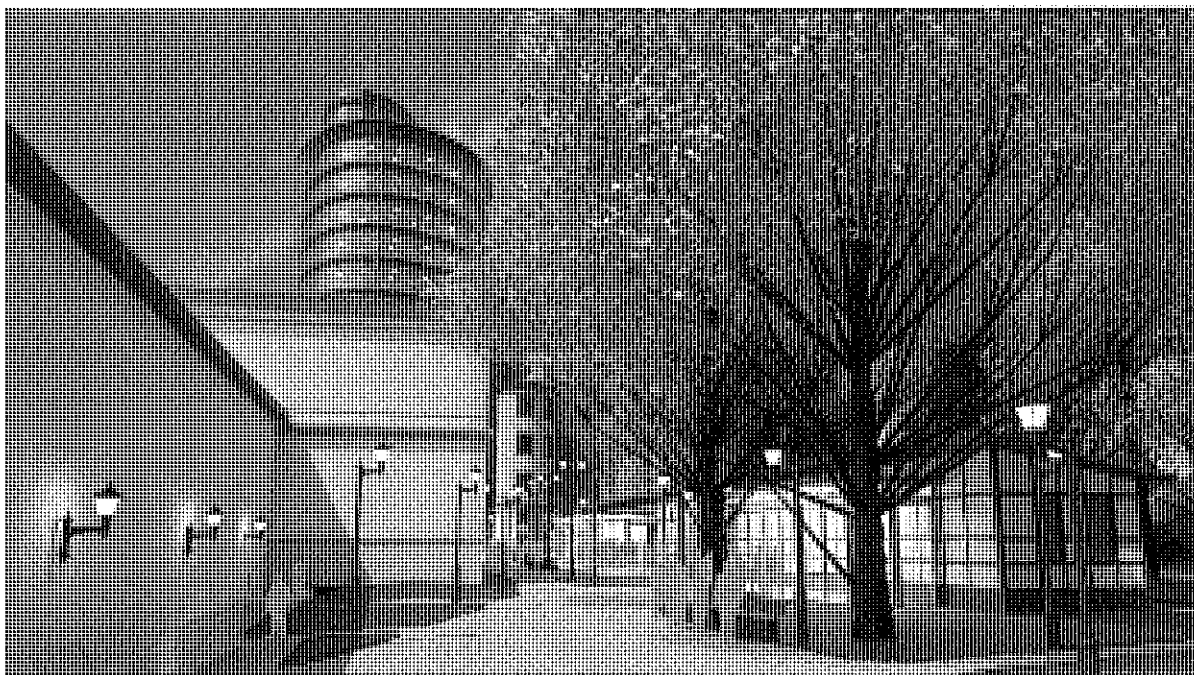
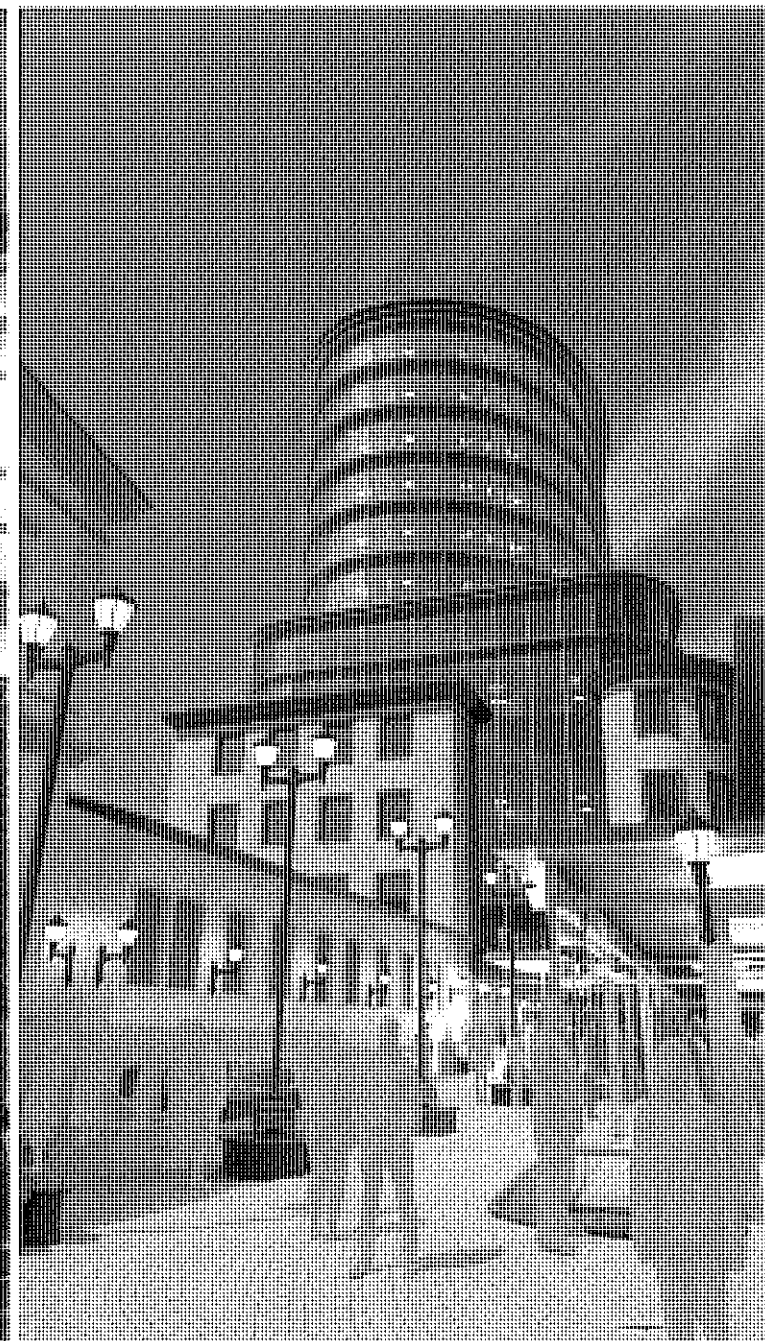
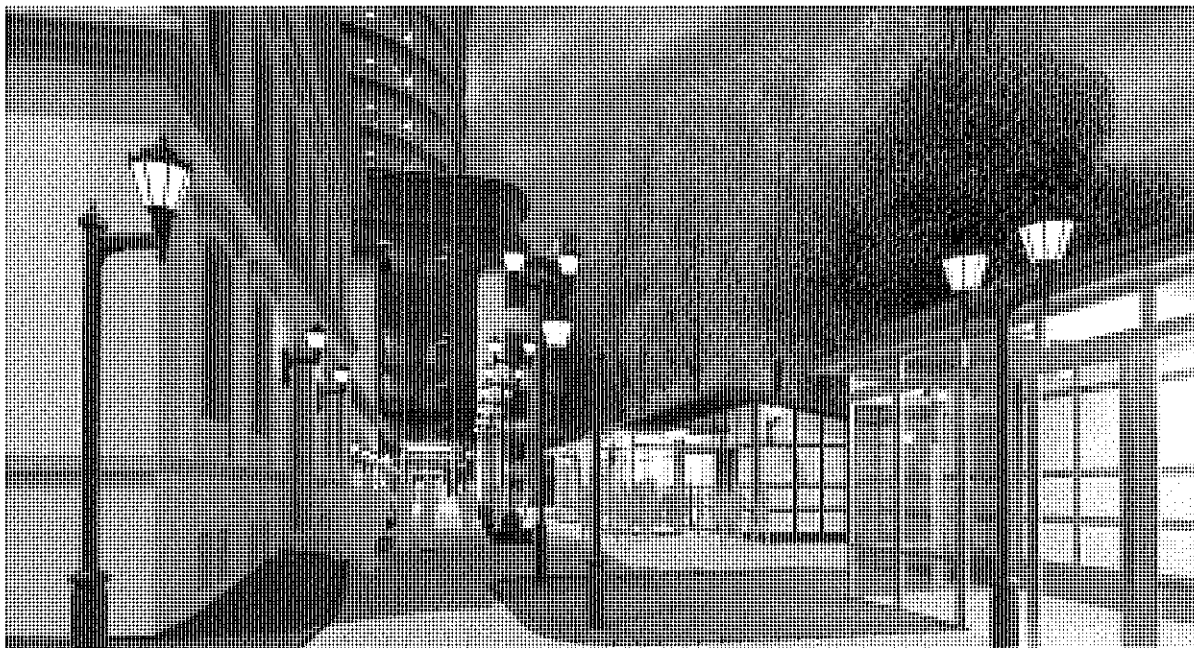
Strefa wejściowa, wejście główne i wejścia do usług partenu, widok od północy.

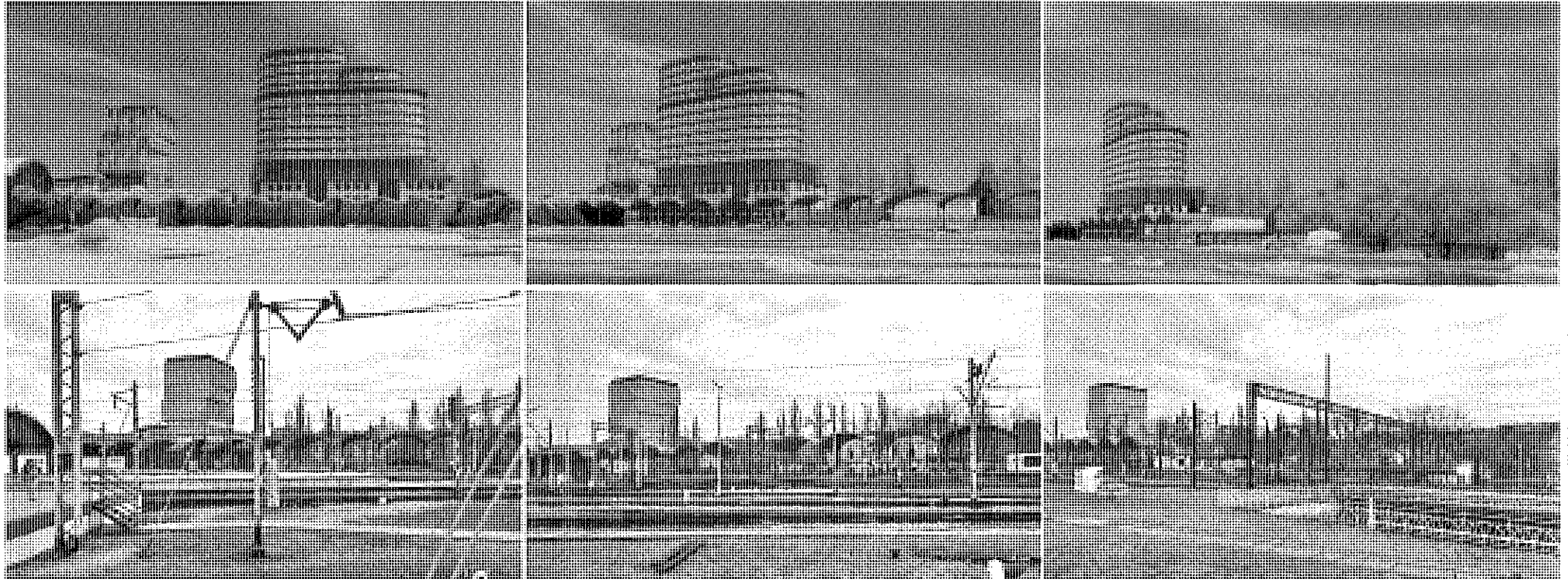


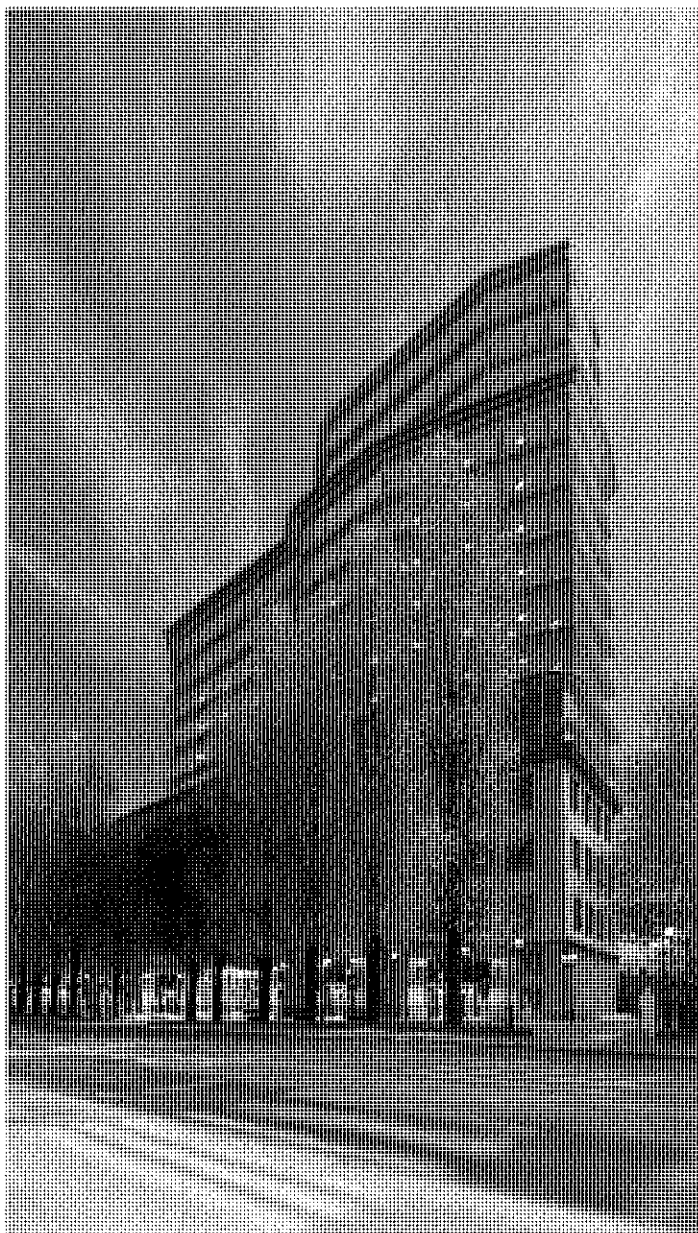
Pięsze wejście wschodnie w kierunku zespołu Dworca.







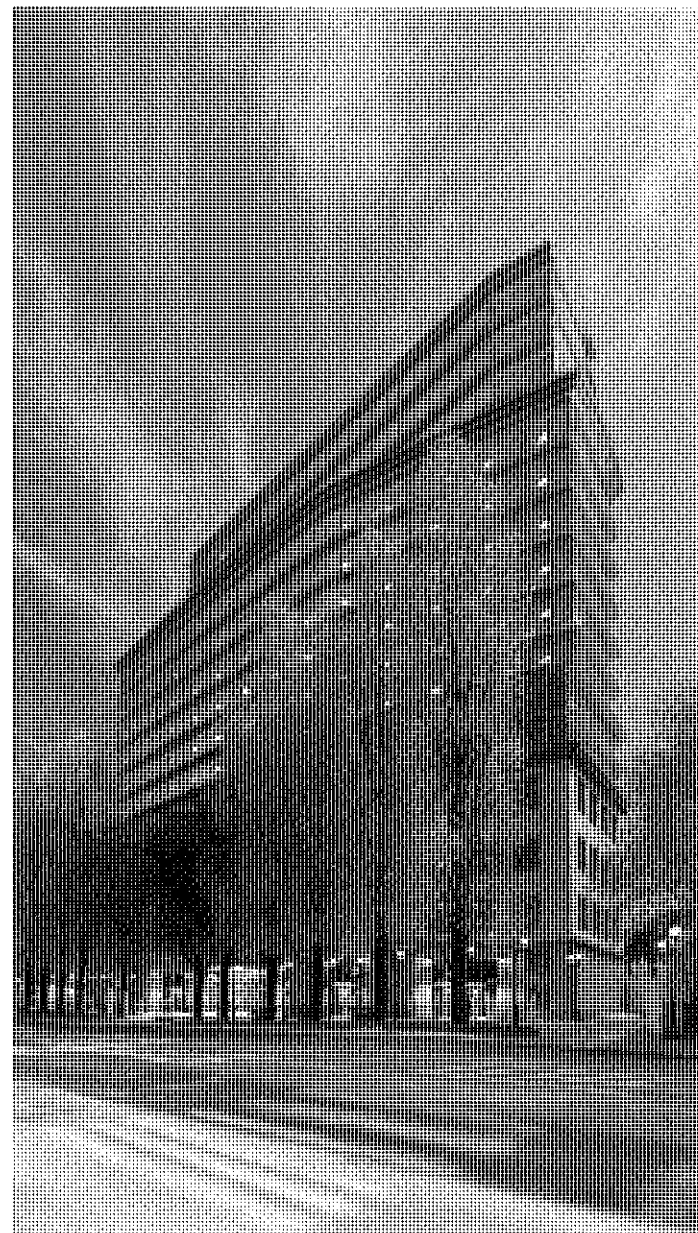




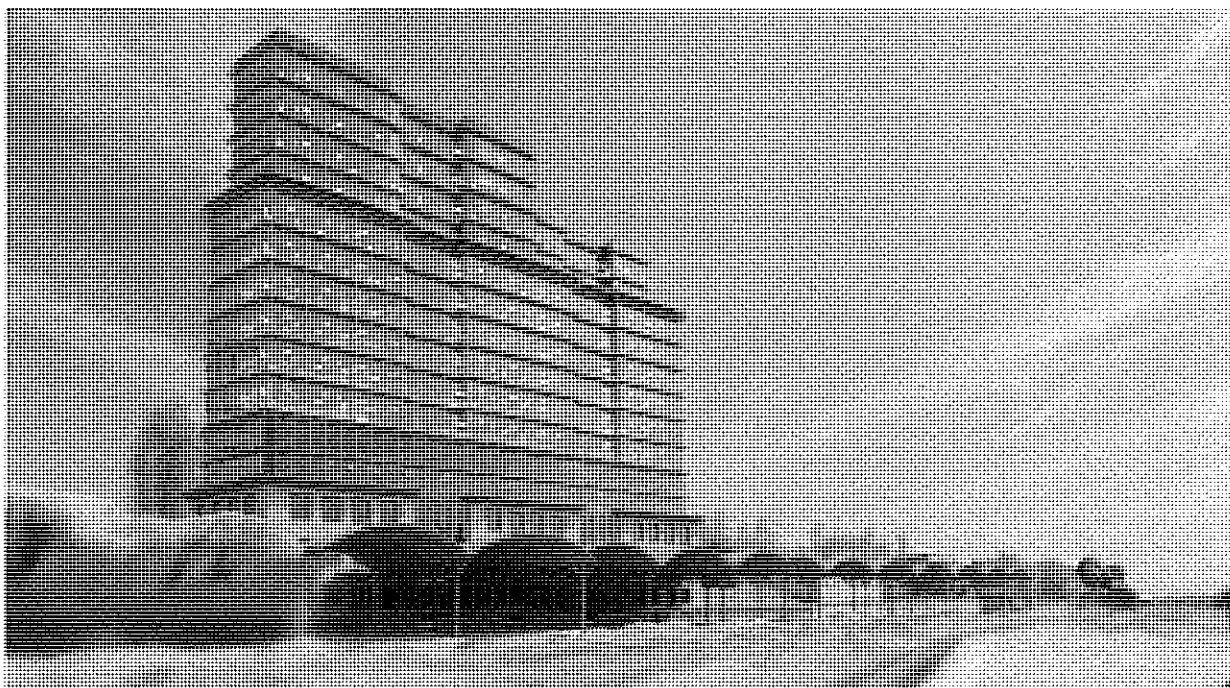
Wariant A, budynek o skomplikowanej strukturze, dominującym pionowością, widok od pn-zach.



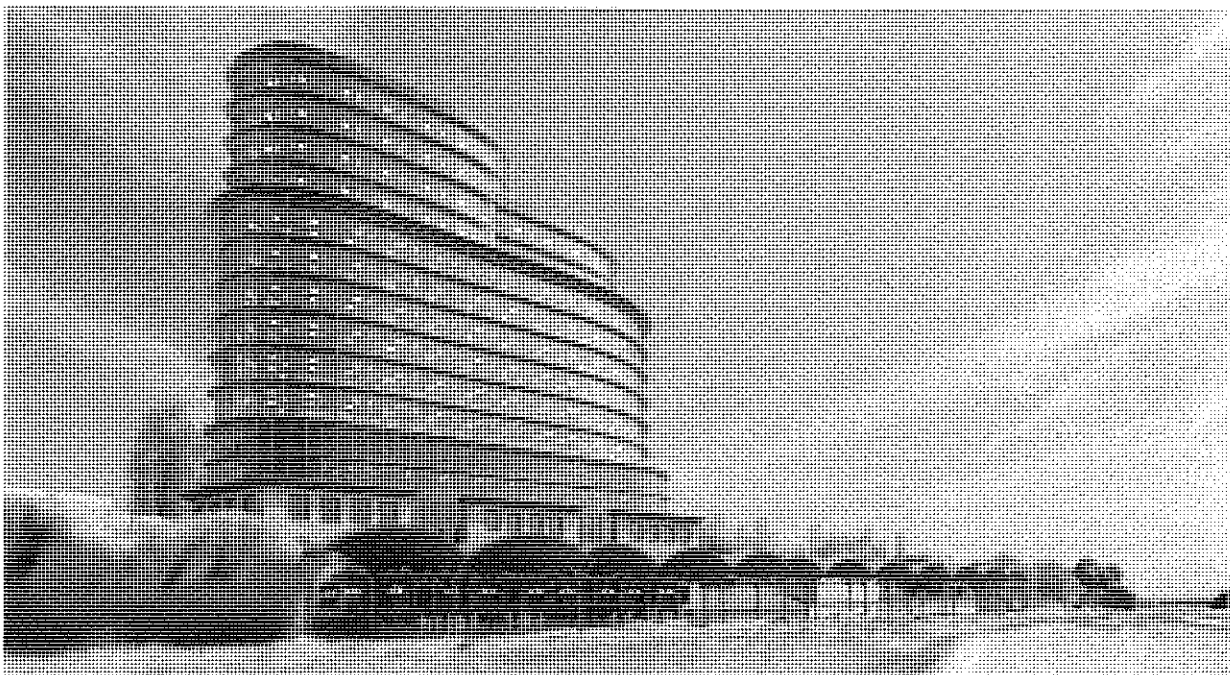
Wariant B, budynek o symetrycznej strukturze, dominującym pionowością, widok od pn-zach.



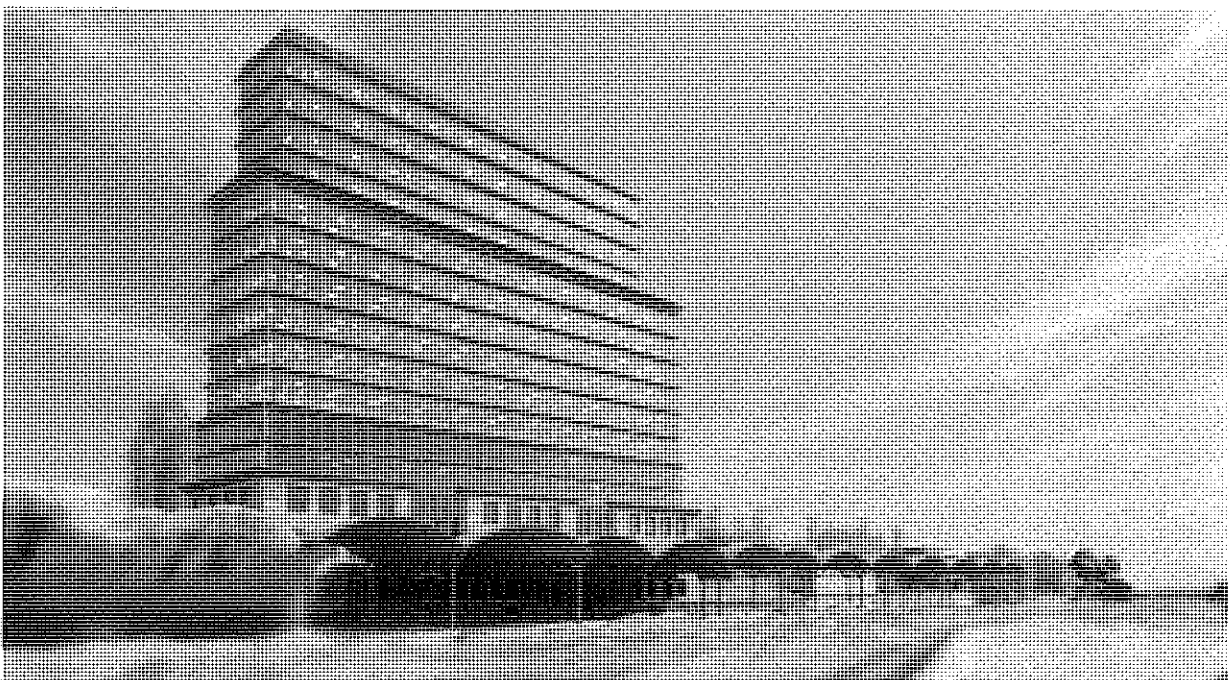
Wariant C, budynek o prostokreśnym narysie, elewacja północna, widok od pn-zach.



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



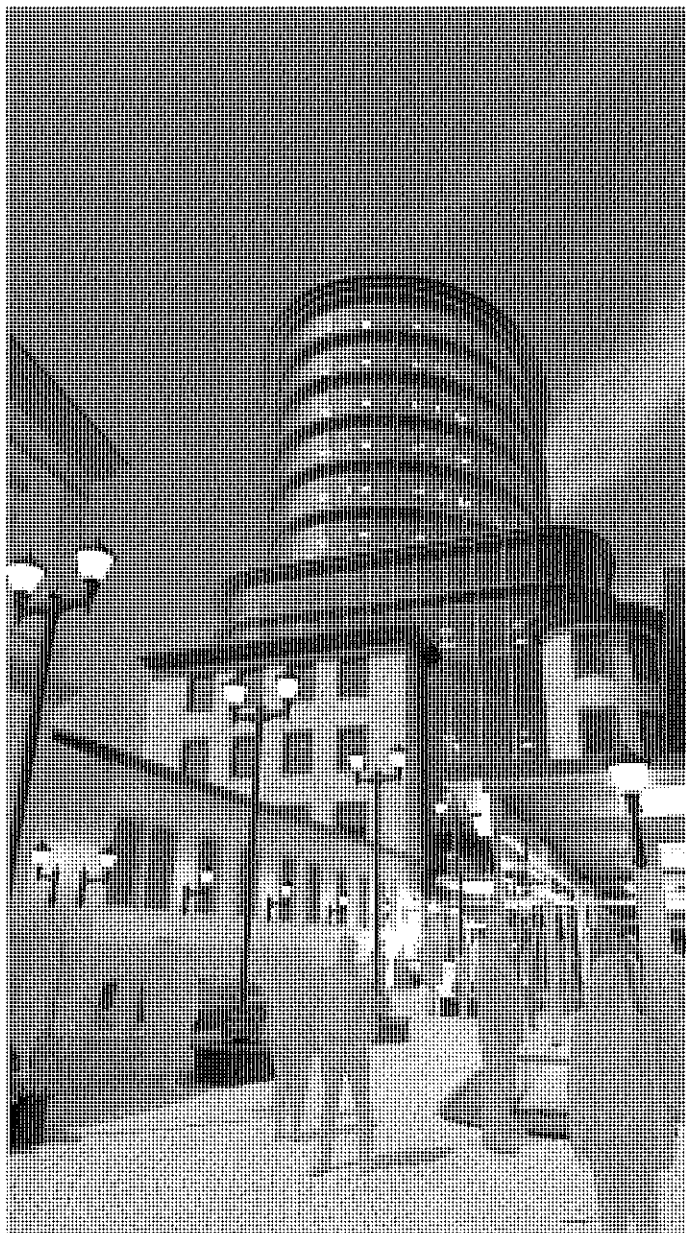
Wariant B, budynek o uskokowym narysie, elewacja południowa, widok od pd-zach,



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



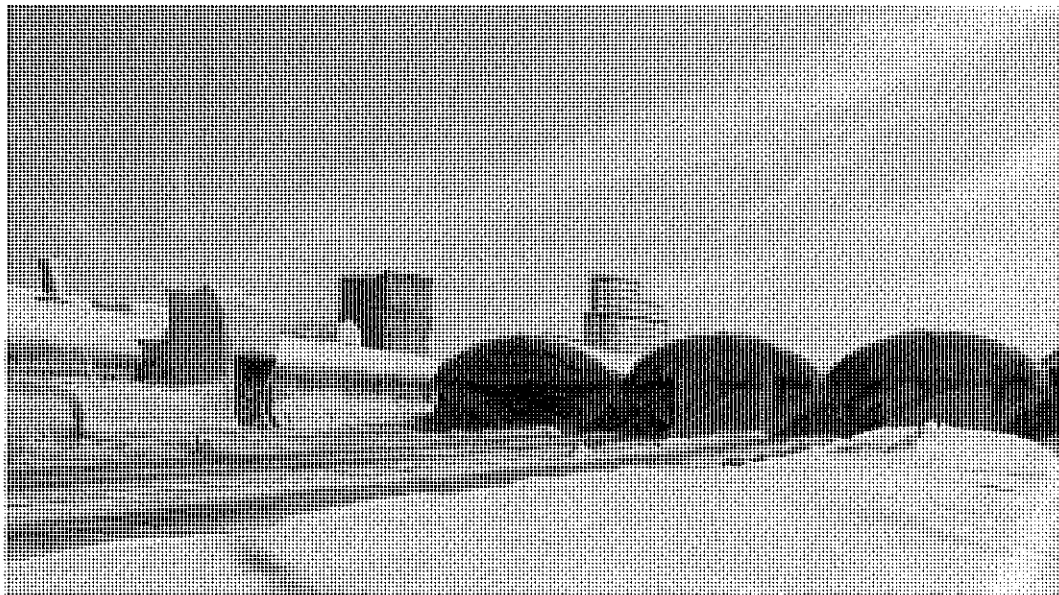
Wariant A, budynek o zakrzywionym narysie, elewacja wschodnia, widok od wschodu z pasażu spod Dworca Górnosiańskiego.



Wariant B, budynek o zakrzywionym narysie, elewacja wschodnia, widok od wschodu z pasażu spod Dworca Górnosiańskiego.



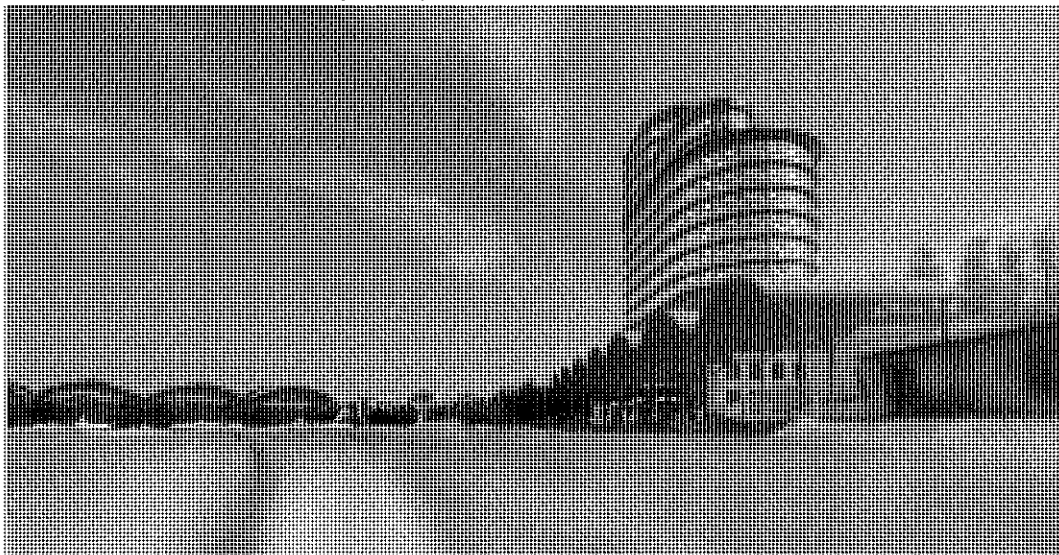
Wariant C, budynek o prostokątnym narysie, elewacja wschodnia, widok od wschodu z pasażu spod Dworca Górnosiańskiego.



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



Widok w kierunku północnym z krańca peronu IV Dworca Głównego.



Widok w kierunku zachodnim z wzniesionego obszaru torowiska Dworca Głównego



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



