

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 wp1@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⁾

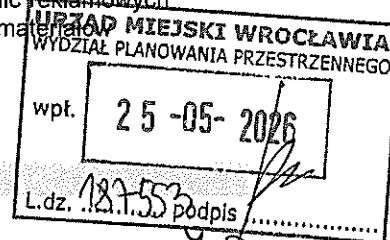
X 3.1. plan ogólny gminy

- ☐ 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 doreczeń elektronicznych⁵⁾:

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

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

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJACEGO 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	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) 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	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 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 rewitalizacji przestrzennej zespołu Dworca Górnos Śląskiego 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 „wyrzucił przychyłność” ze względu na „miasotwórczość 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 (dominandy): 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.

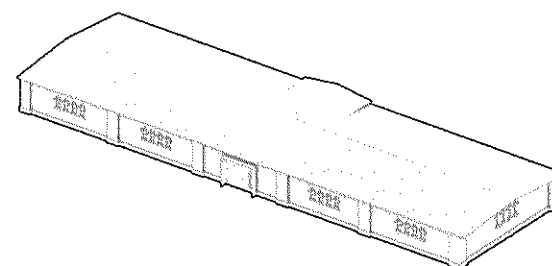
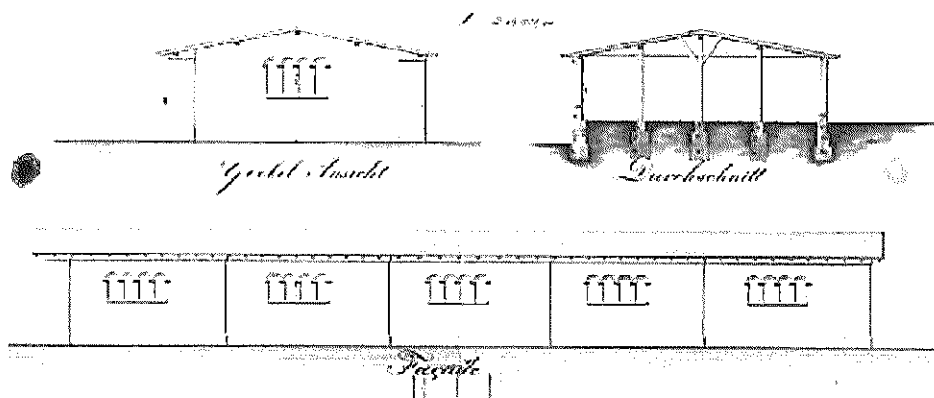
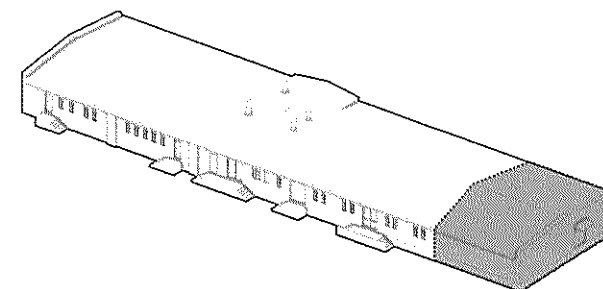
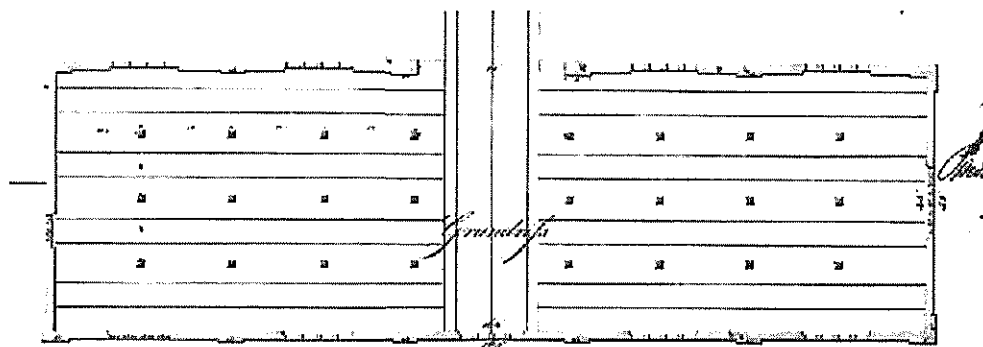
2. Załącznik graficzny do Uzasadnienia tj. *Studium krajobrazowe rejonu ul. Stanisława Małachowskiego* oraz kopia odnośnego stanowiska Urbanisty Miasta - Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Wrocławia stanowią załączniki do wersji analogowej Uwag wnoszonych 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.



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

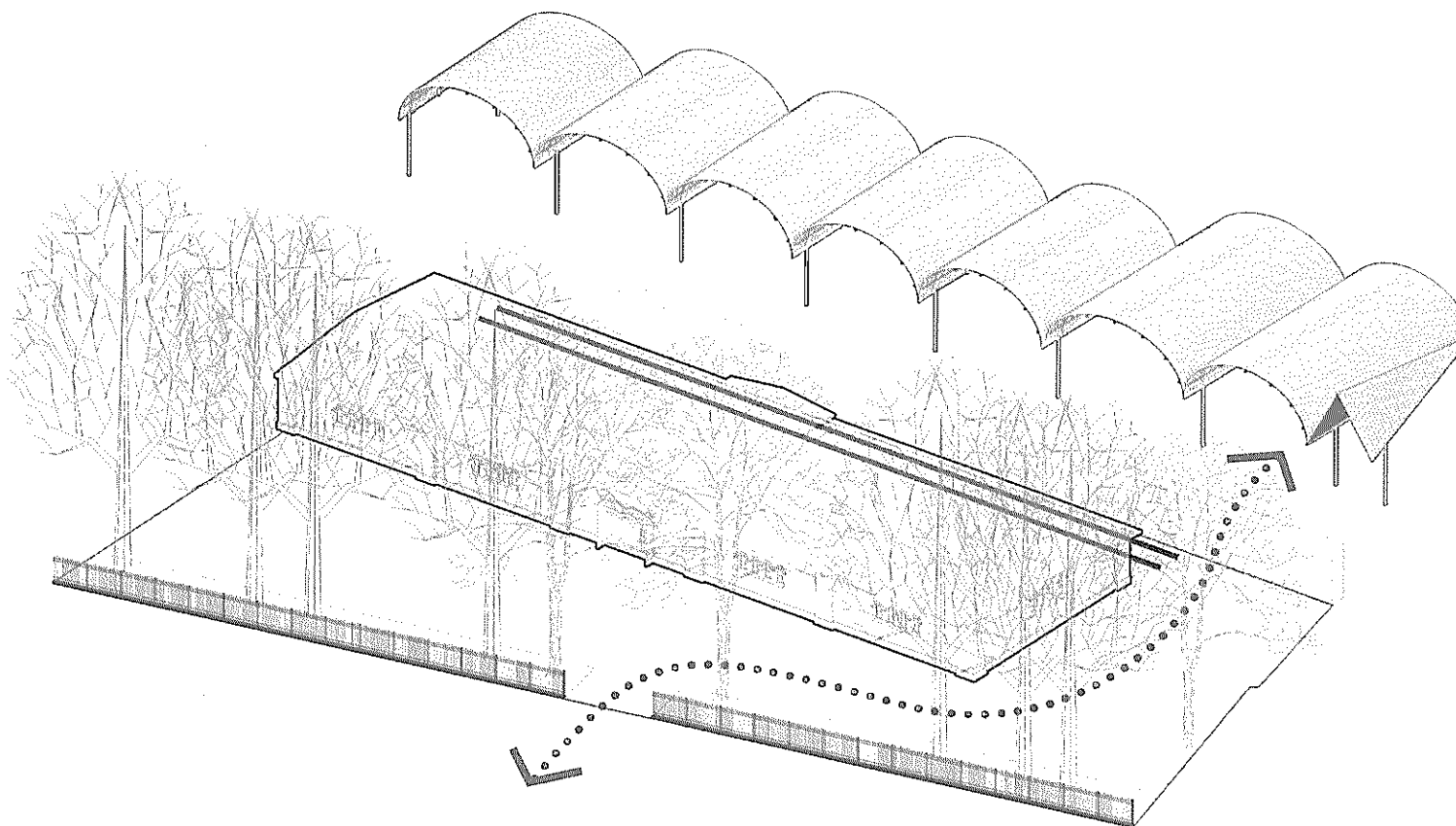
**ZAMAWIAJĄCY: WRI INVESTMENT
WYKONAWCA: DESIGN LAB GROUP
DATA: 30.04.2026 R.**

WSTĘPNA KONCEPCJA PRZEBUDOWY ORAZ NADBUDOWY



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 zachodnią, dobudowaną 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 bocznicy 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



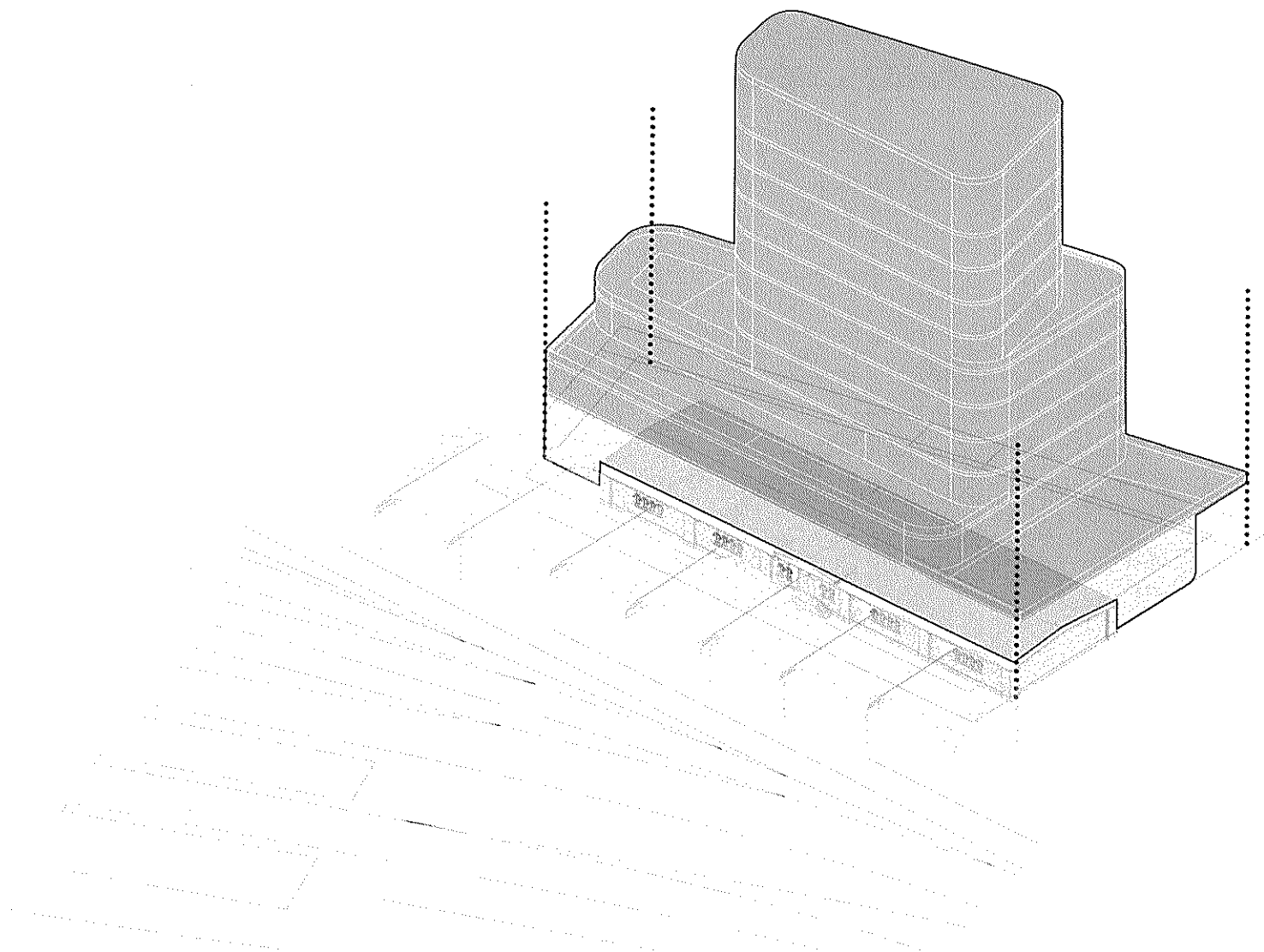
ILOŚĆ KONDYGNACJI
NADZIEMNYCH



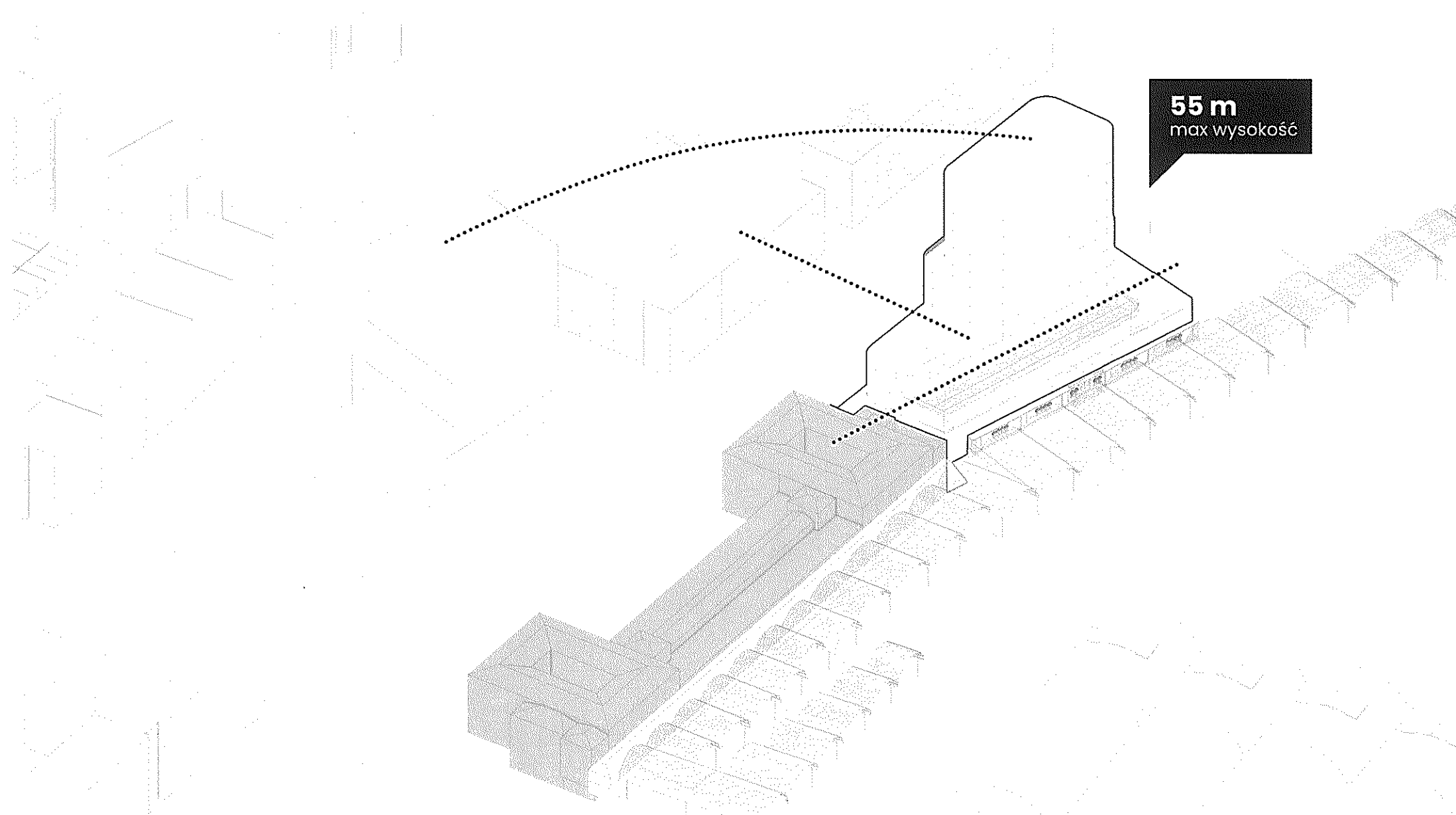
WEJŚCIE DO BUDYNKU

DESIGN
LAB
GROUP

SZKIC ZAGOSPODAROWANIA TERENU

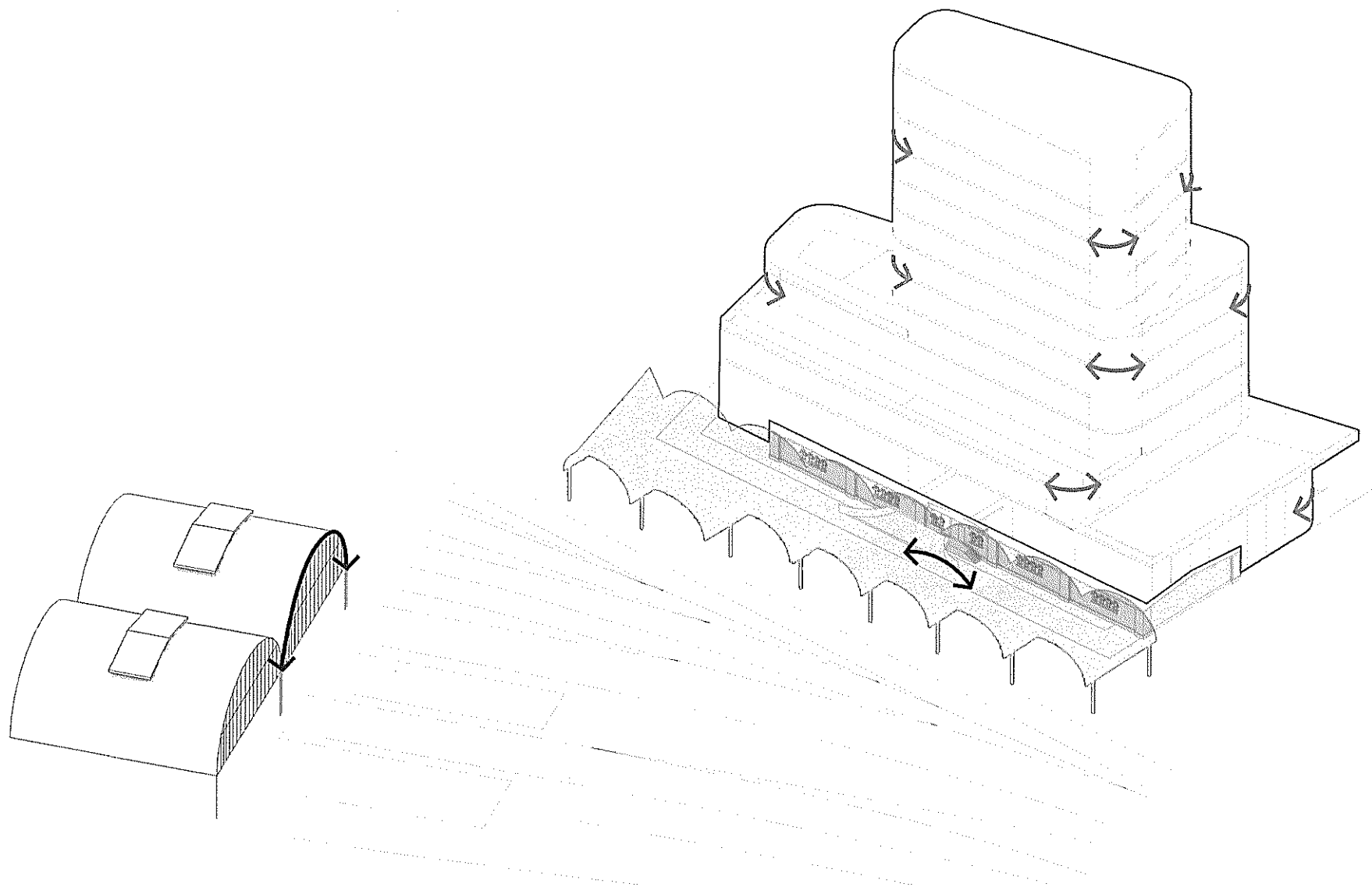


Przewiduje się nadbudowę istniejącego budynku – parter projektowanego obiektu wraz z istniejącym magazynem stanowiłby jednoprzestrzenne foyer z mocno przeszklonymi ścianami dającymi wgląd na historyczny obiekt. Wyższe kondygnacje wsparte byłyby na słupach oraz rdzeniu budynku.



55 m
max wysokość

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



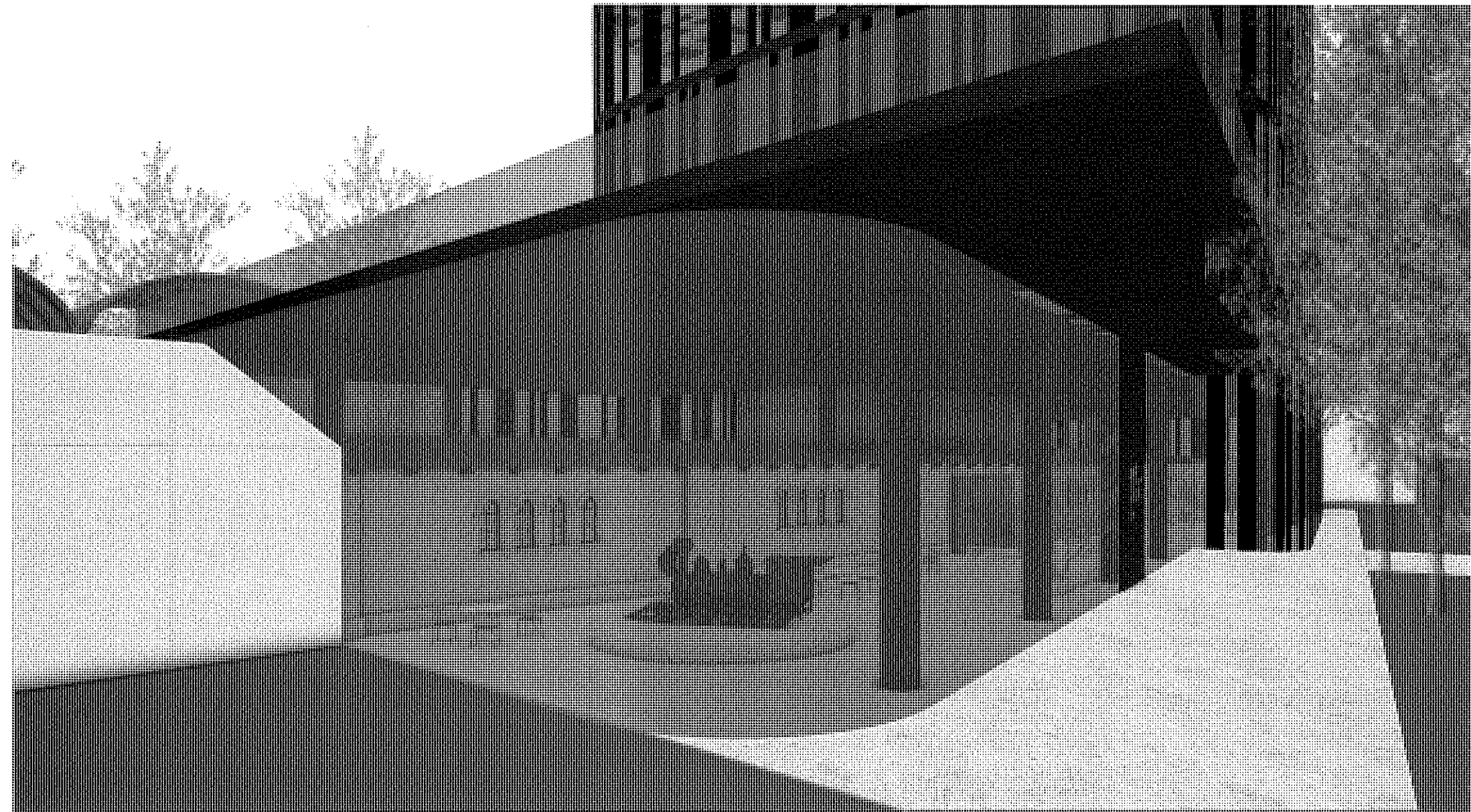
Narożniki projektowanego budynku zostały zaokrąglone w nawiązaniu do łukowatych form zadaszeń wiat pocztowych oraz Dworca Głównego.



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



Widok od strony ulicy Małachowskiego, w kierunku Dworca Głównego.

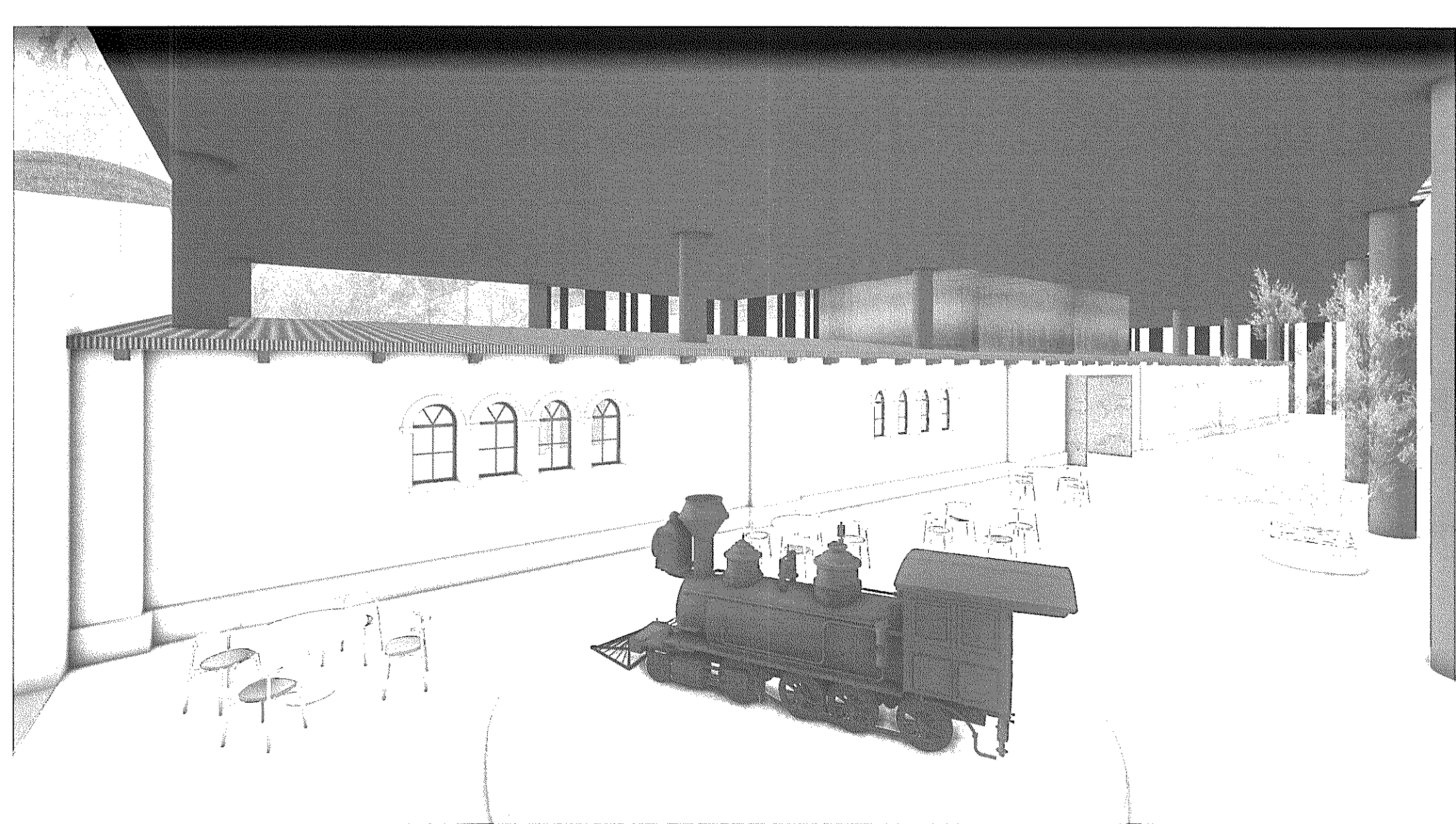


Widok w kierunku zachodnim, na przyziemie budynku z widocznym historycznym magazynem - przedpole magazynu stanowi foyer nowego obiektu.

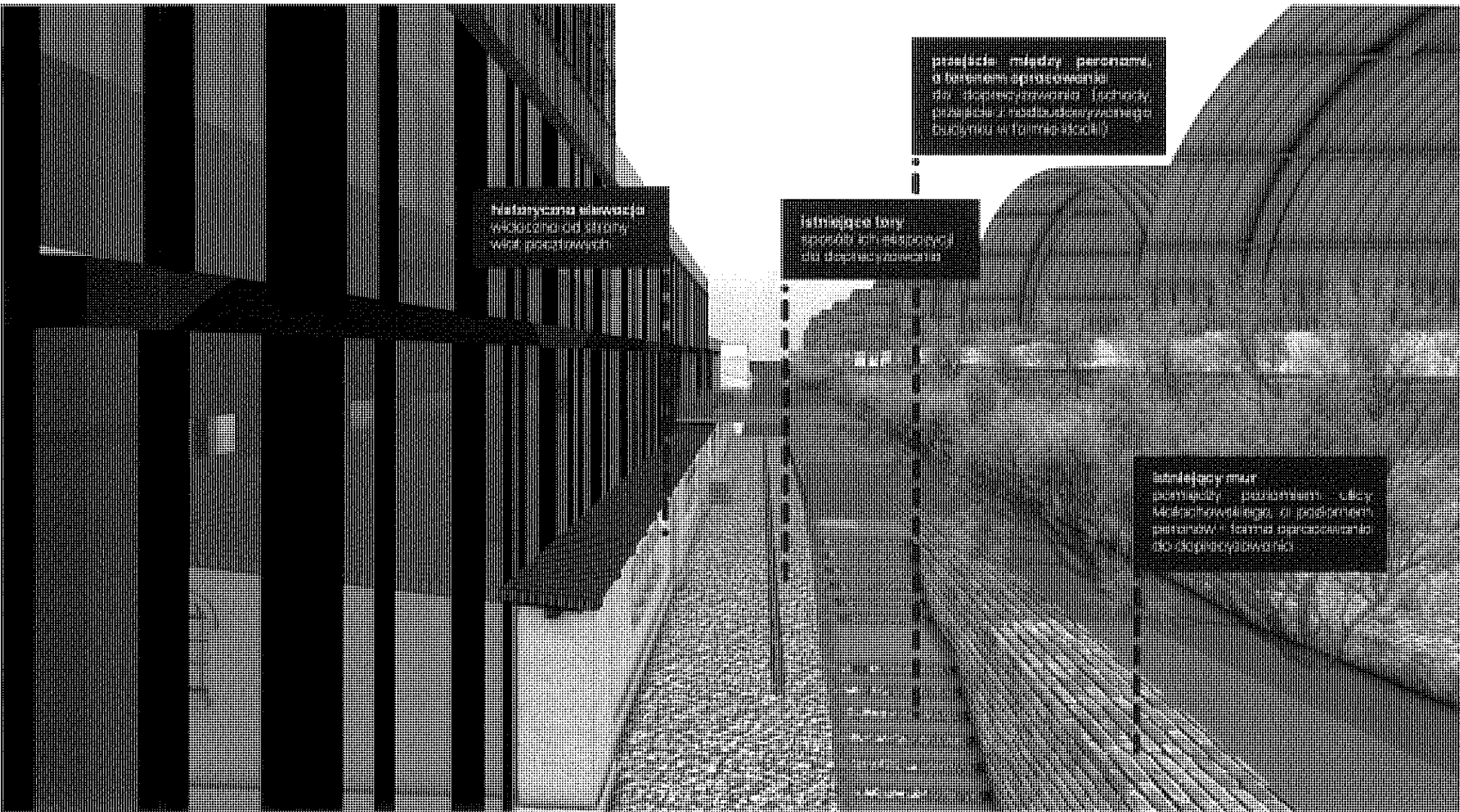
D E S I G N
L A B
G R O U P

WIDOKI

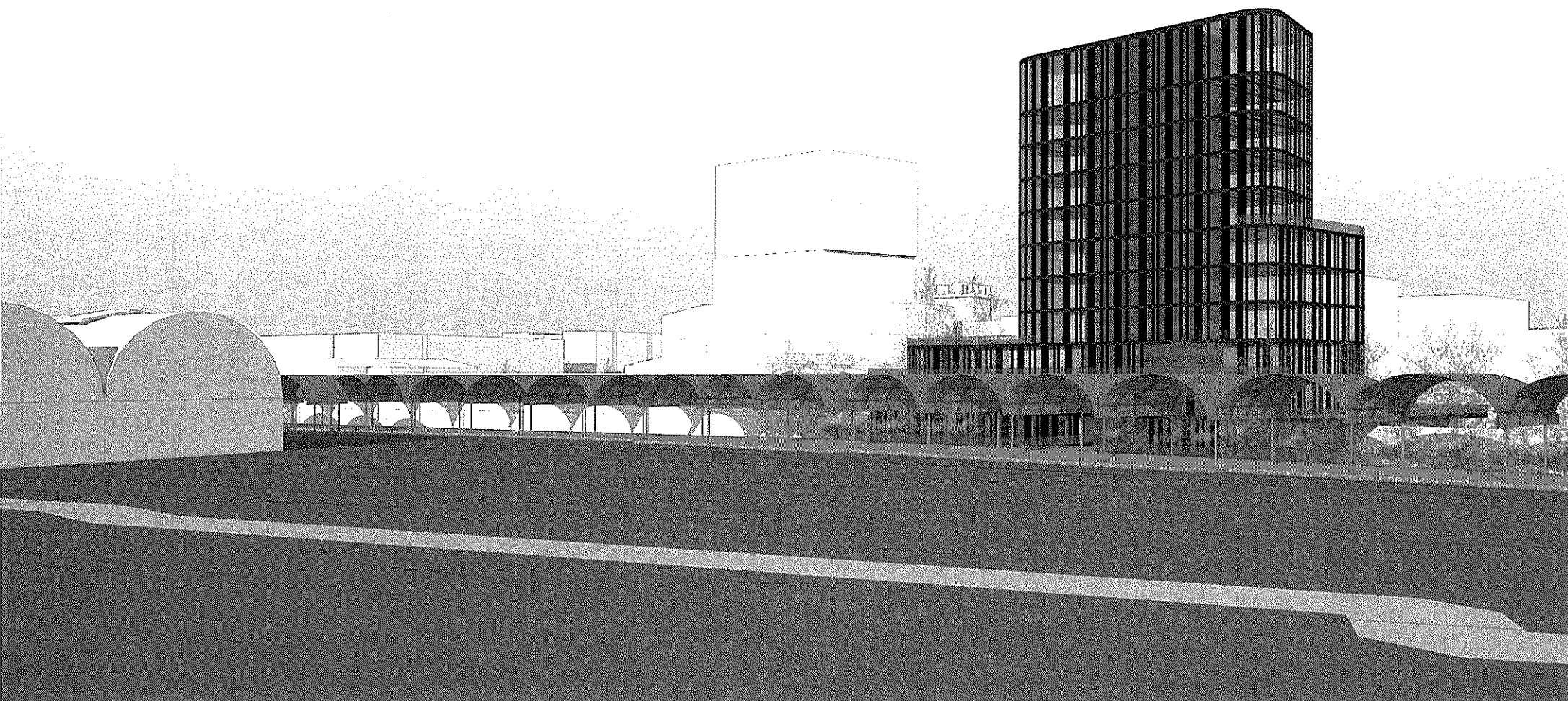
14



W przestrzeni foyer pojawiać mogą się eksponaty związane z kolenictwem i historią Dworca Górnoląskiego.



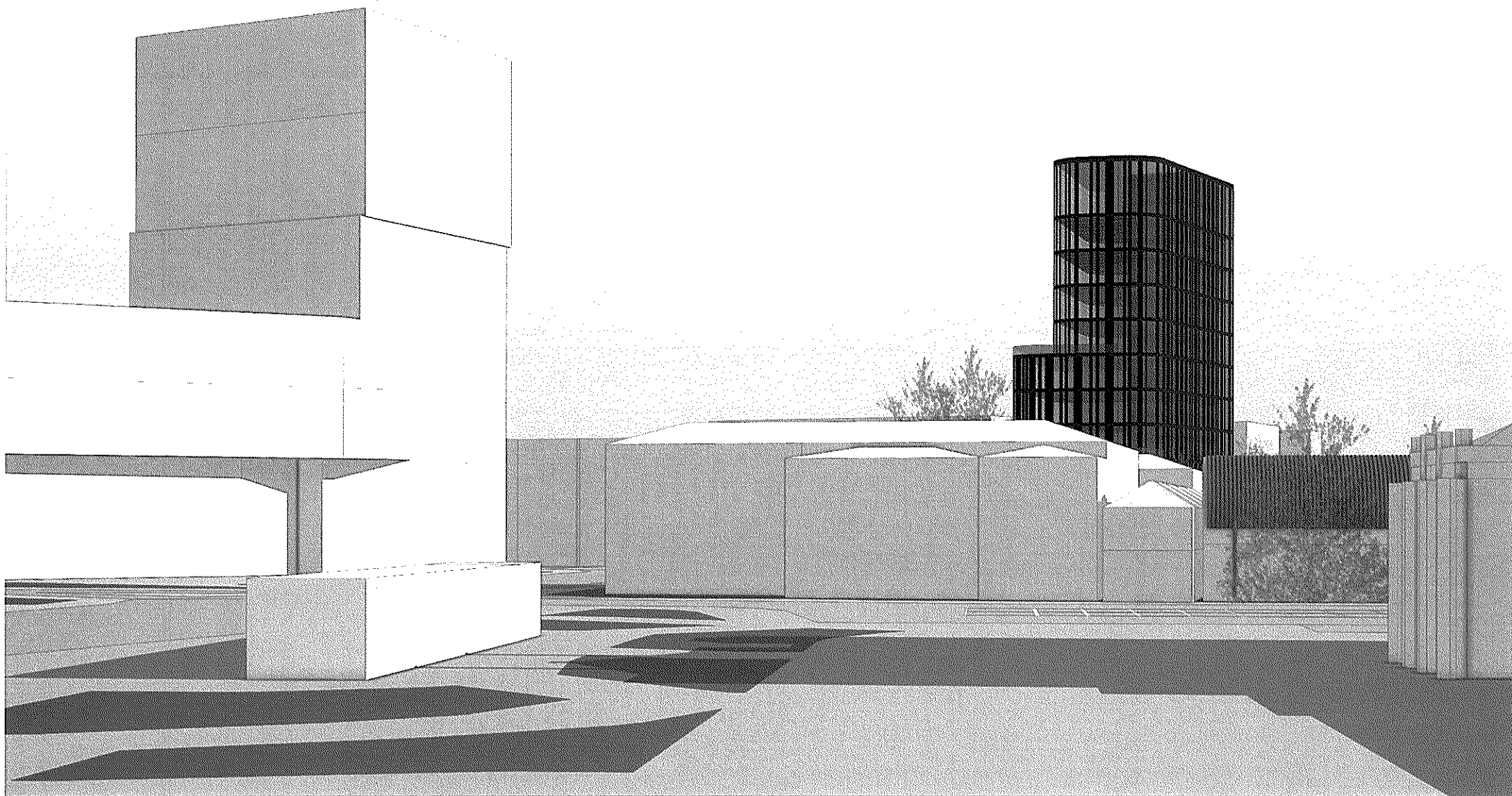
Widok na połączenie między wiatami pocztowymi, a przedmiotową inwestycją.



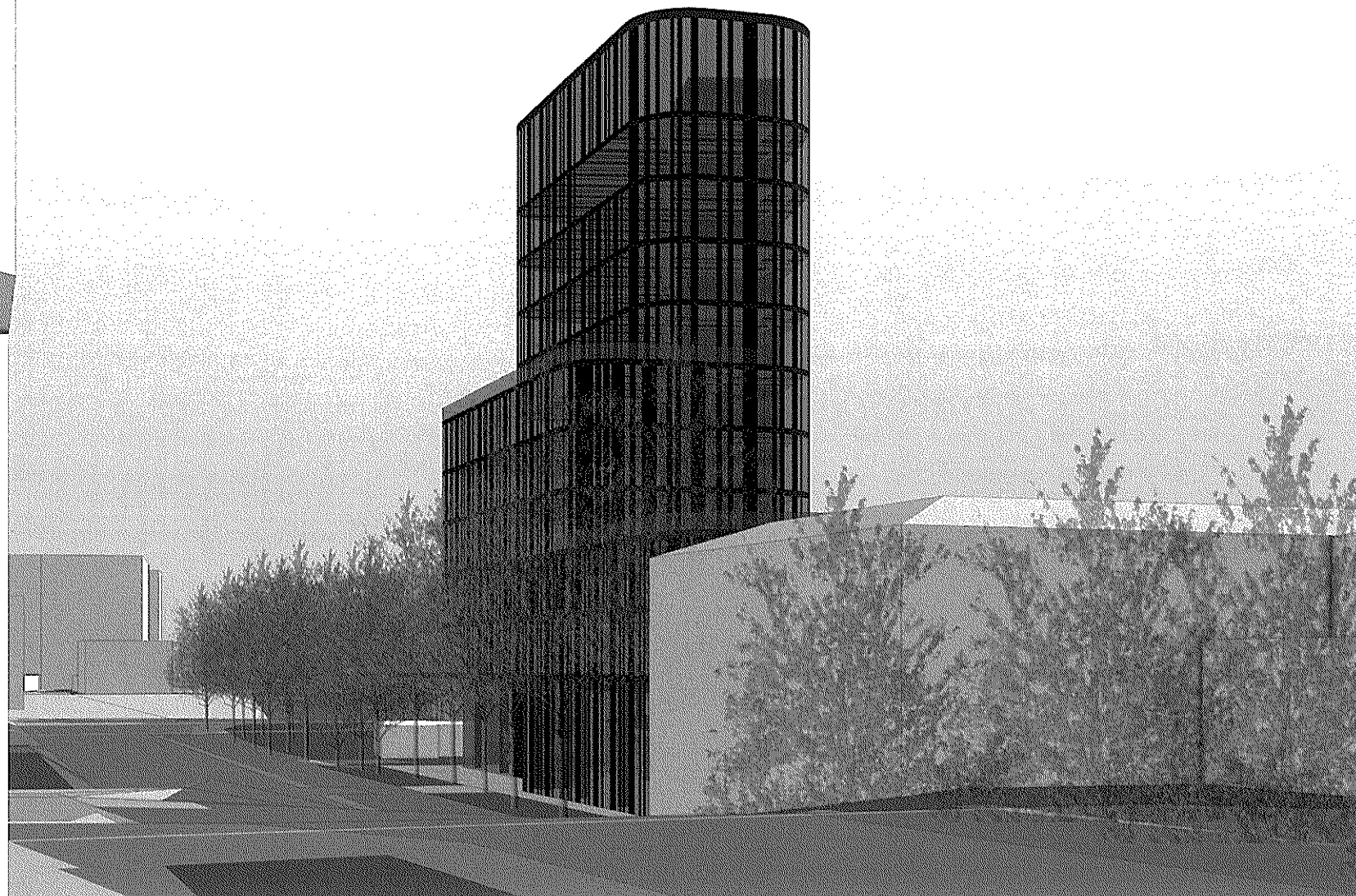
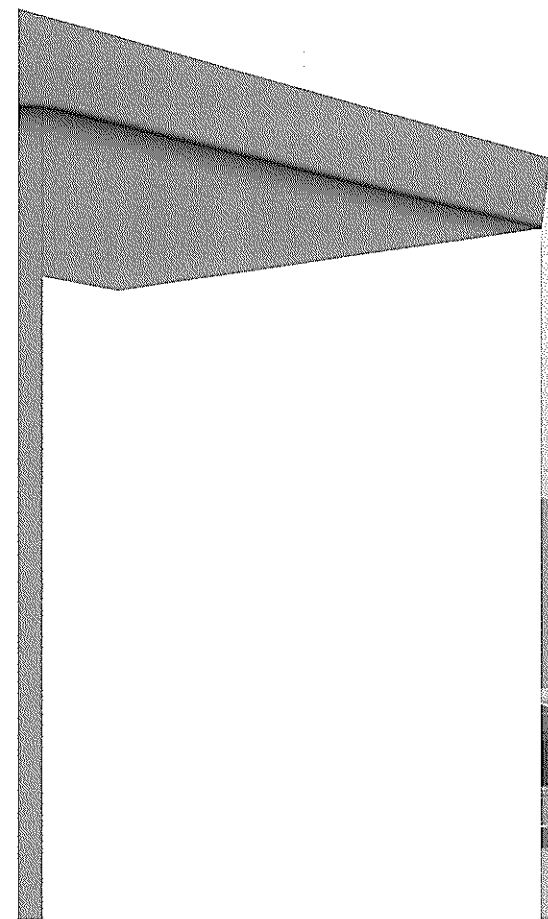
Widok od strony torów, w kierunku Dworca Głównego.



Widok od strony torów, w kierunku północnym.



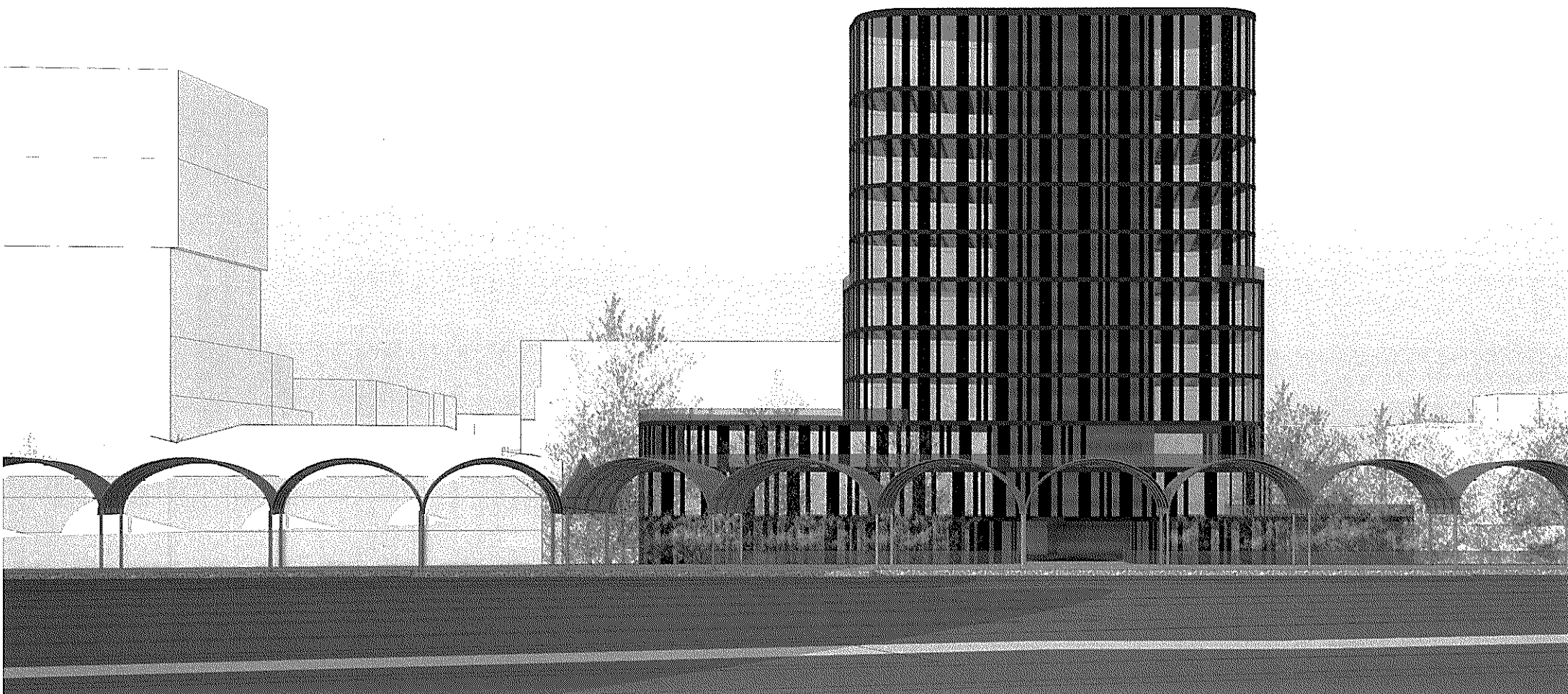
Widok w kierunku wschodnim z placu przed Dworcem Głównym.



Widok w kierunku wschodnim z placu przed budynkiem Silver Tower.



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

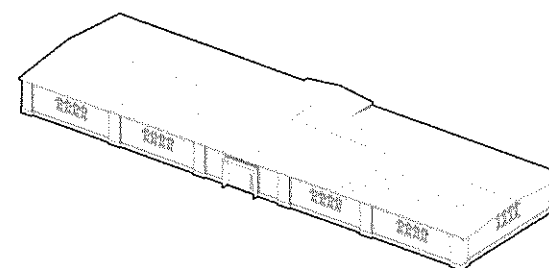
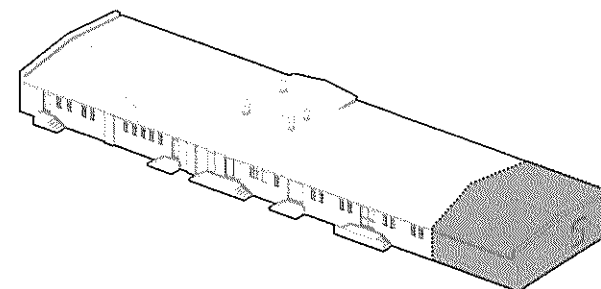
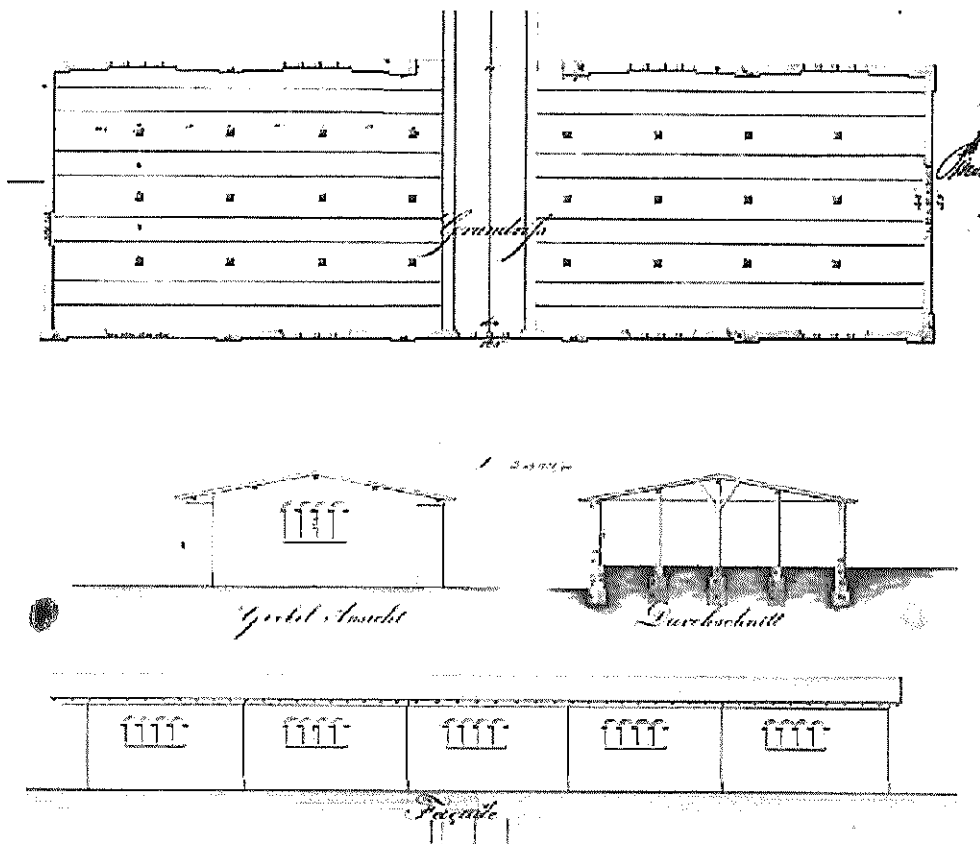


Widok na elewcję południową obiektu.

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

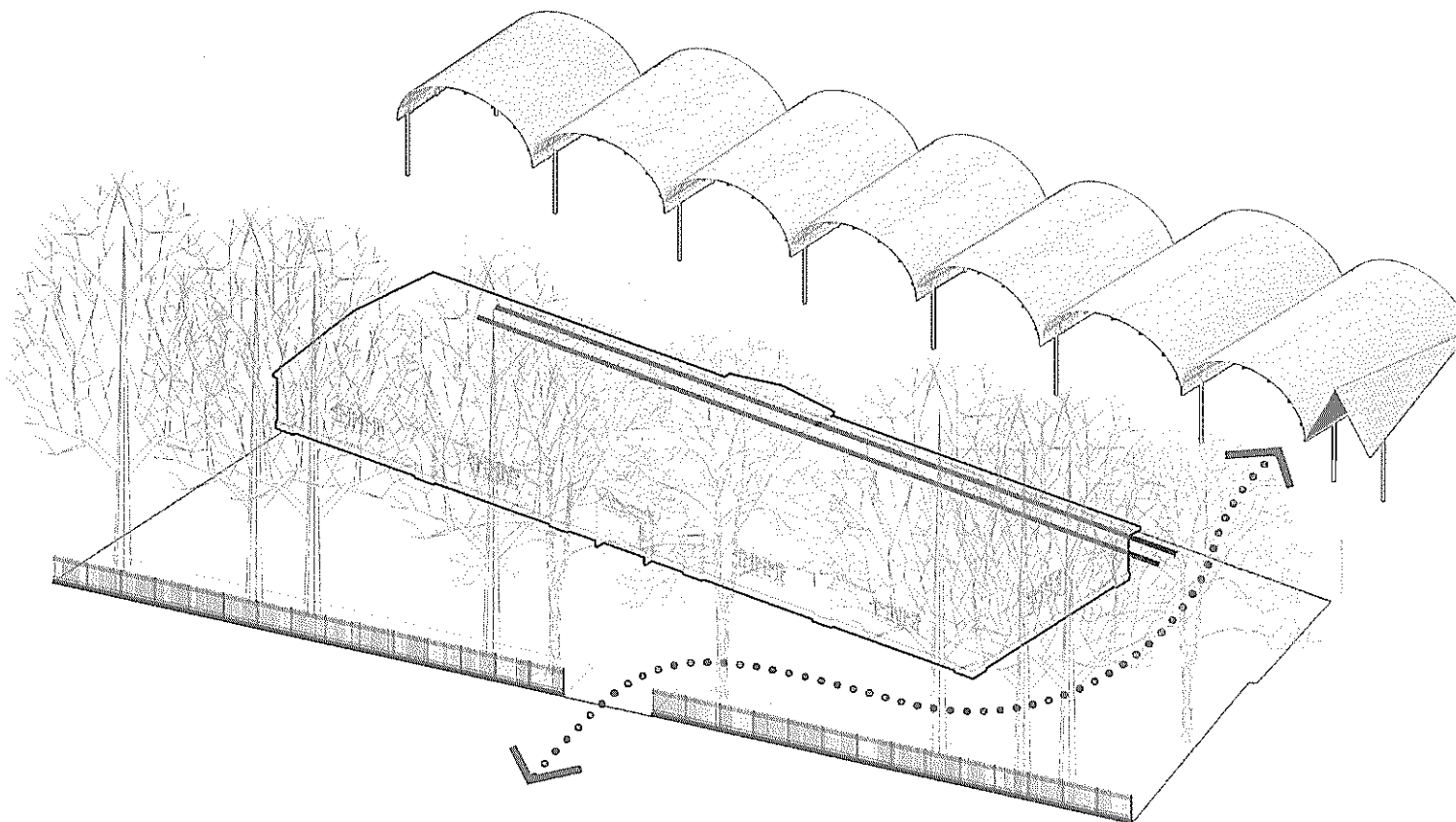
**ZAMAWIAJĄCY: WRI INVESTMENT
WYKONAWCA: DESIGN LAB GROUP
DATA: 30.04.2026 R.**

WSTĘPNA KONCEPCJA PRZEBUDOWY ORAZ NADBUDOWY



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 boczniczy 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



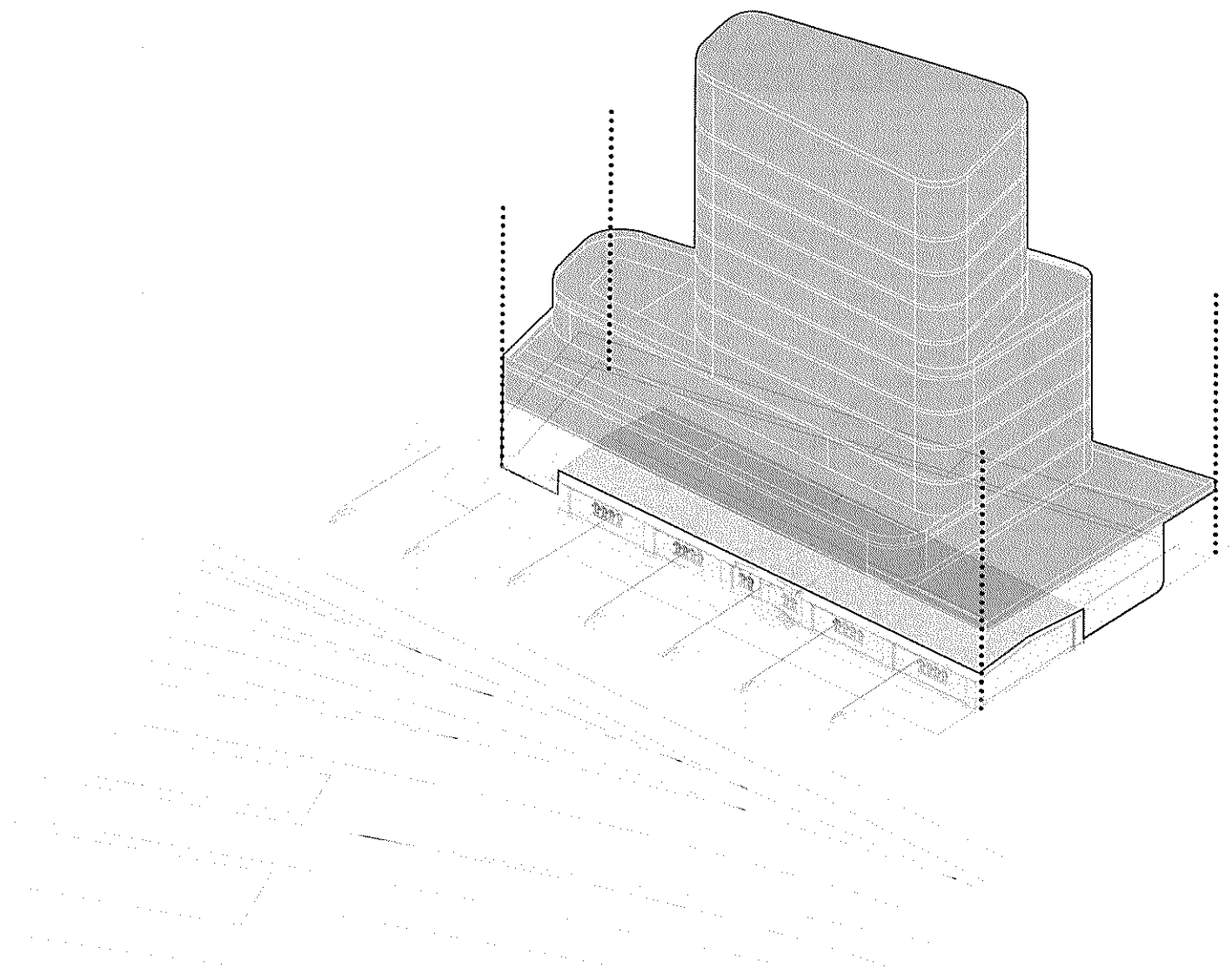
IŁOŚĆ KONDYGNACJI
NADZIEMNYCH



WEJŚCIE DO BUDYNKU

DESIGN
LAB
GROUP

SZKIC ZAGOSPODAROWANIA TERENU

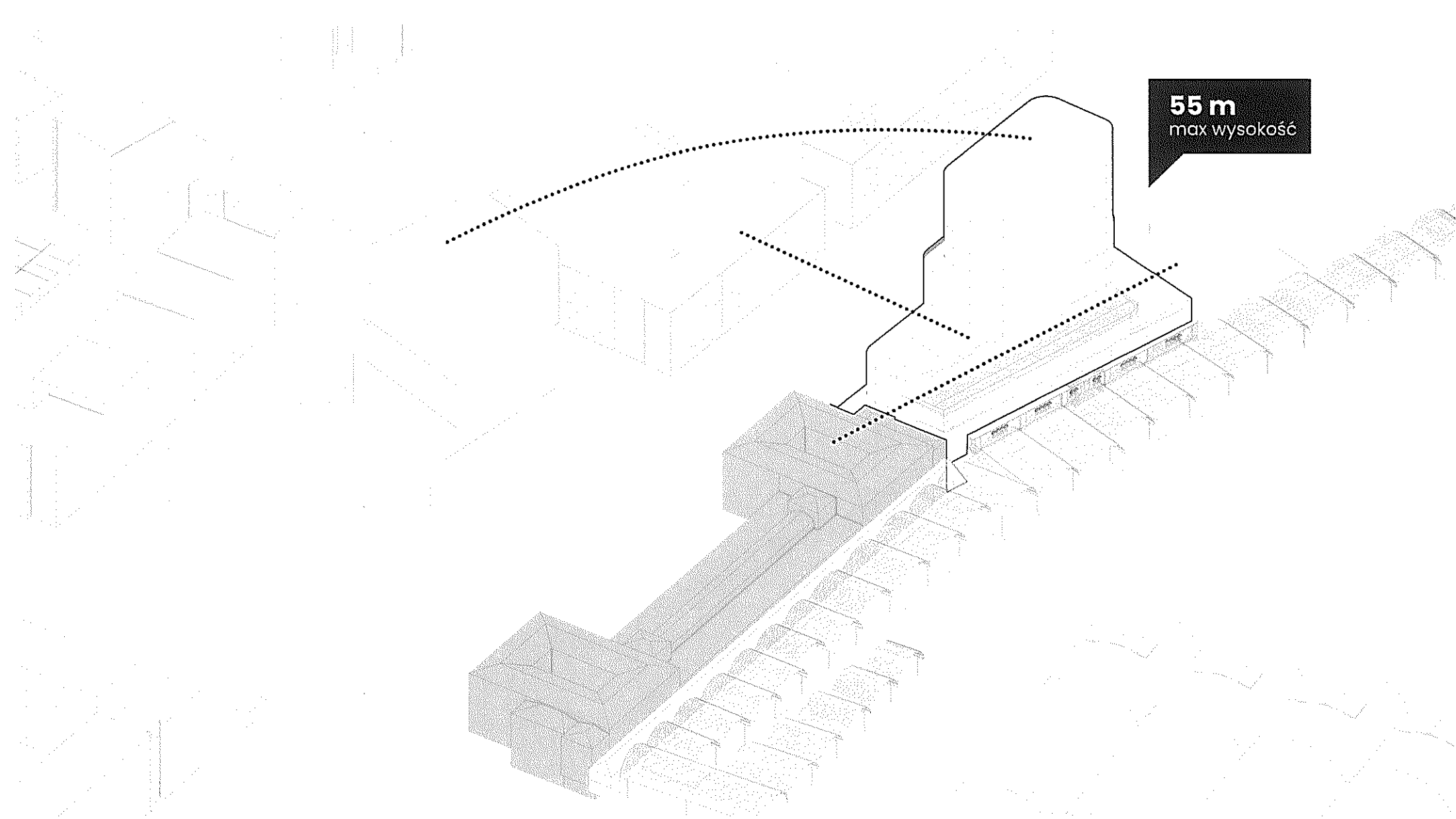


Przewiduje się nadbudowę istniejącego budynku – parter projektowanego obiektu wraz z istniejącym magazynem stanowiłby jednoprzestrzenne foyer z mocno przeszklonymi ścianami dającymi wgląd na historyczny obiekt. Wyższe kondygnacje wsparte byłyby na słupach oraz rdzeniu budynku.

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

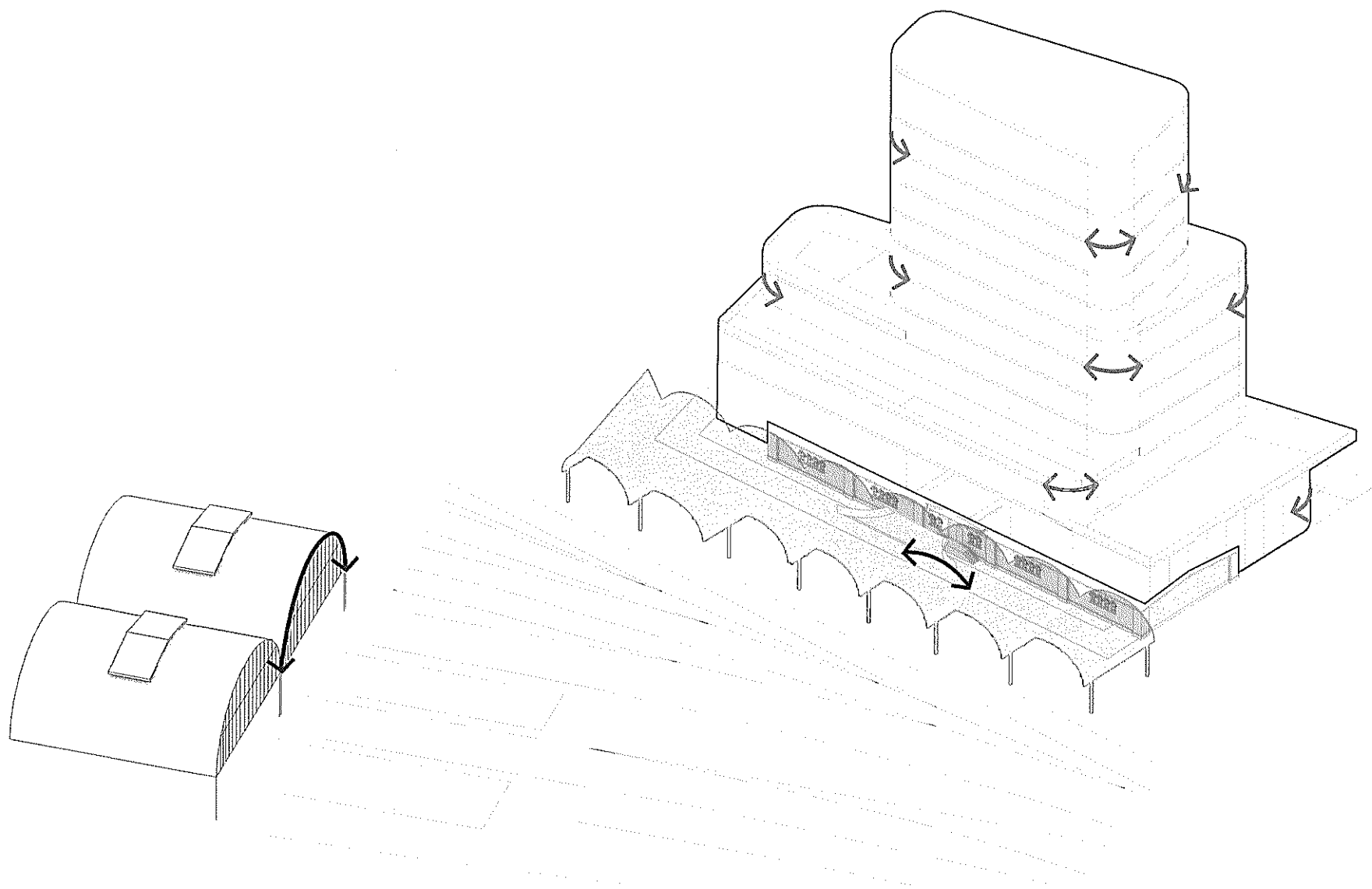
BRYŁA

9



55 m
max wysokość

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



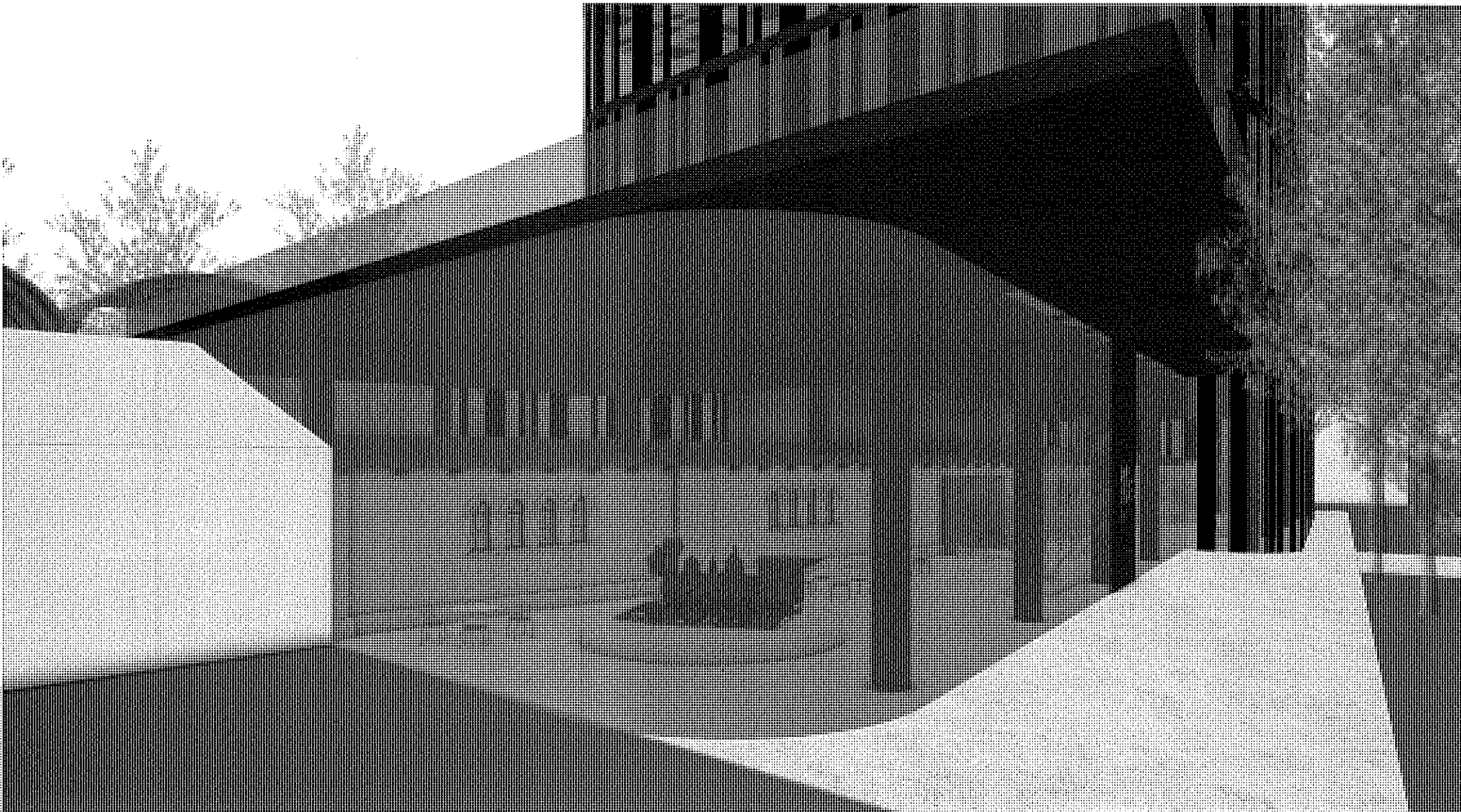
Narożniki projektowanego budynku zostały zaokrąglone w nawiązaniu do łukowatych form zadaszeń wiat pocztowych oraz Dworca Głównego.



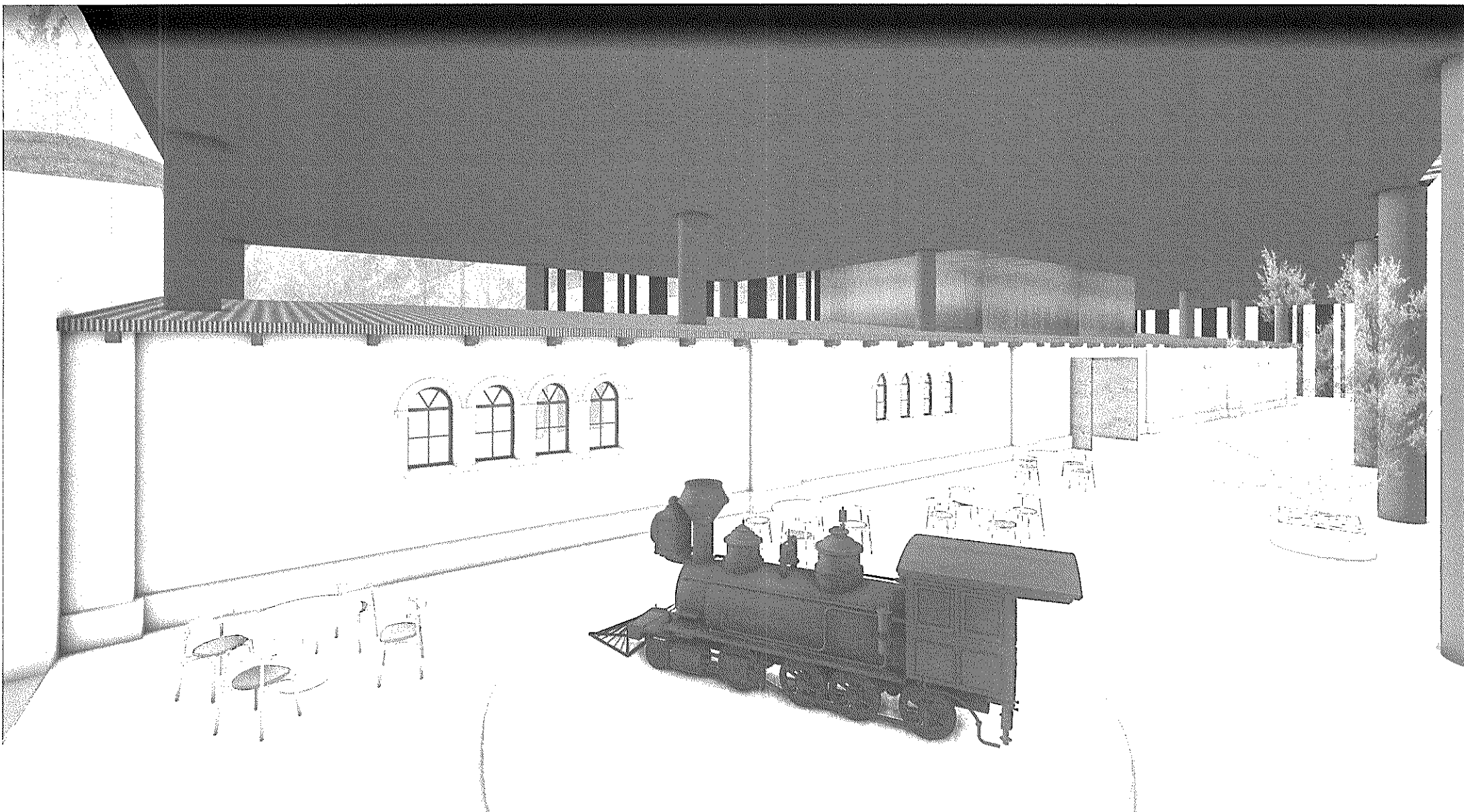
Zaokrąglenia widoczne są również w modernistycznej bryle nastawni Dworca Głównego (fot. Jerzy Szeliga, zbiory Stacji Muzeum)



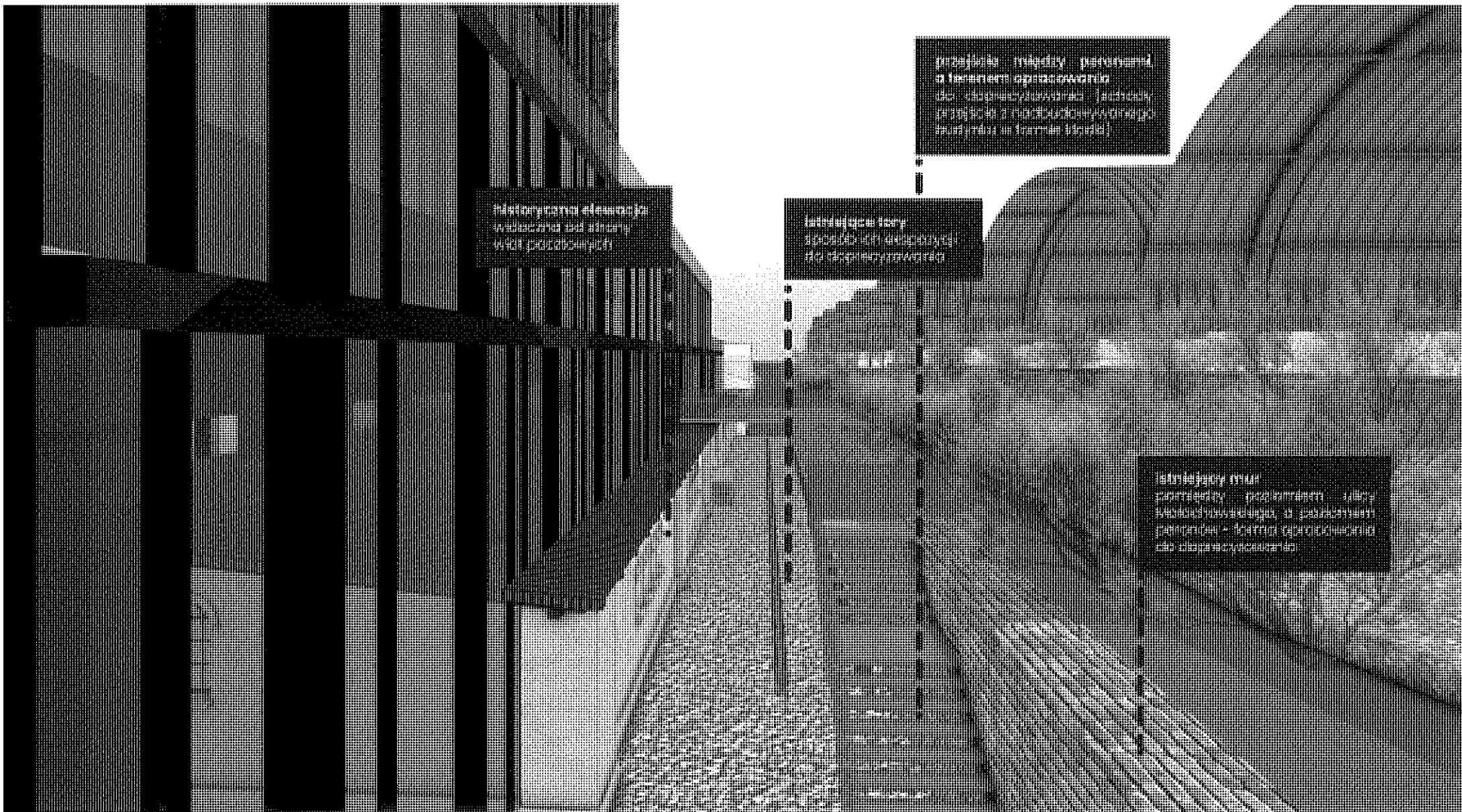
Widok od strony ulicy Małachowskiego, w kierunku Dworca Głównego.



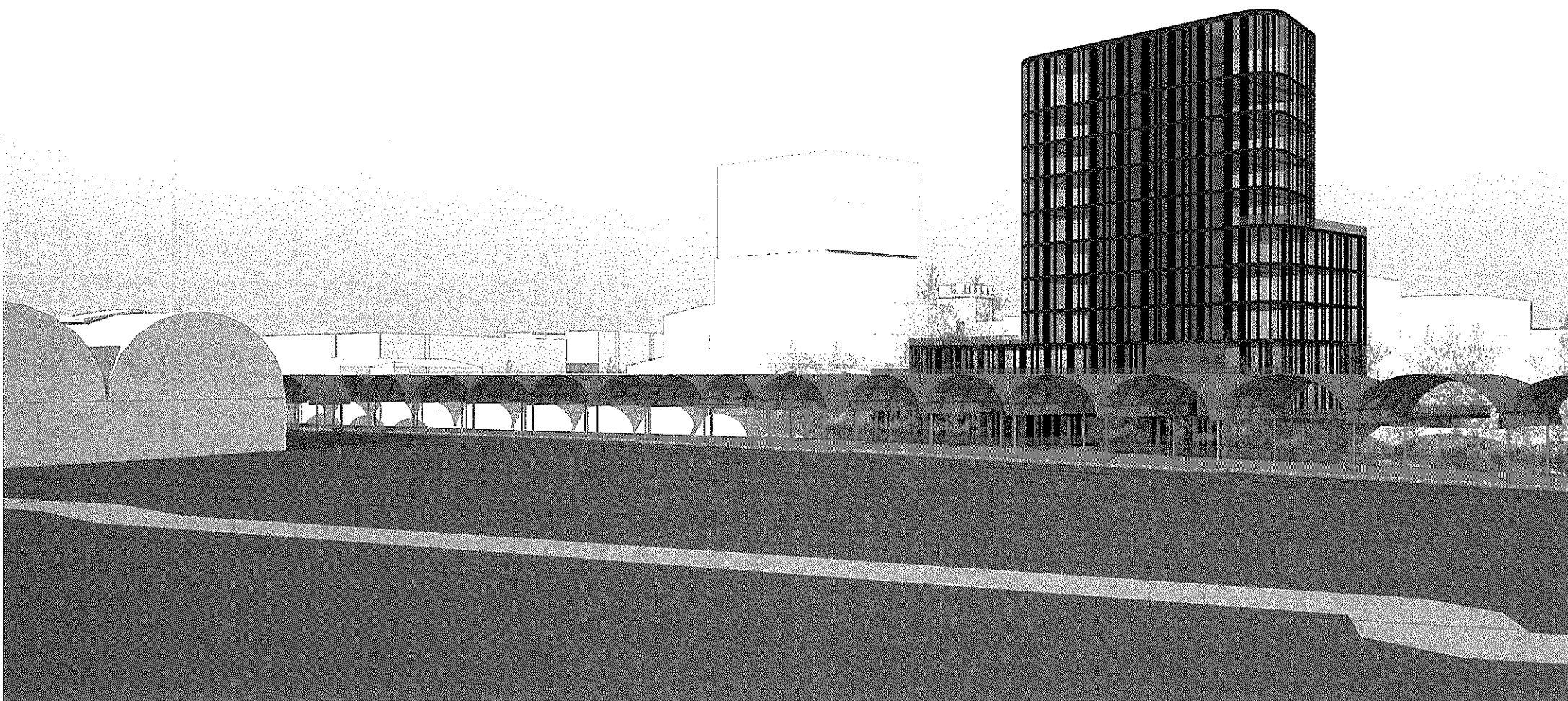
Widok w kierunku zachodnim, na przyziemie budynku z widocznym historycznym magazynem – przedpole magazynu stanowi foyer nowego obiektu.



W przestrzeni foyer pojawiać mogą się eksponaty związane z kolenictwem i historią Dworca Górnoląskiego.



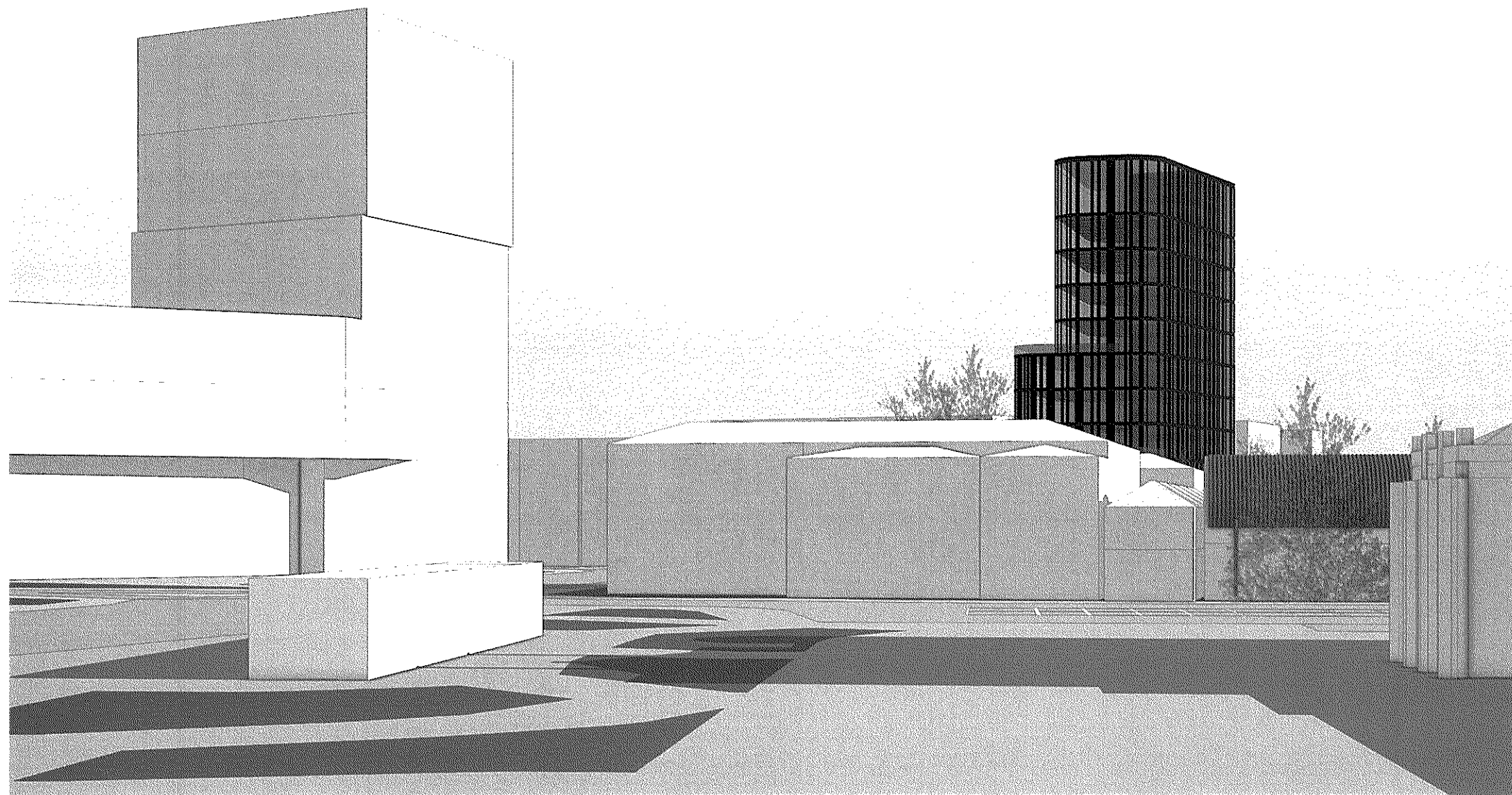
Widok na połączenie między wiatami pocztowymi, a przedmiotową inwestycją.



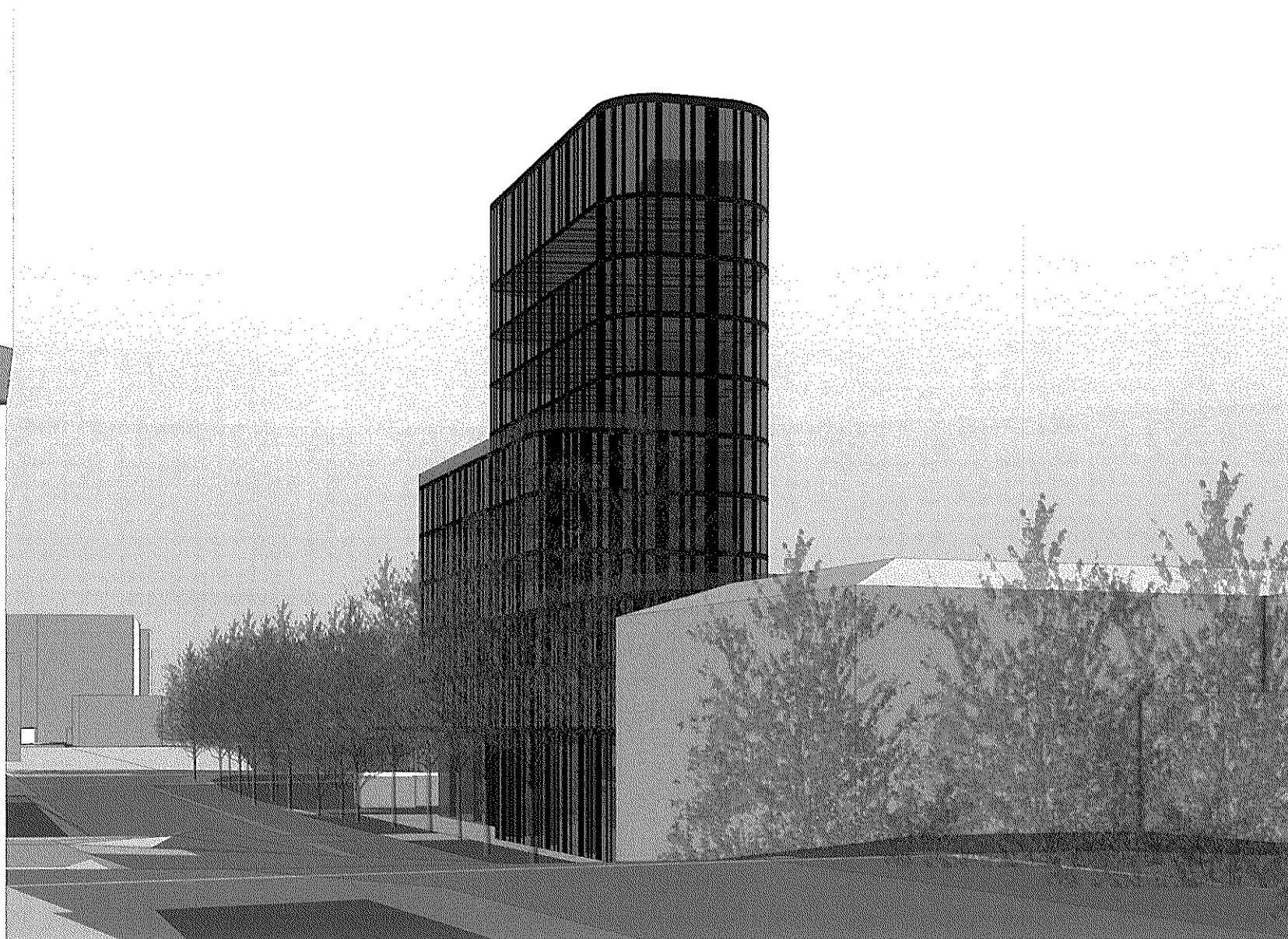
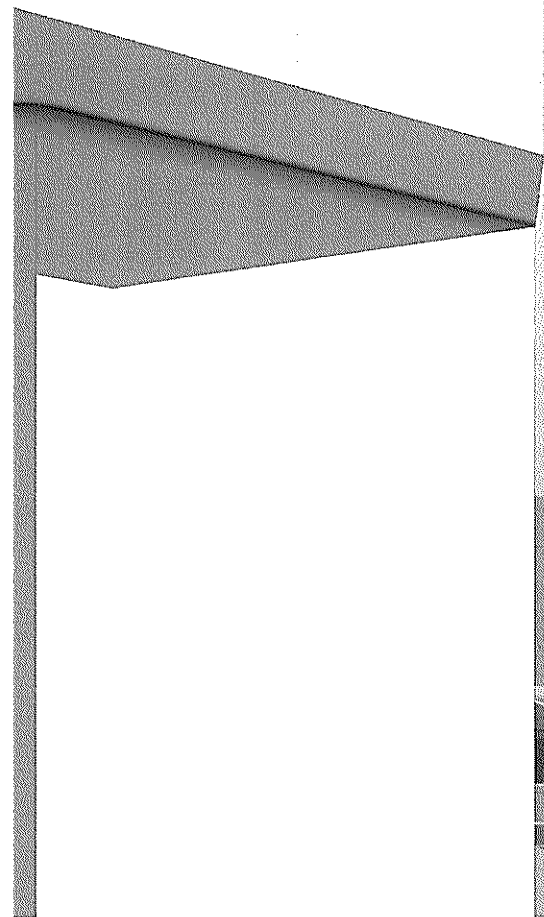
Widok od strony torów, w kierunku Dworca Głównego.



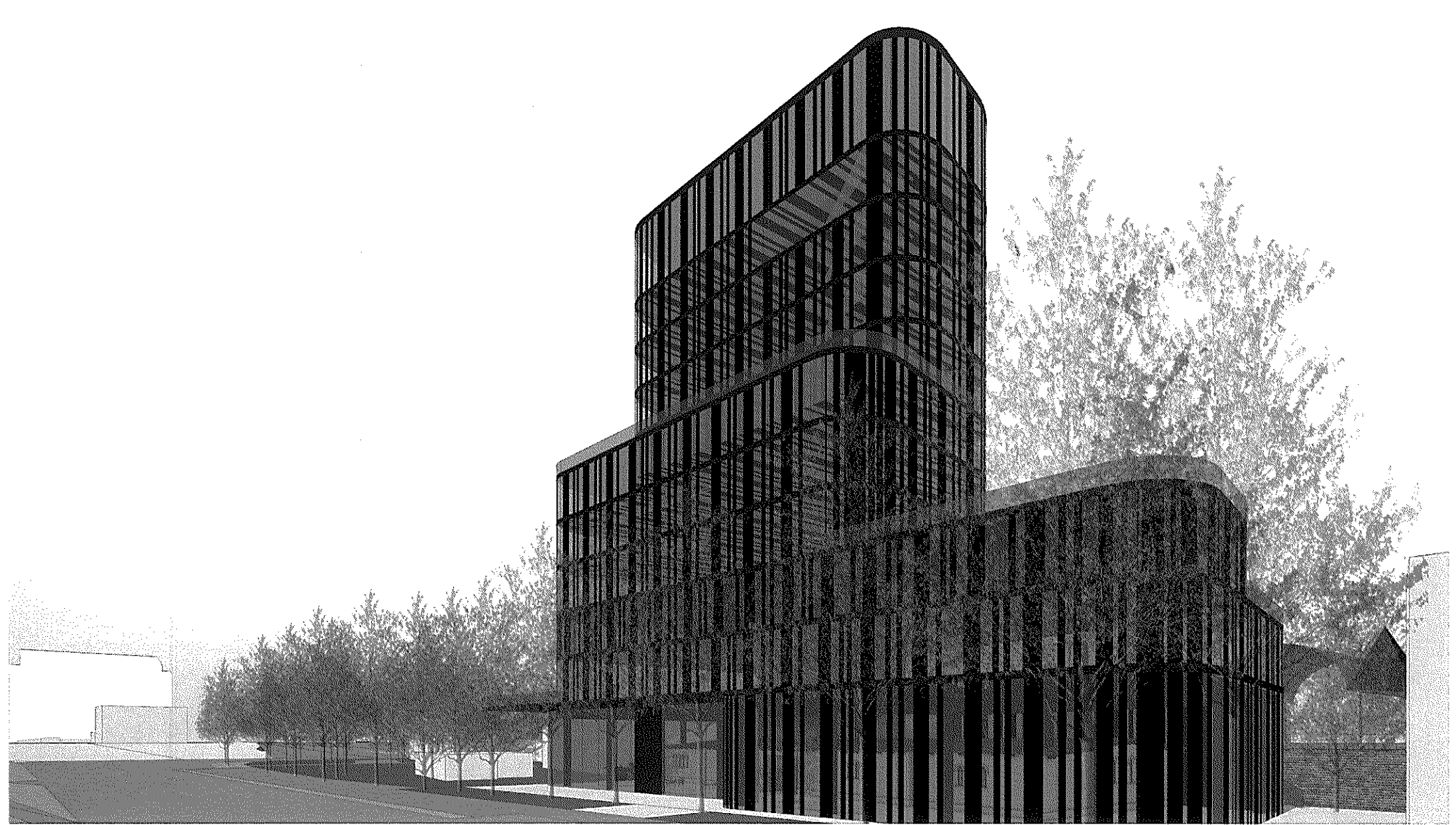
Widok od strony torów, w kierunku północnym.



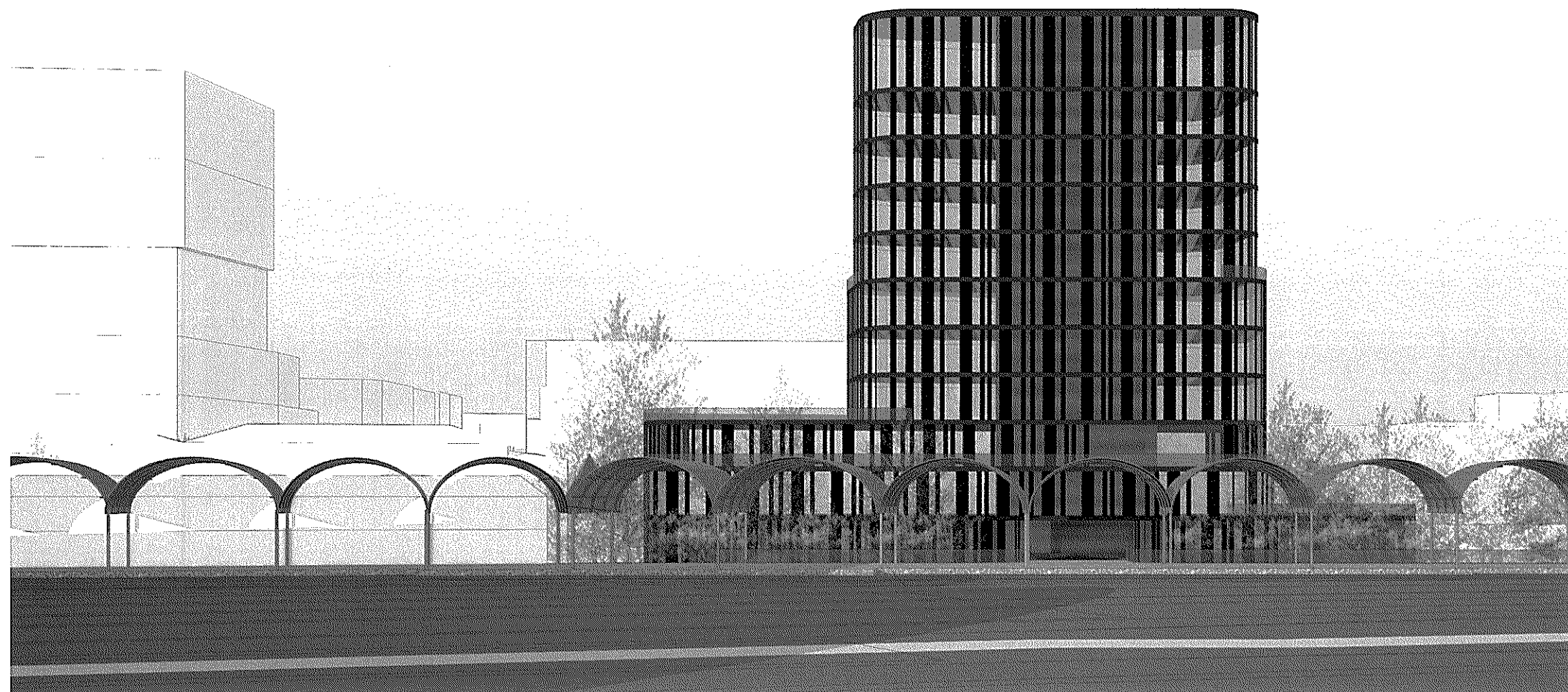
Widok w kierunku wschodnim z placu przed Dworcem Głównym.



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.

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 „zsytych” 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.

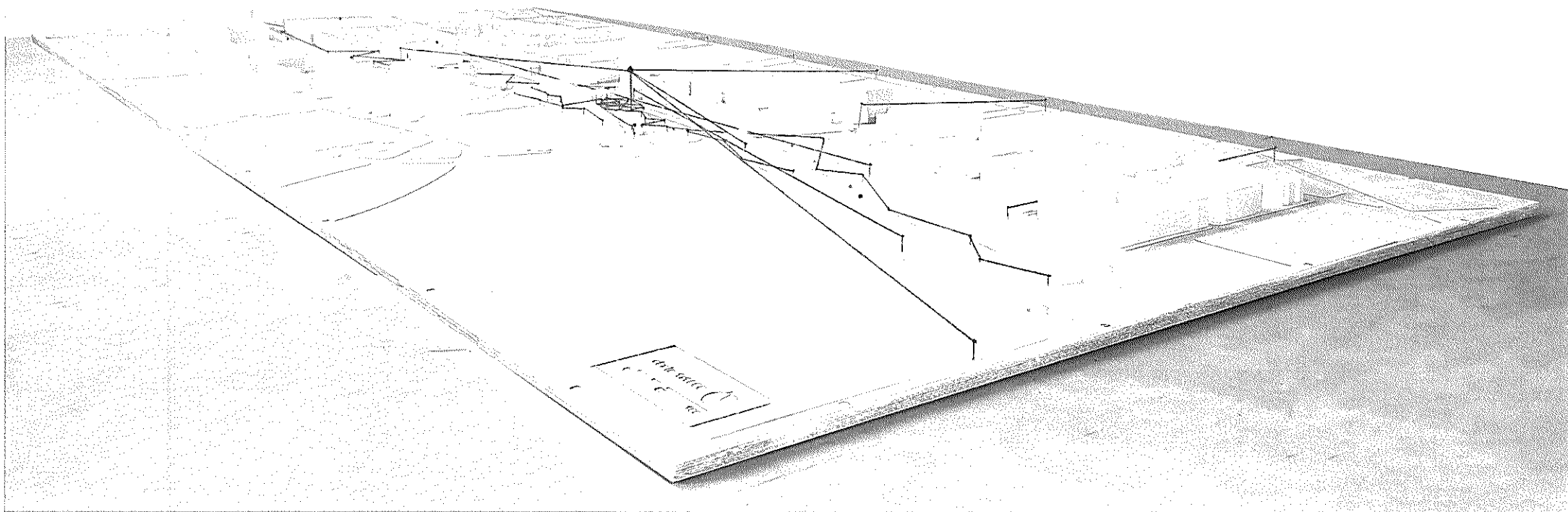
Tereny znajdujące się we wnętrzu kwartału zabudowy ograniczonej ulicami Małachowskiego, Pułaskiego, Kościuszki mogłyby zostać „wciągnięte” częściowo do wspomnianych „szwów” i niejako włączone do wspólnego wykorzystania, przy jednoczesnym zaproponowaniu b. szerokiego programu dla podwórek sąsiedzkich. 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 wielopoziomą, 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 Górnośląskiego 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.

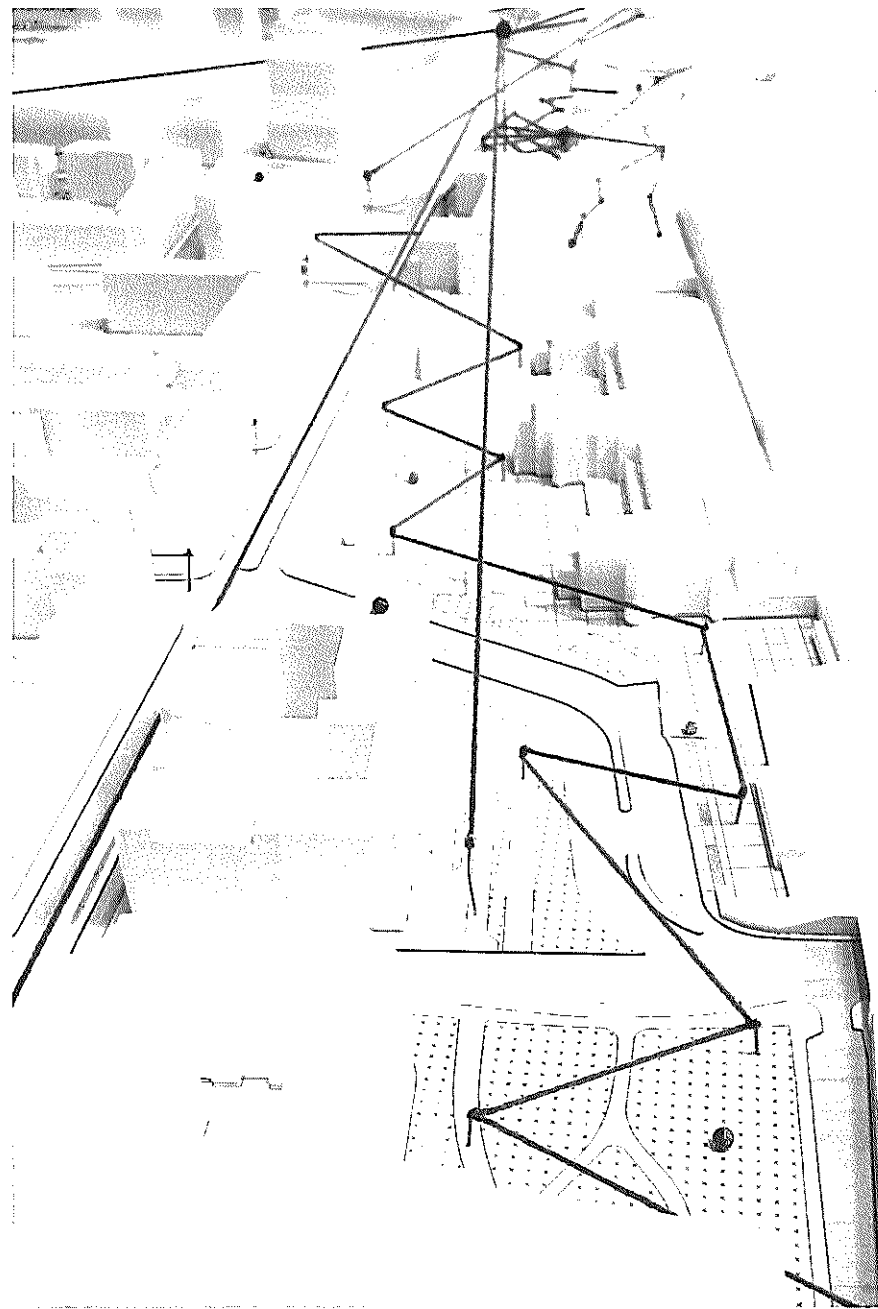
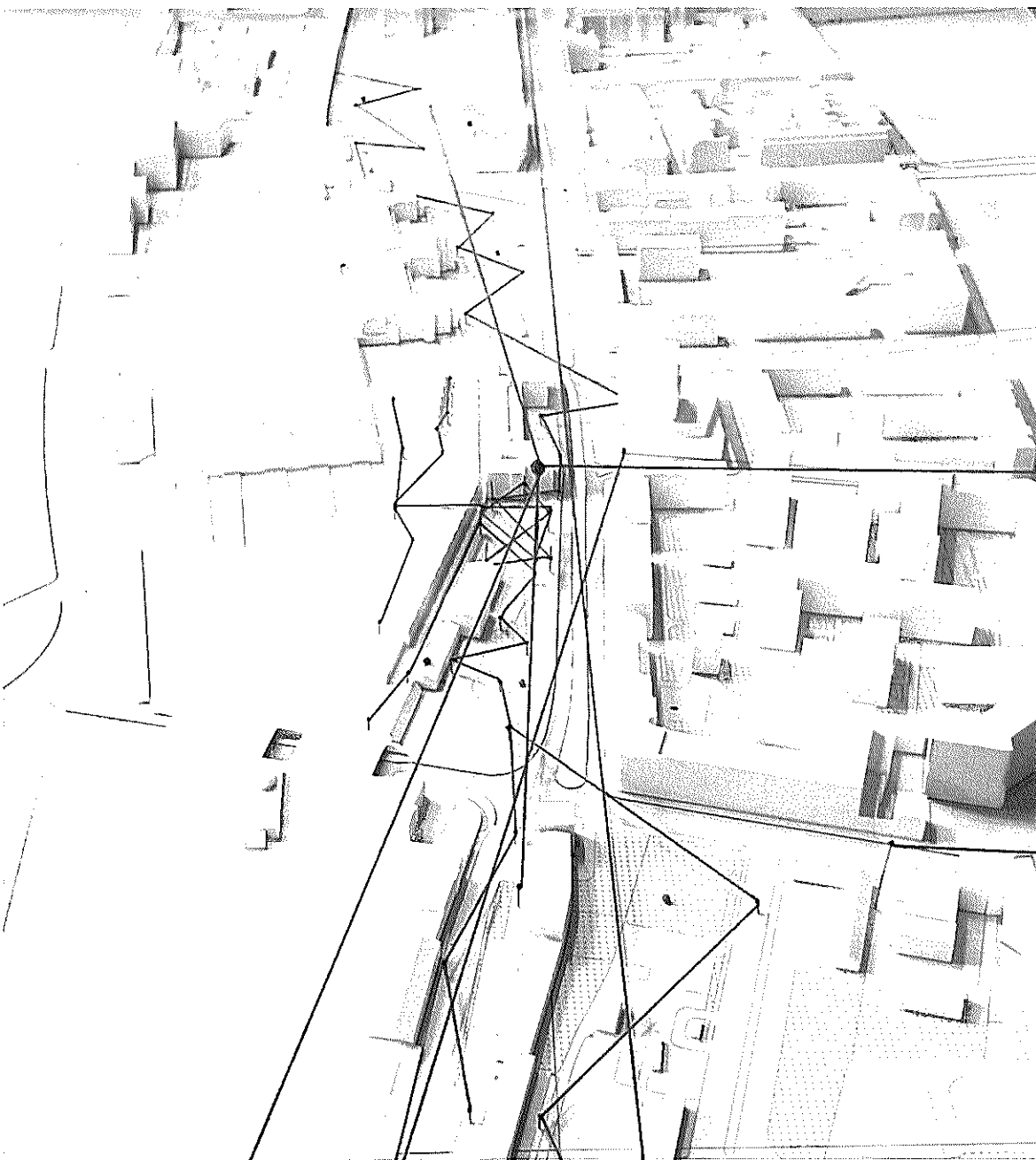
Należy tak zaproponować układ rozwiązań komunikacji kołowej, jak również pieszej i rowerowej, możliwe, że z poprzecznymi „szwami” aby spowodować powstanie sieci powiązań i dojść zarówno od dworca kolejowego, jak i przystanków komunikacji masowej, a także z uwzględnieniem wpływu innych czynników, np. 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 Górnośląskim, 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



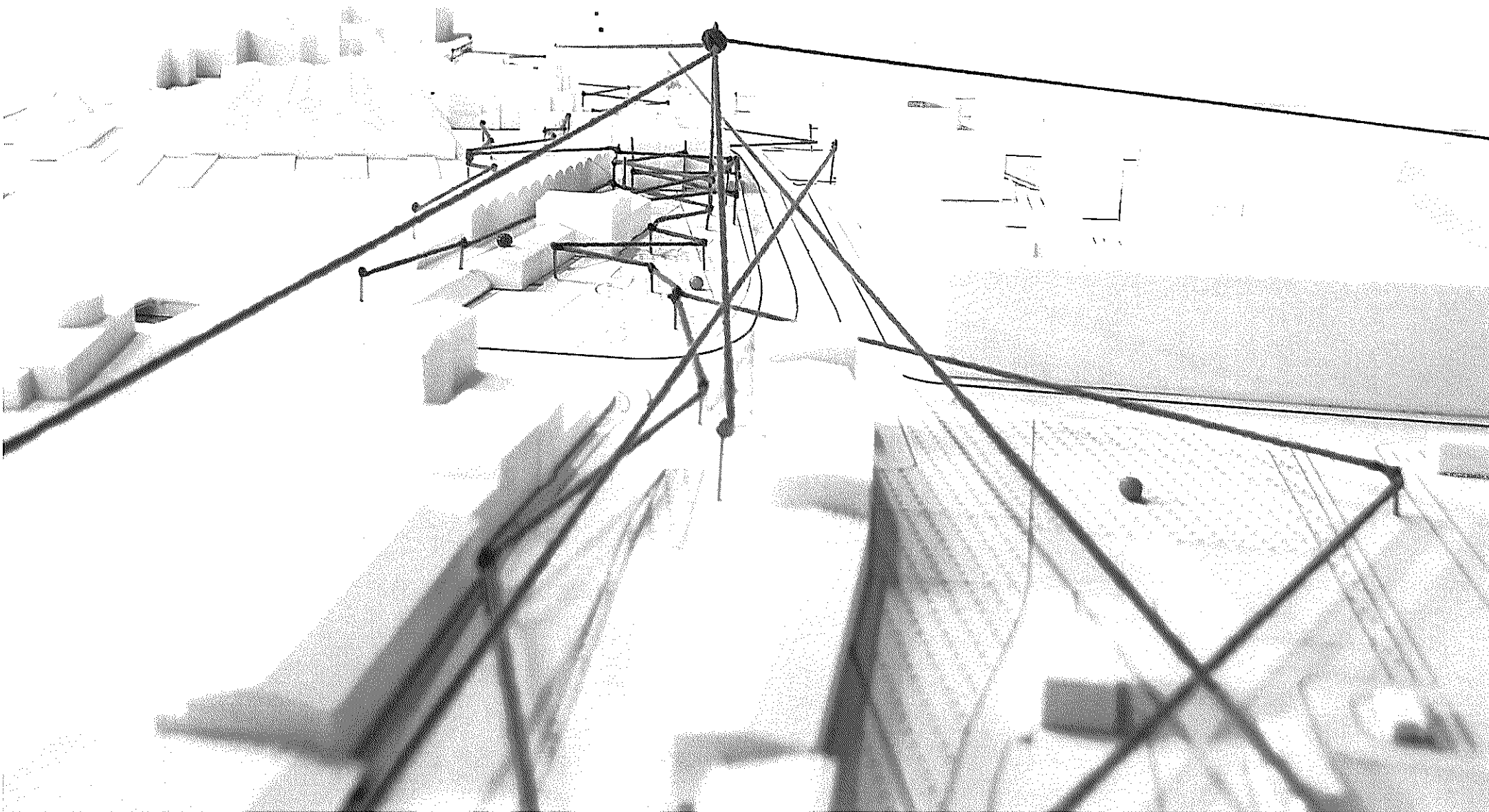
Fot. 1. Fizyczna makietą obszaru objętego opracowaniem w skali 1:1000

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



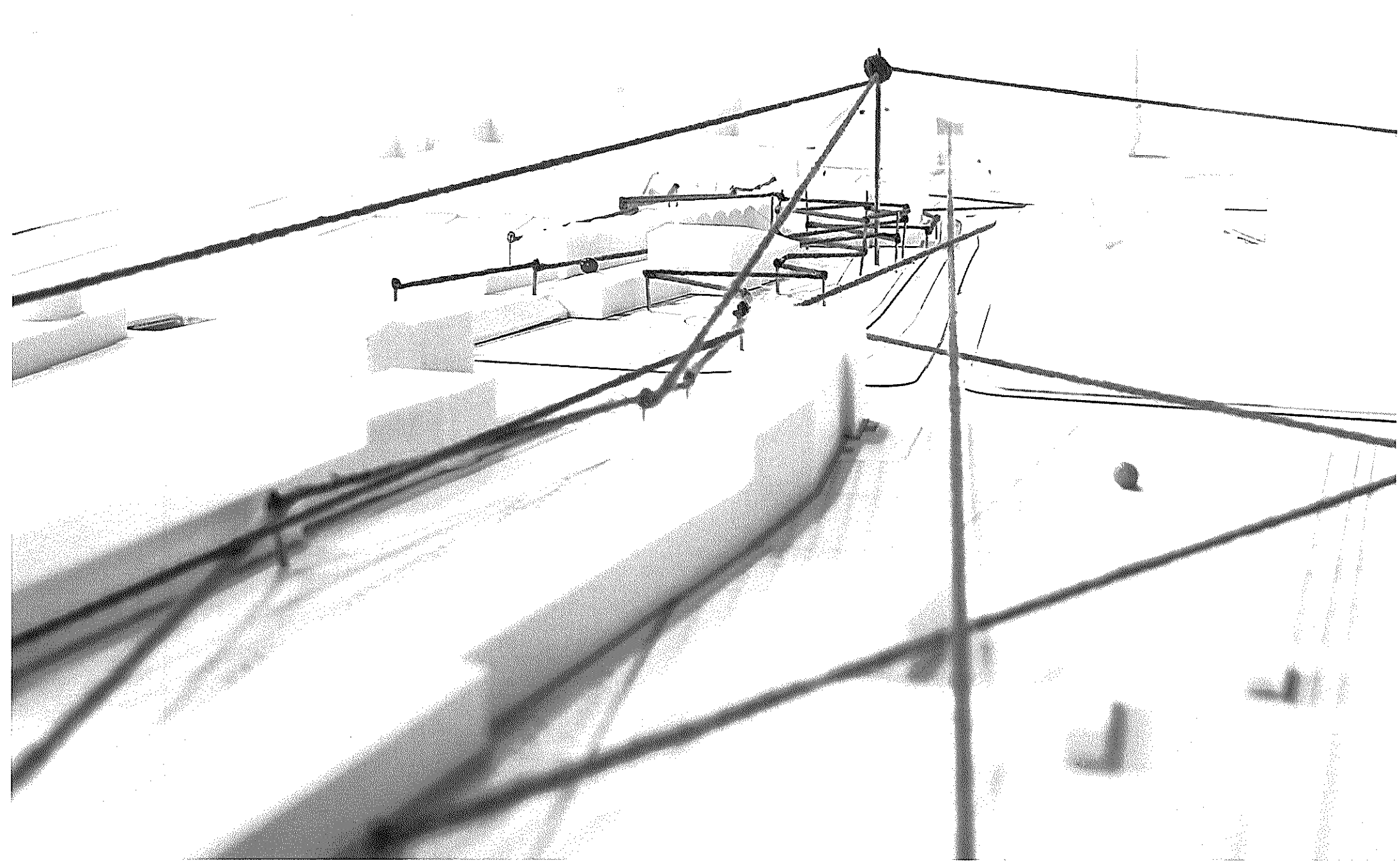
Fot. 2. i 3. Makieta: obszary aktywizacji mieszkańców (zielony)

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.



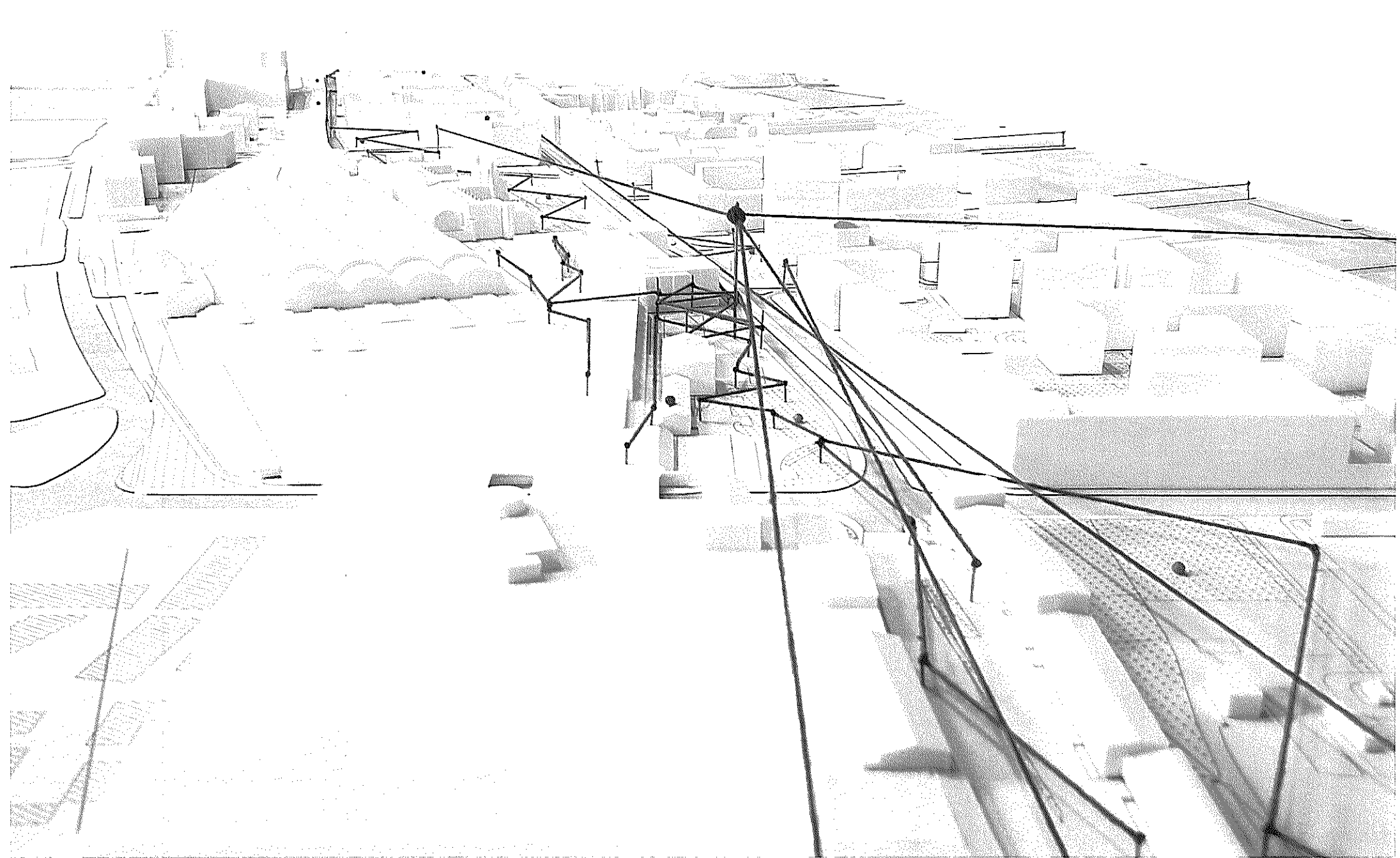
Fot. 4. Makieta: zamknięcie widokowe nowych terenów

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



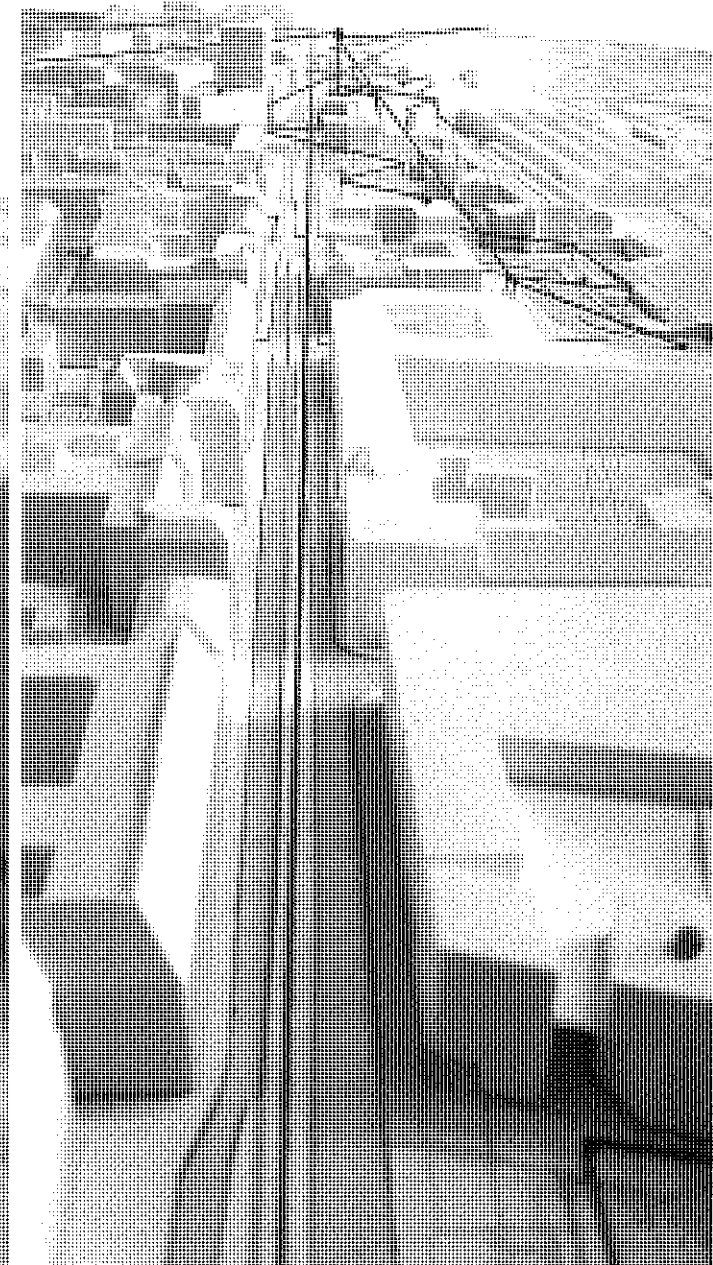
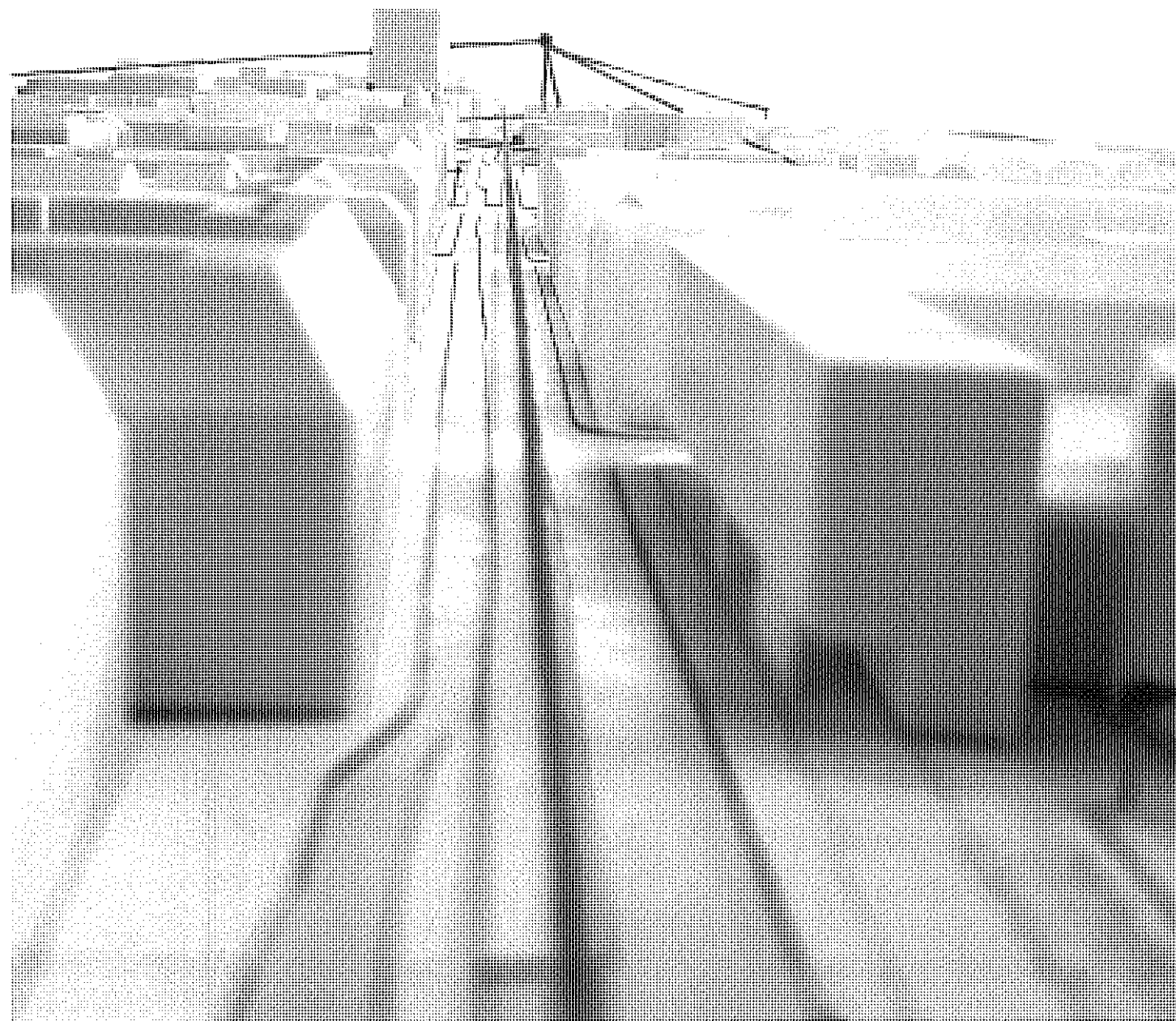
Fot. 5. Makieta: brama ul. Małachowskiego

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

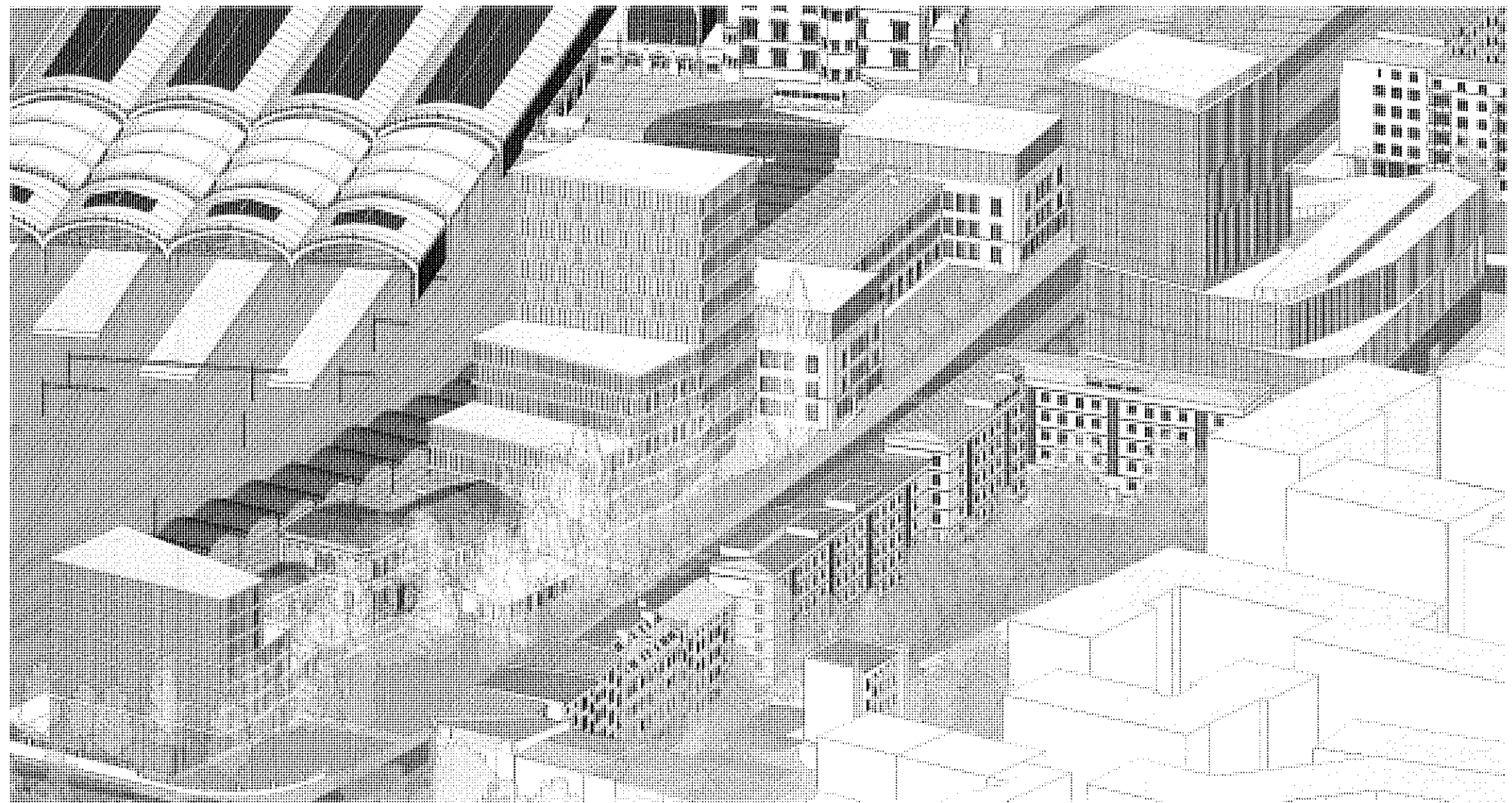
Proponowana lokalizacja dominanty stanowi również zamknięcie osi widkowej dla drogi kolejowej od strony wschodniej.



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

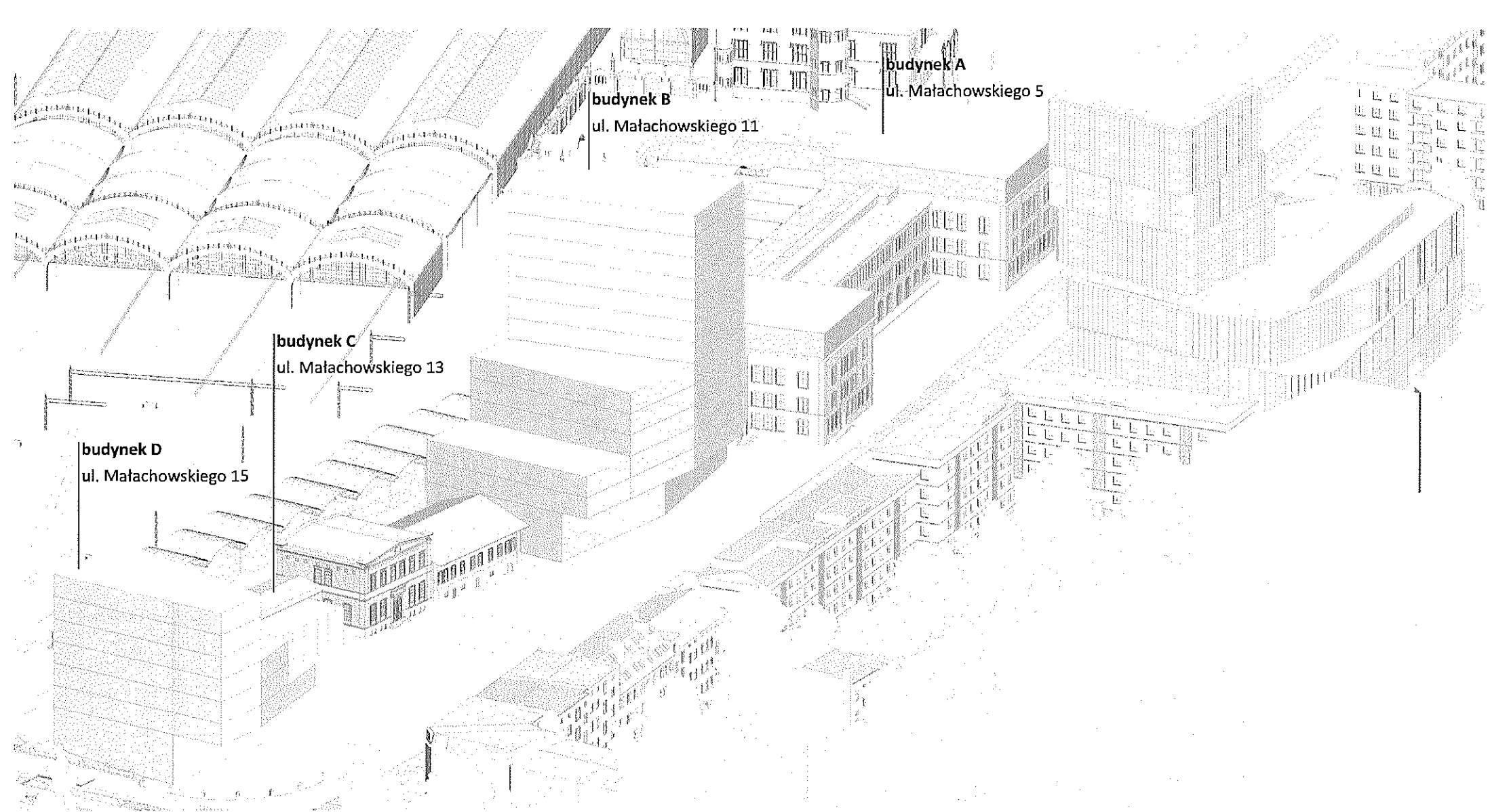
Wraz z budynkiem Silver Tower, proponowana dominanta stanowić będzie bramę ul. Piłsudskiego, ale również bramę dla rewitalizowanego Przedmieścia Oławskiego.

Analiza wysokości wprowadzanej zabudowy



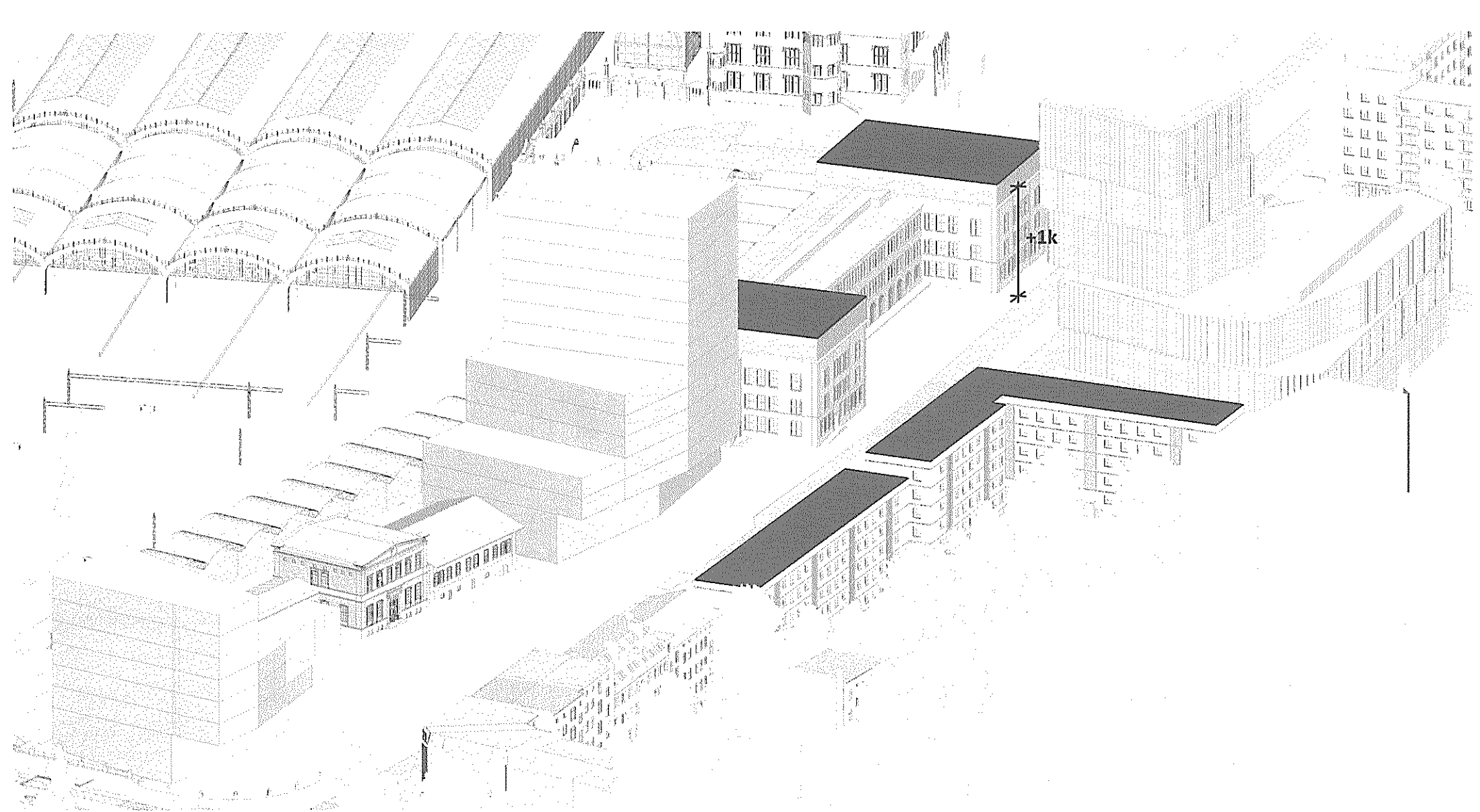
Rys. 1. Widok aksonometryczny

W ramach studium krajobrazowego przedstawiono propozycję całościowego podejścia do obszaru wzdłuż ul. Małachowskiego na odcinku od Dworca Głównego do skrzyżowania z ul. Puławskiego. 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.



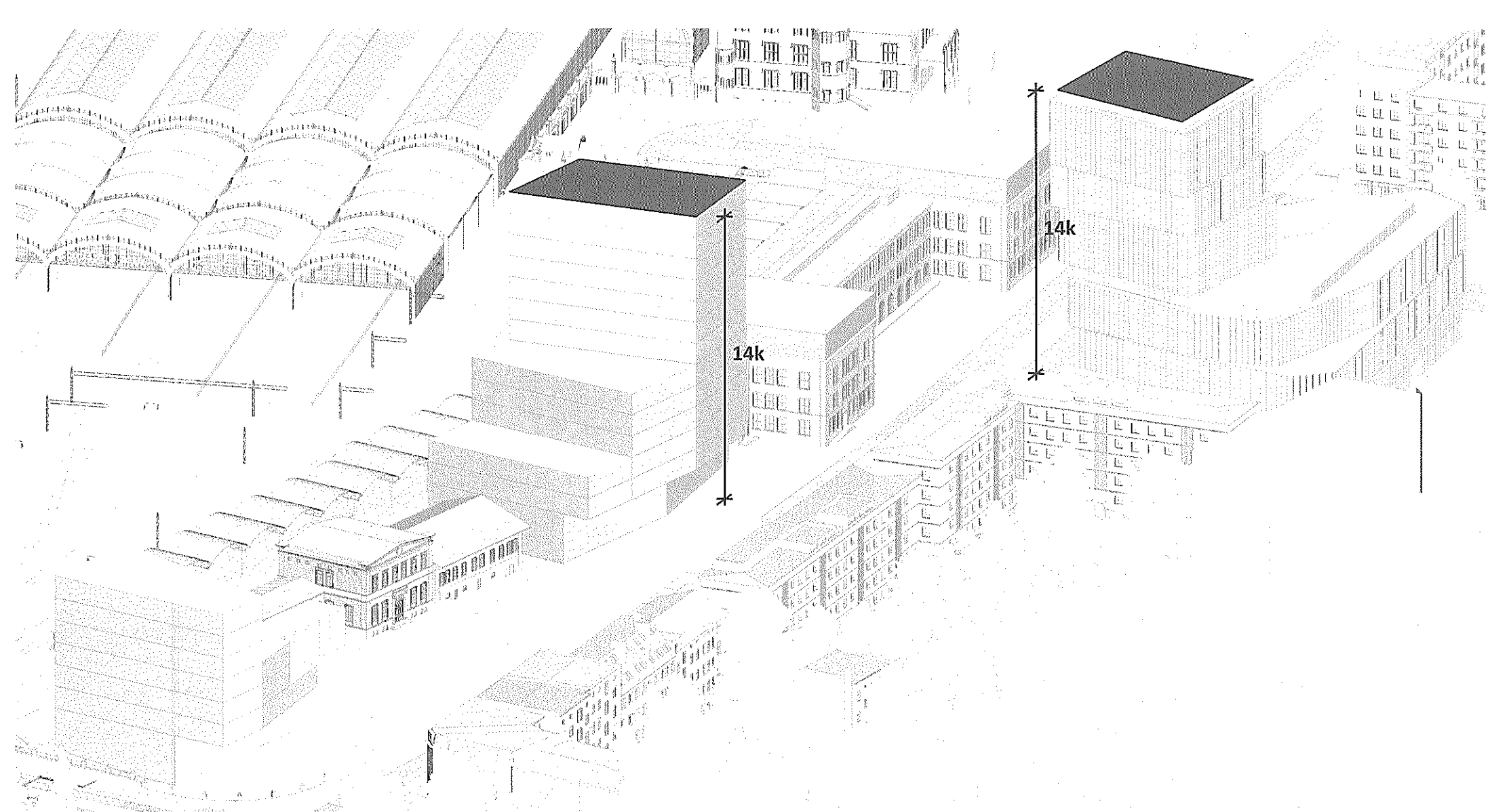
Rys. 2. Wprowadzana zabudowa

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



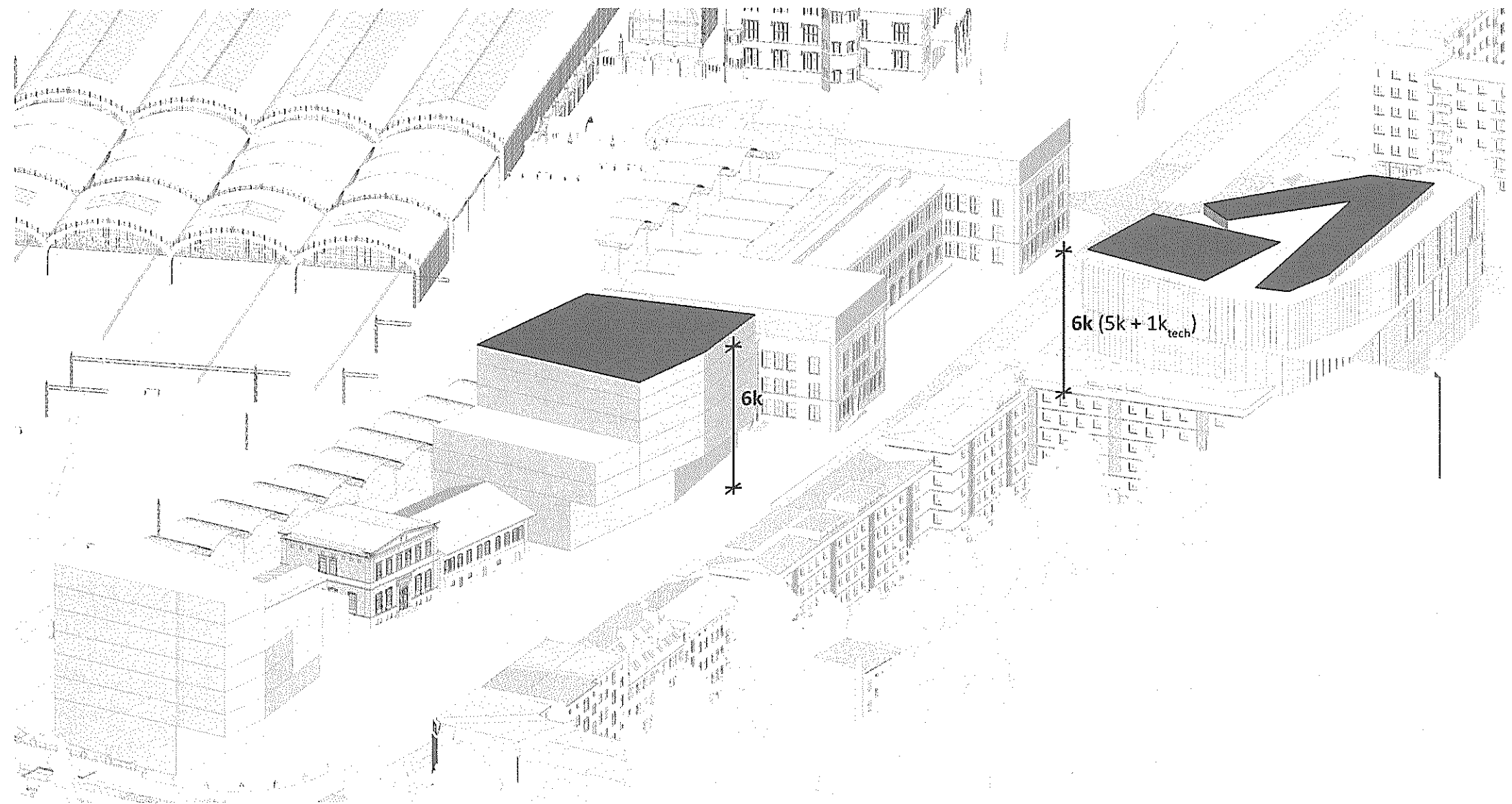
Rys. 3. Kształtowanie budynku A

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.



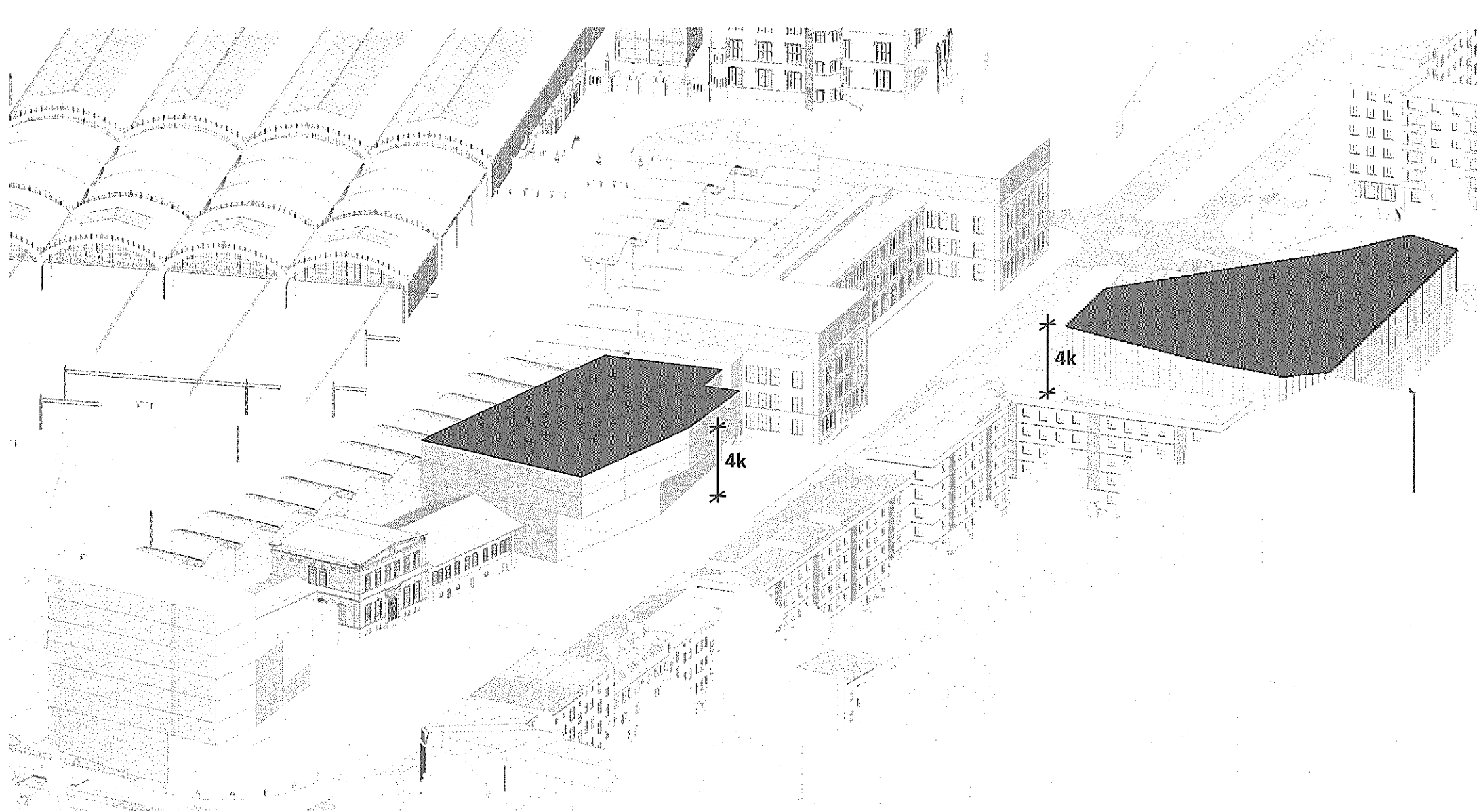
Rys. 4. Kształtowanie budynku B

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 Górnśląskiego.



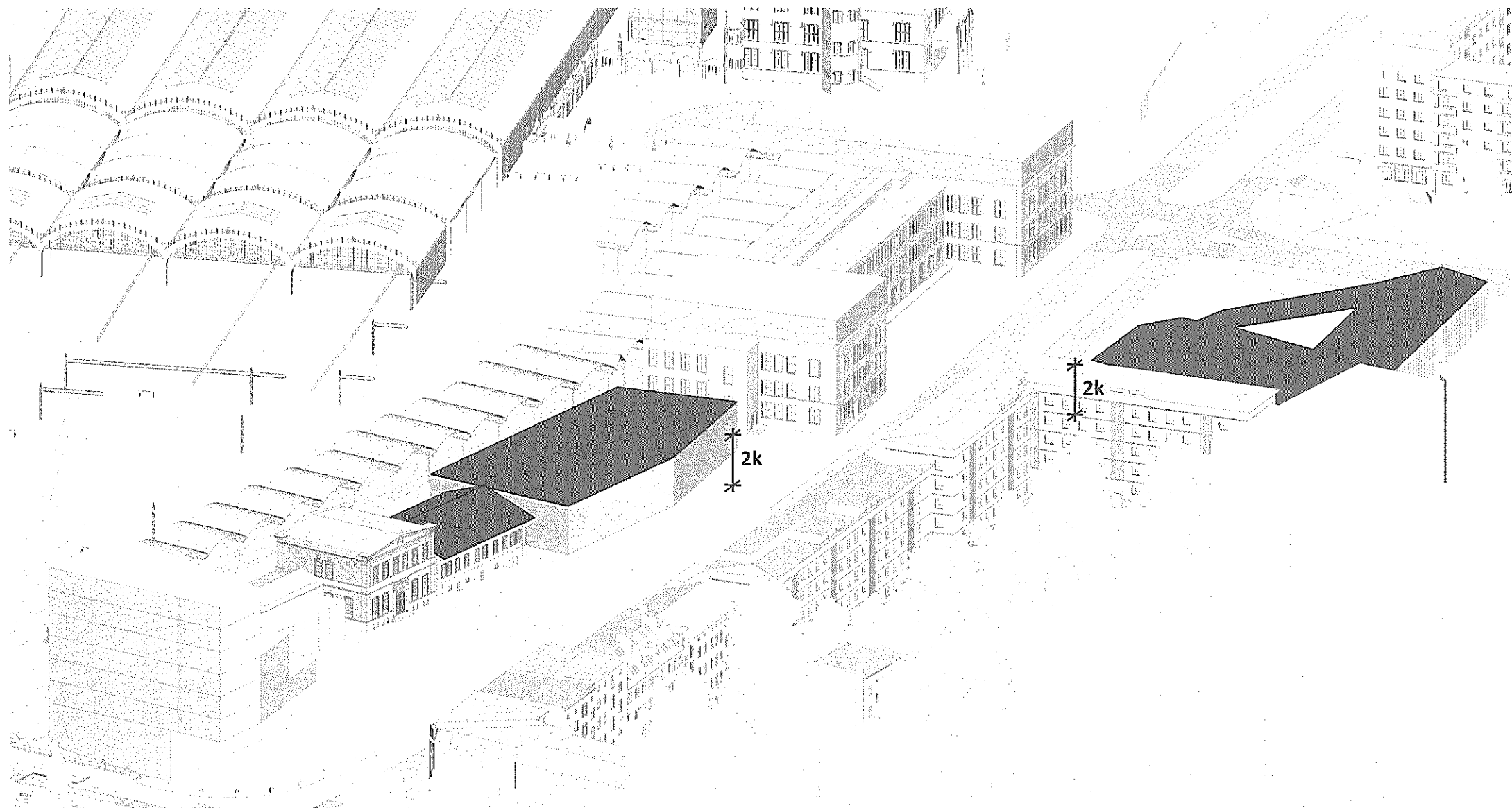
Rys. 5. Kształtowanie budynku B

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



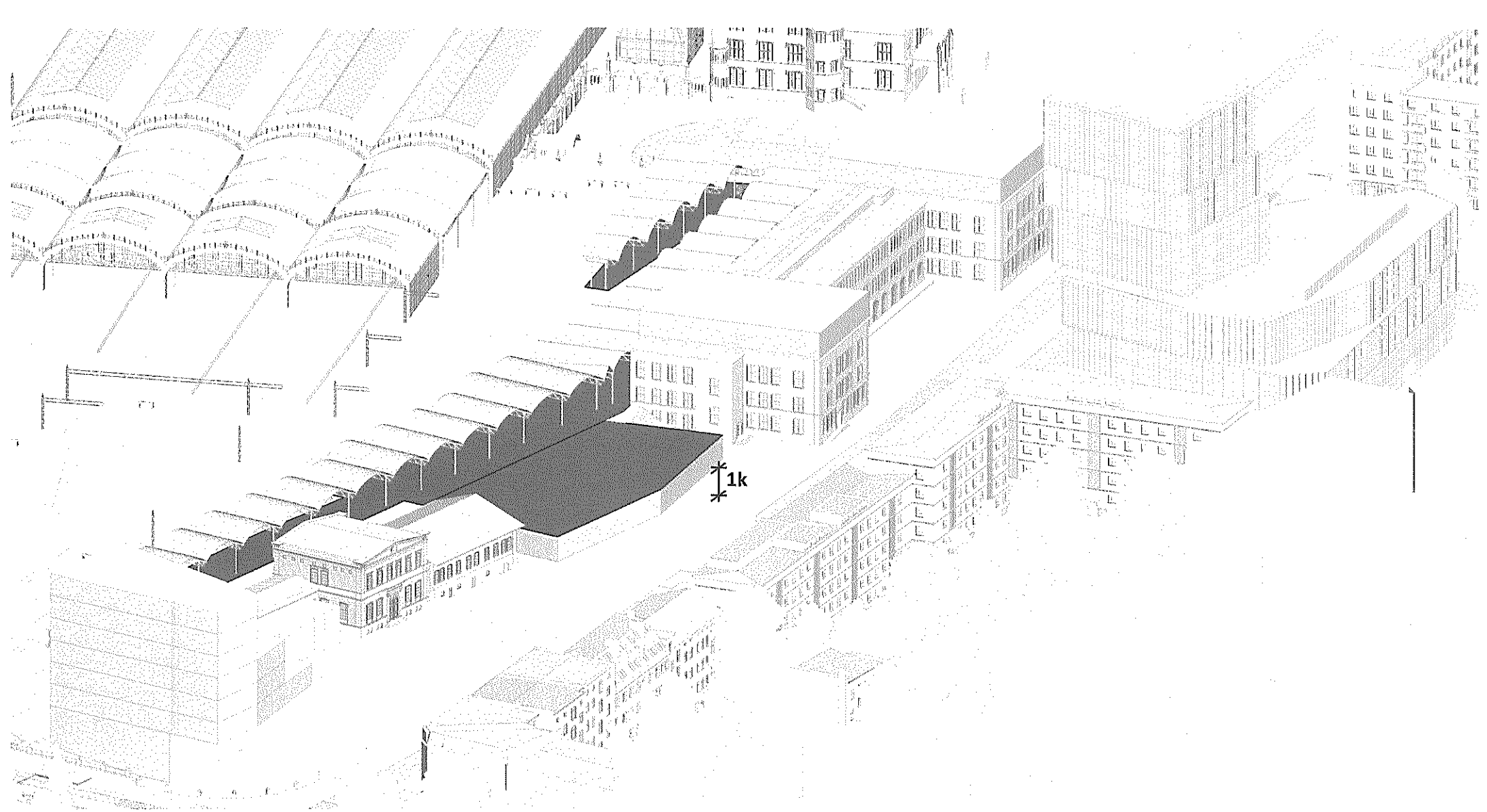
Rys. 6. Kształtowanie budynku B

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



Rys. 7. Kształtowanie budynku B

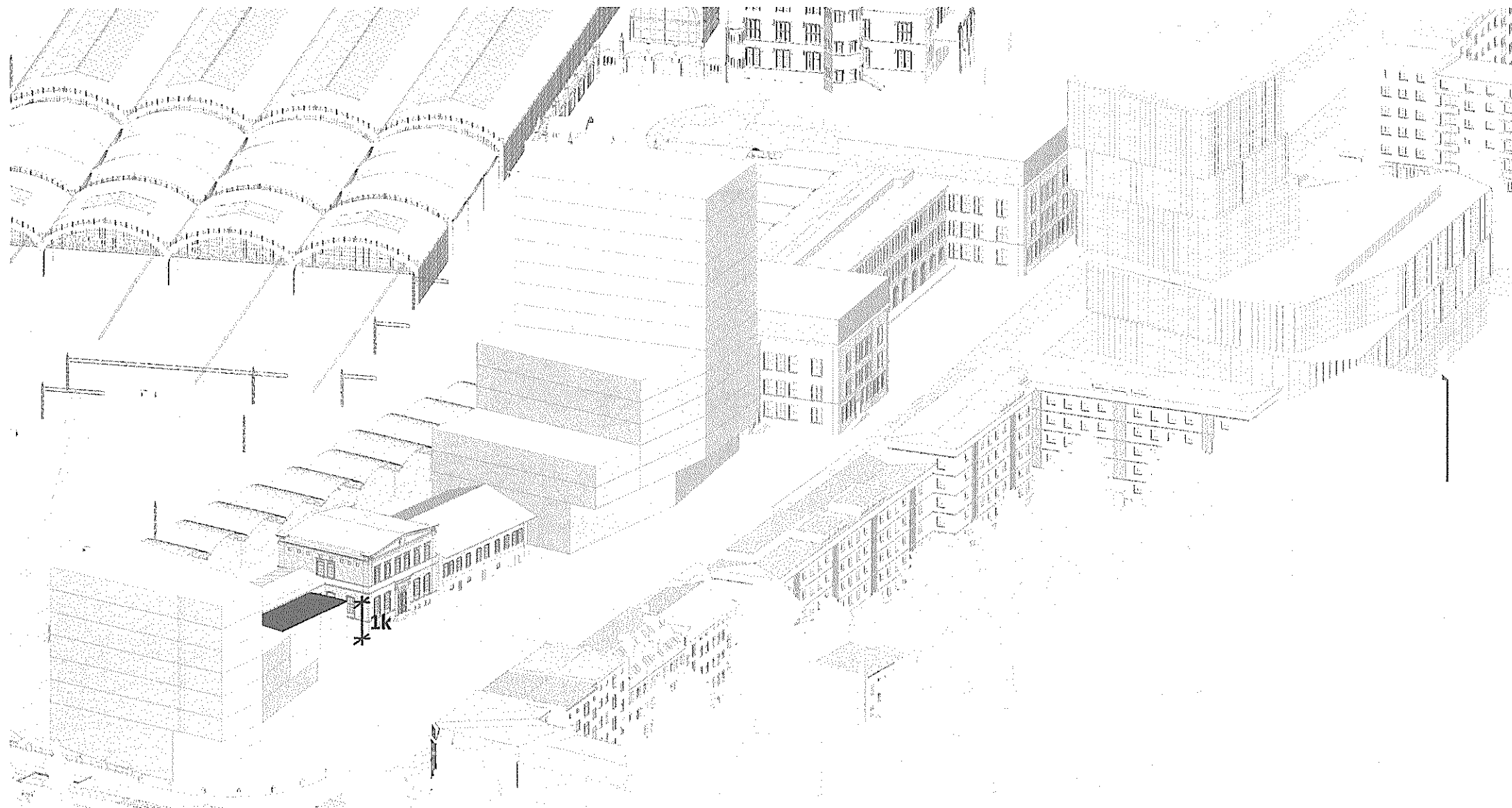
Baza wprowadzanego budynku B wysokościowo nawiązuje do skrzydeł flankujących centralny element gmachy Dworca Górnośląskiego (C).



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 reliktów dawnej wagonowni – rampy z zachowanymi szynami kolejowymi, ściany południowej budynku z zachowanymi fragmentarycznie otworami okiennymi oraz obrys budynku w posadzce i elementach aranżacyjnych.

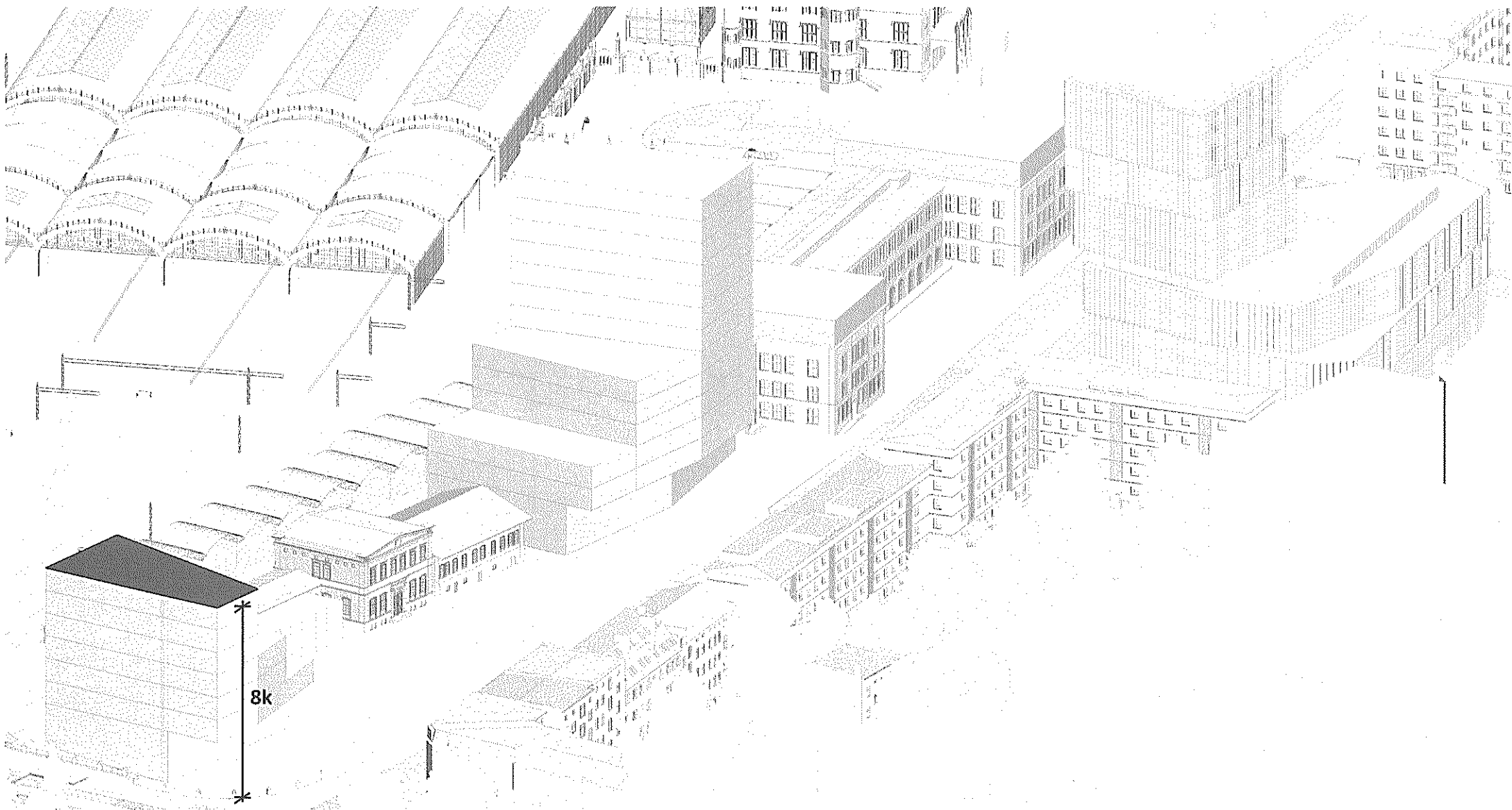


Rys. 9. Kształtowanie budynku C

Zaproponowano także pawilonową rozbudowę zachodniego skrzydła Dworca Górnośląskiego (C).

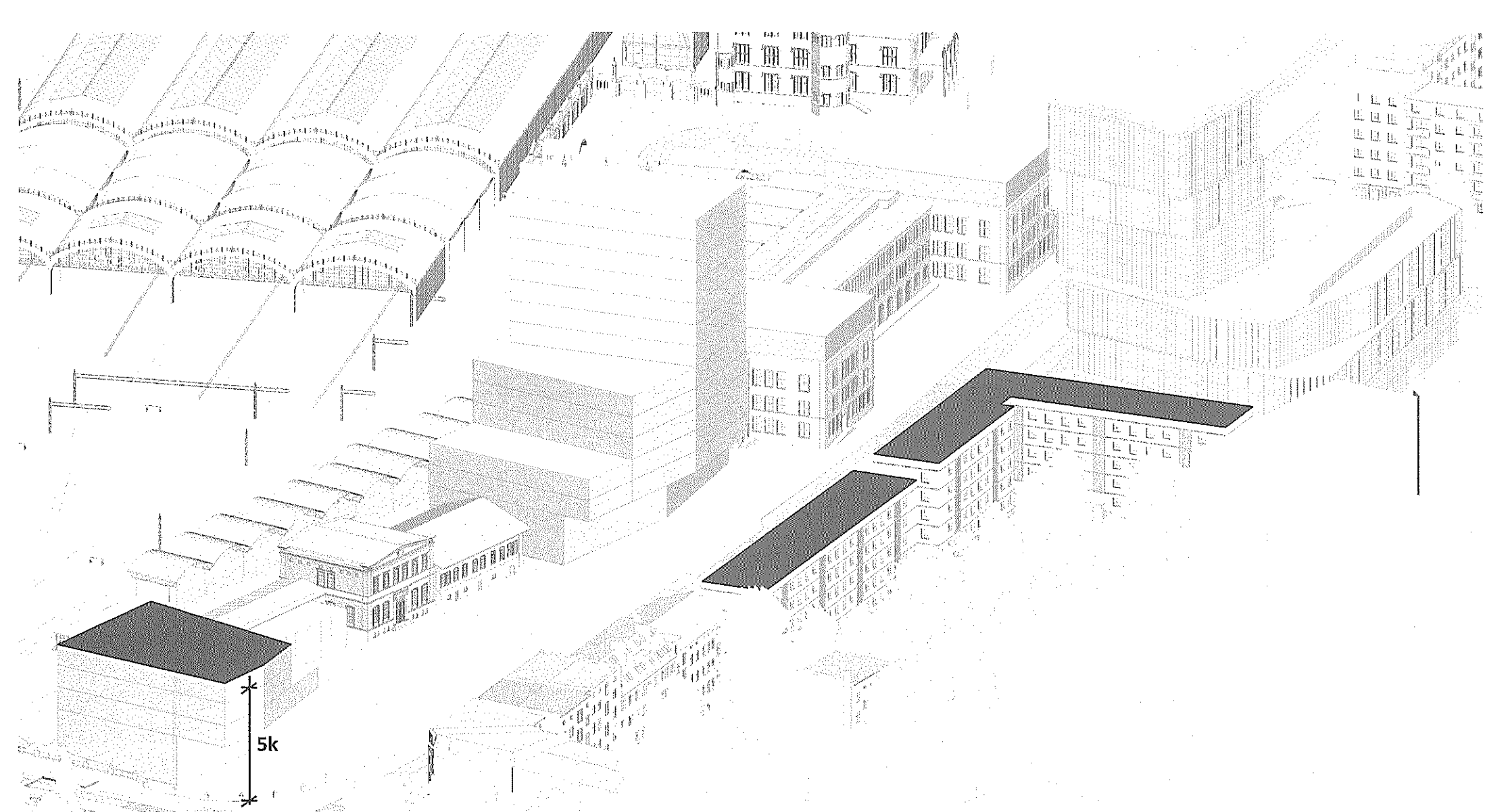
Przeszklona kubatura pozwoli kompozycyjnie wyrównać oba skrzydła flankujące główną bryłę.

Przeszklenie nie zakryje natomiast zabytkowej elewacji.



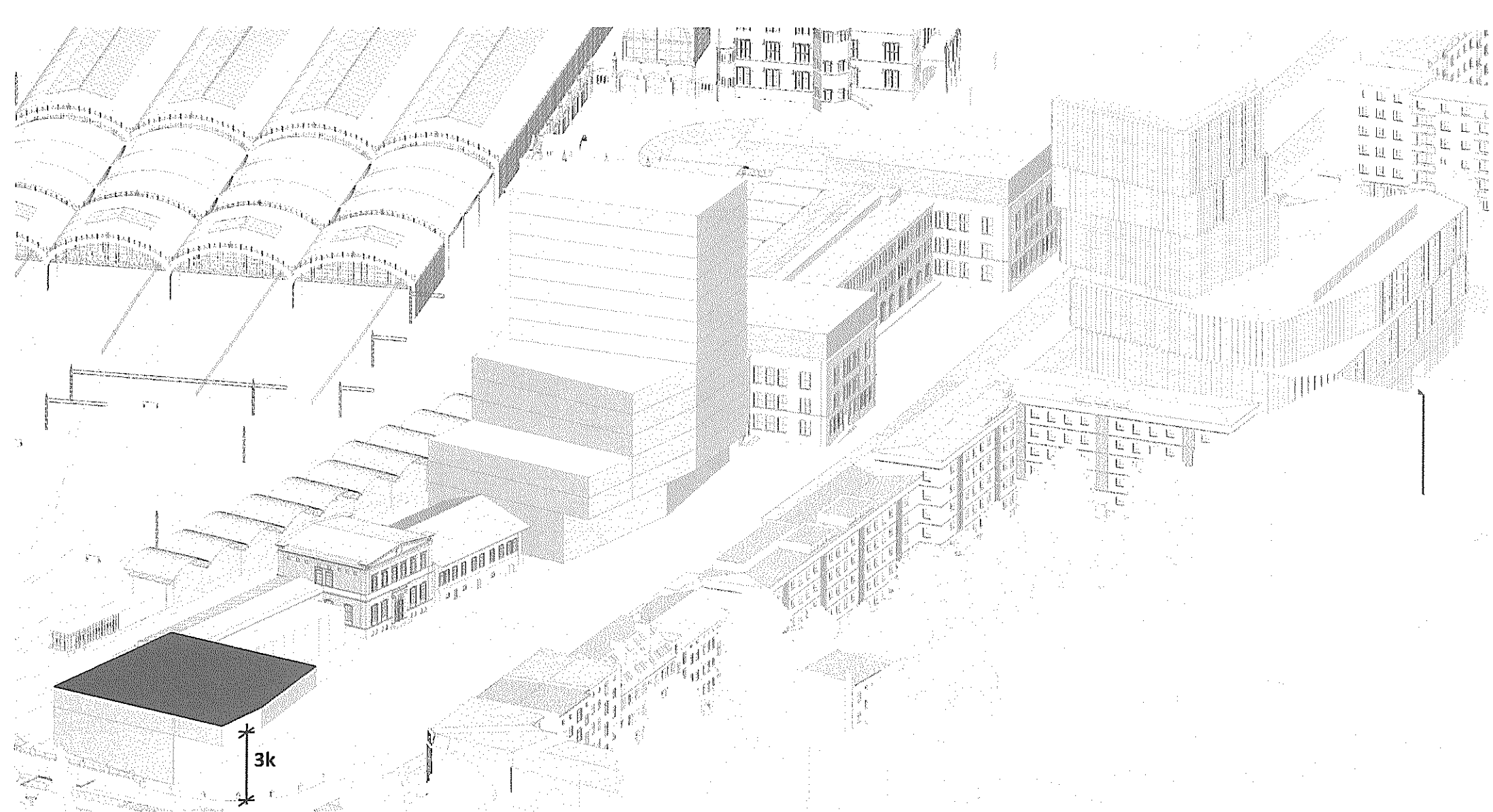
Rys. 10. Kształtowanie budynku D

W miejscu obecnego budynku przy ul. Małachowskiego ■ 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 Górnośląskiego (C).



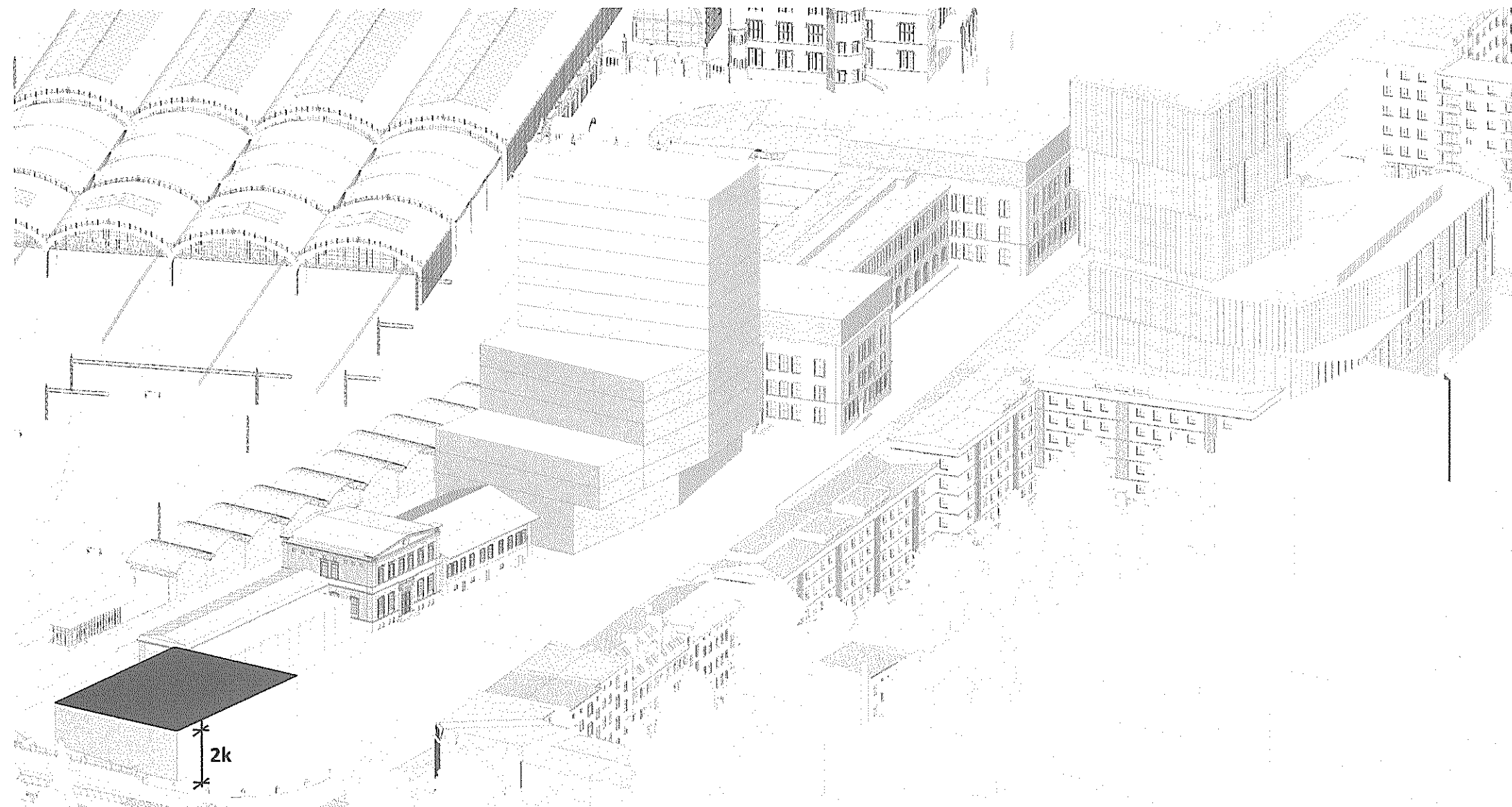
Rys. 11. Kształtowanie budynku D

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

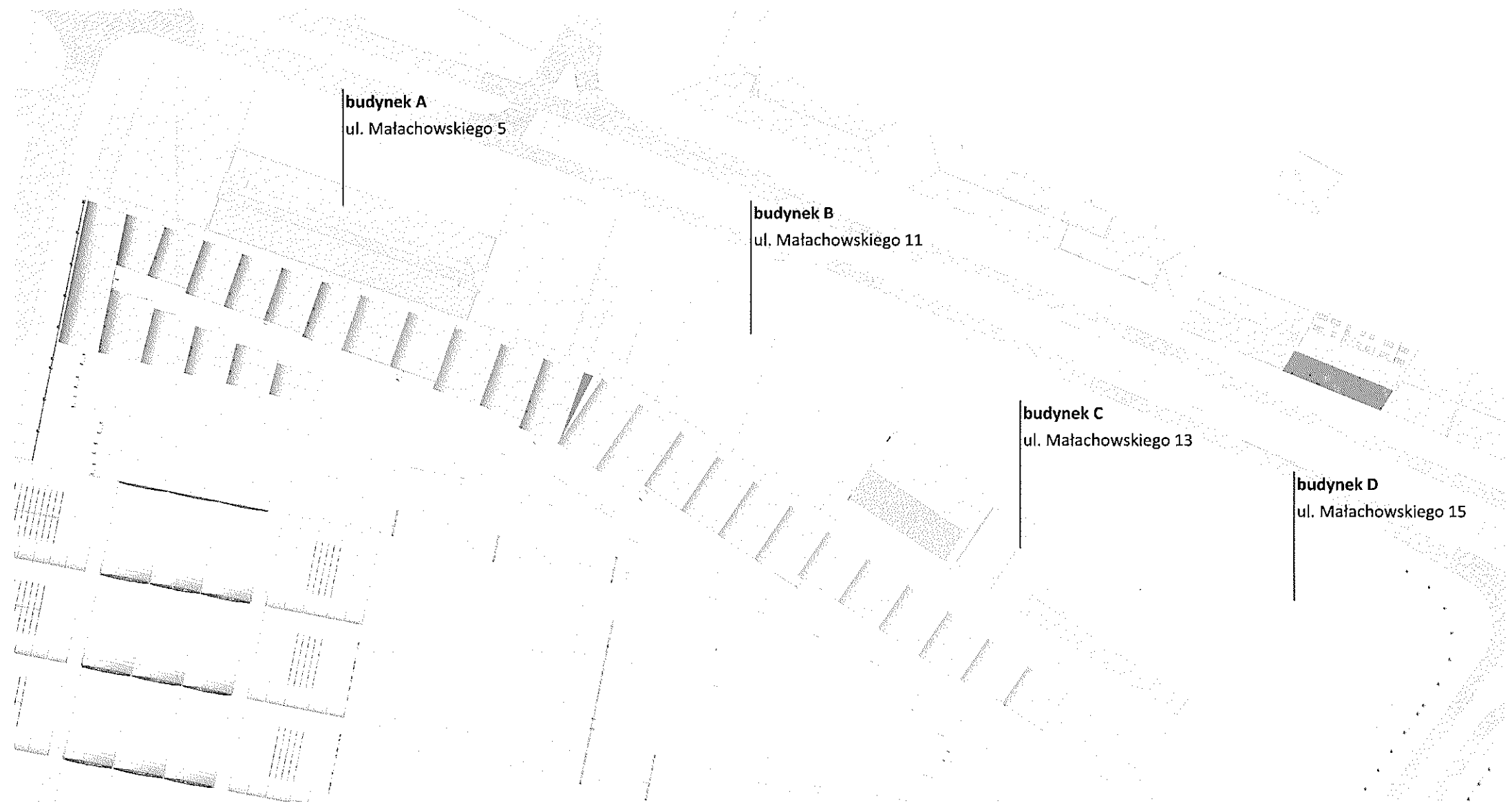
Na wysokości 3 kondygnacji budynek D obniża się. Wysokość została zredukowana od strony Dworca Górnośląskiego (C) aby nie przytłoczyć zabytkowej zabudowy.



Rys. 13. Kształtowanie budynku D

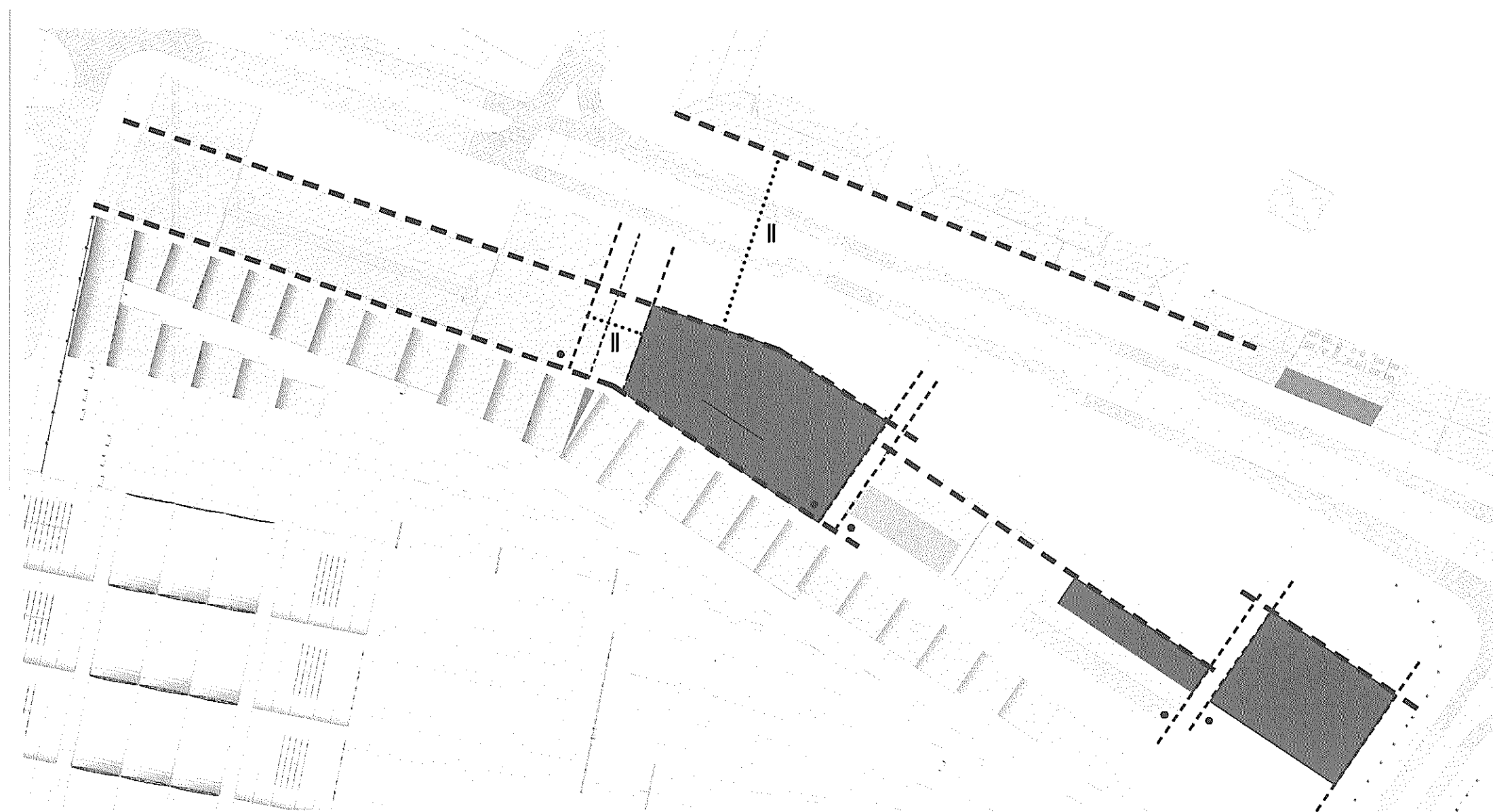
Baza budynku D została podcięta na wysokości 2. kondygnacji, odsłaniając w widok na budynek Dworca Górnolaskiego (C) od strony ul. Pułaskiego.

Analiza kompozycji wprowadzanej zabudowy



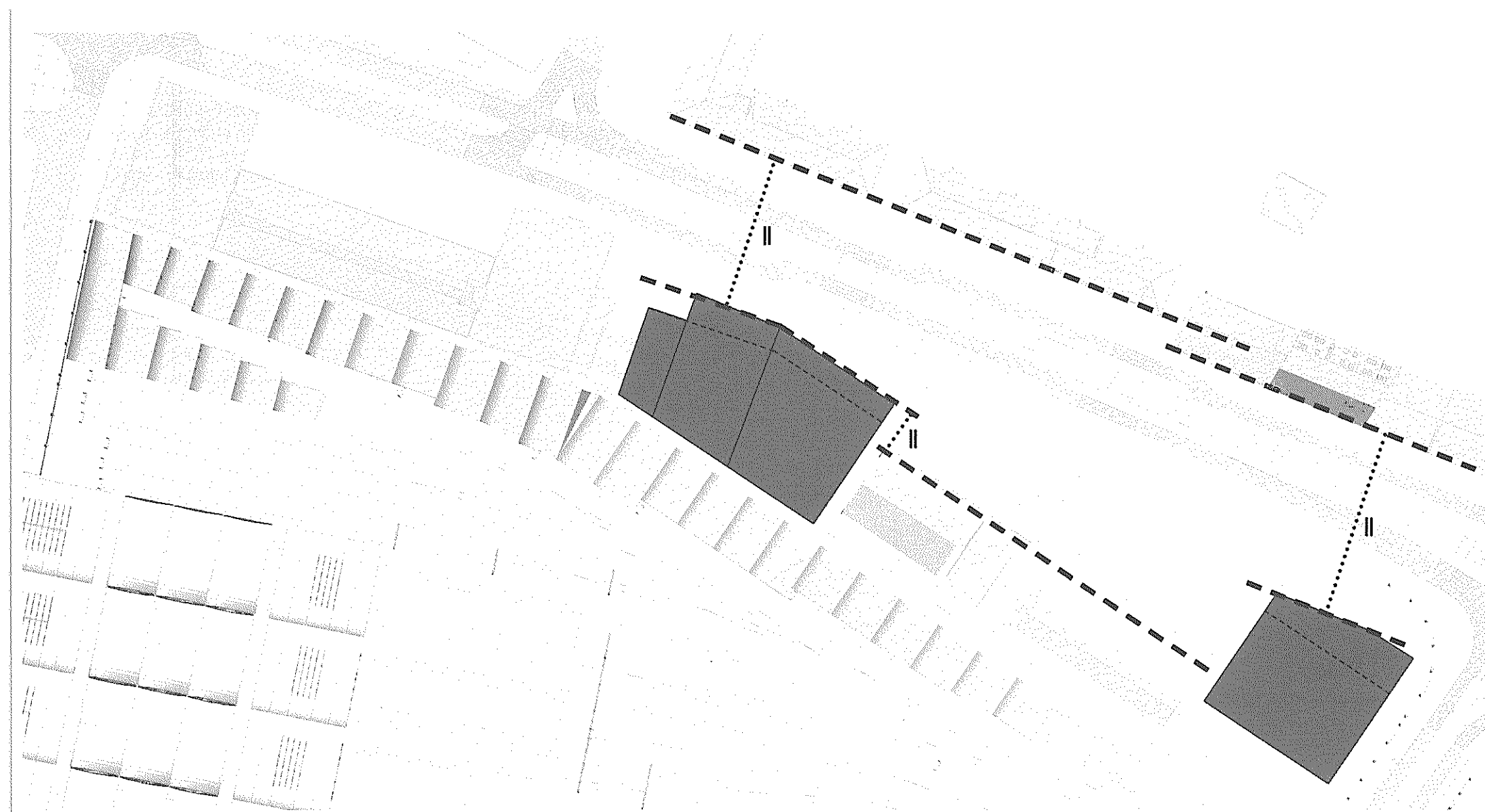
Rys. 14. Wprowadzana zabudowa - rzut

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



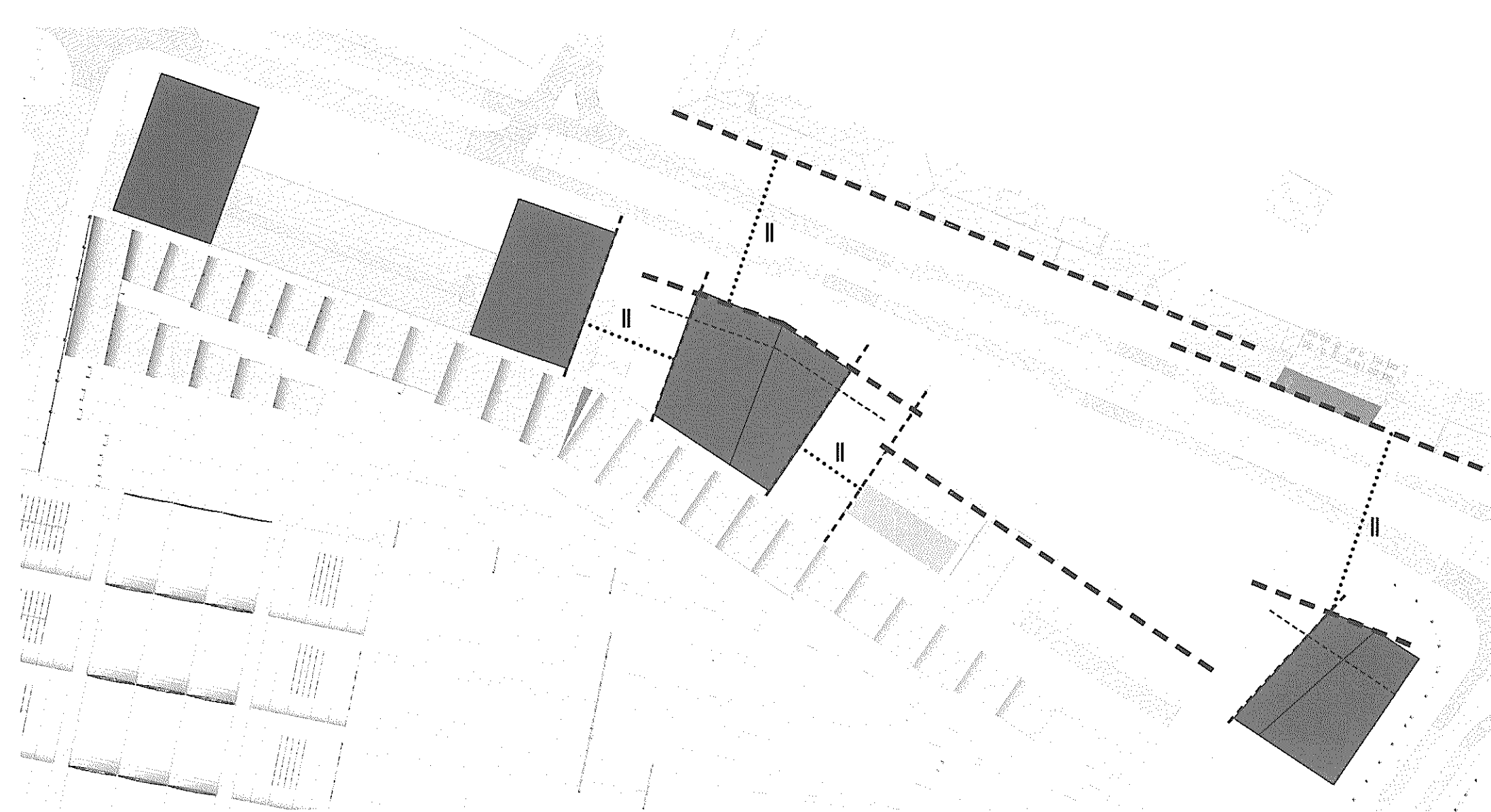
Rys. 15. Rzut kondygnacji 1

Od frontu wprowadzony budynek B kontynuuje kierunek korpusu budynku poczty (A) oraz Dworca Górnśląskiego (C). Jego linia frontowa stanowi połączeniu obu kierunków urbanistycznych. Od strony peronów wprowadzono połączenie z historycznymi wiatami Dworca Pocztowego. 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 Górnśląskiego (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 Górnśląskiego (C).



Rys. 16. Rzut kondygnacji 3

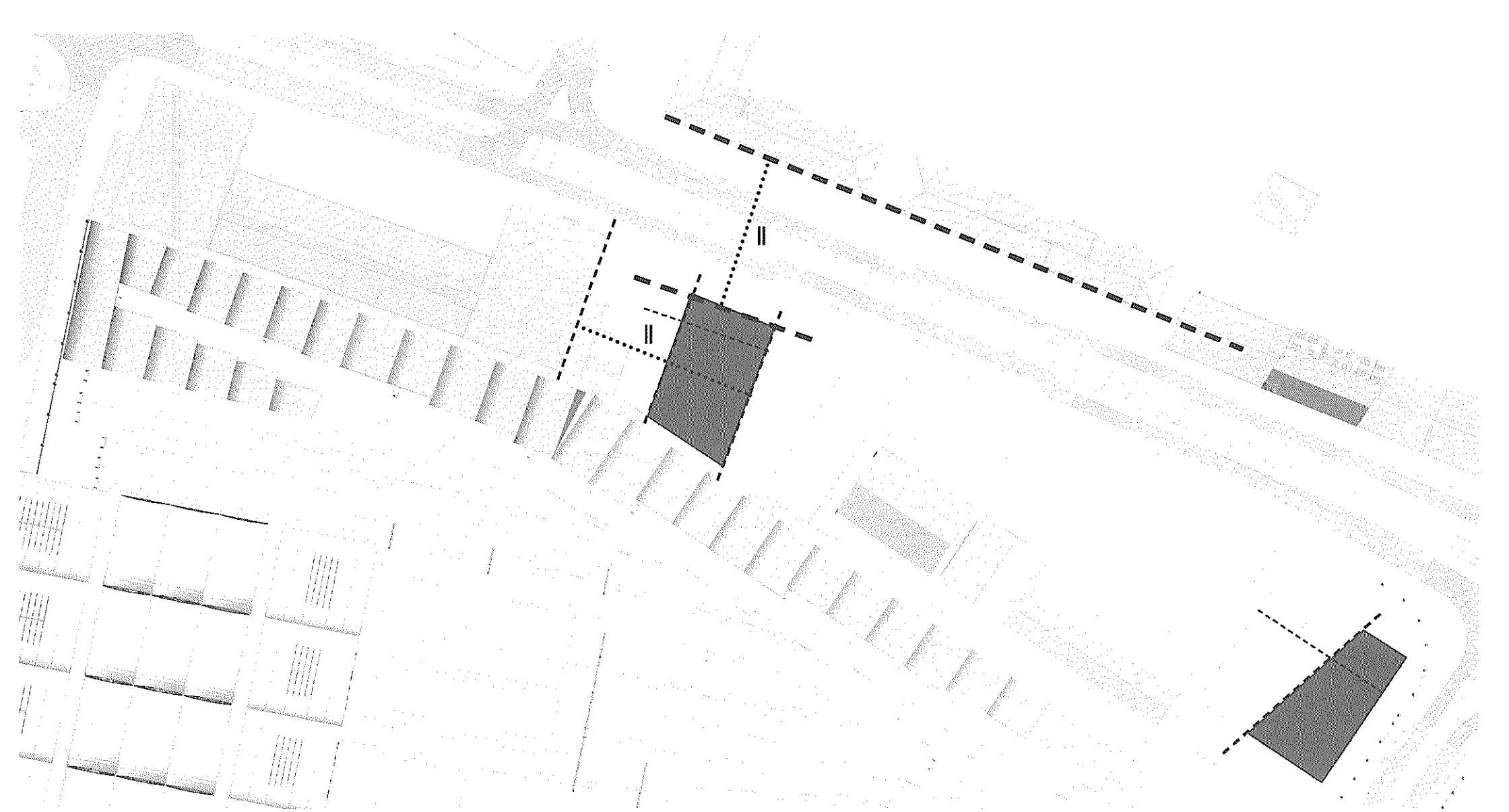
W budynku B oraz D zaproponowano wprowadzenie nawisu od frontu – zadaszenie przestrzeni publicznej oraz odsłonięcie budynku Dworca Górnosławskiego (C). W budynku D od trzeciej kondygnacji zmieniona została linia zabudowy, dopasowując się tym samym do kierunku zabudowy kamienic po przeciwnej stronie ul.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



Rys. 17. Rzut kondygnacji 5

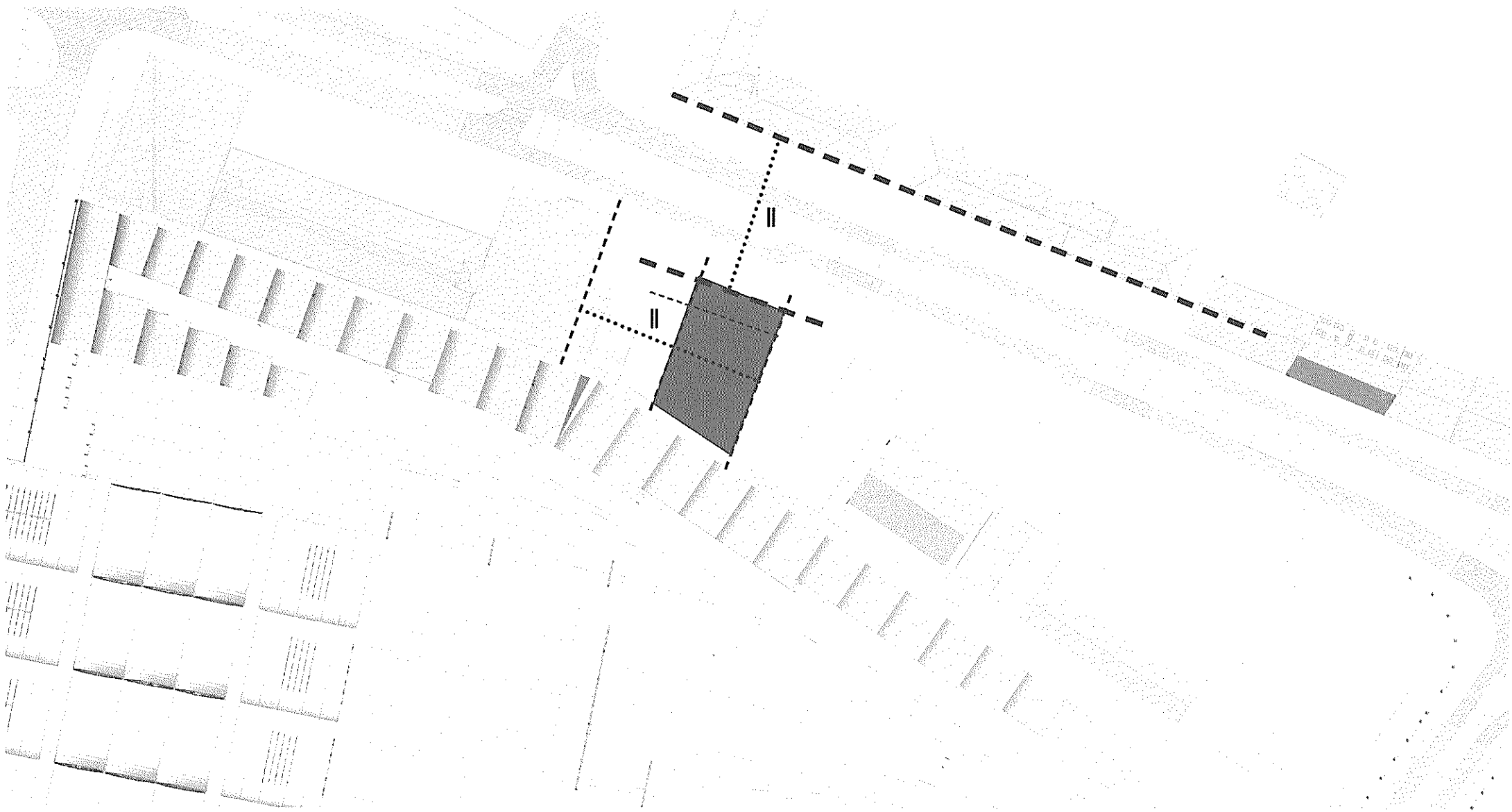
W koncepcji zaproponowano nadbudowę o jedną kondygnację budynku (A). Nadbudowa powieliła obrys skrzydeł flankujących gmach poczty. Od 5 kondygnacji plan budynku B został zawężony. Zabieg ten ma na celu wizualne odciążenie Dworca Górnośląskiego (C) i odsunięcie od niego wprowadzanej kubatury.

Podobny zabieg zastosowano w przypadku budynku D.



Rys. 18. Rzut kondygnacji 8

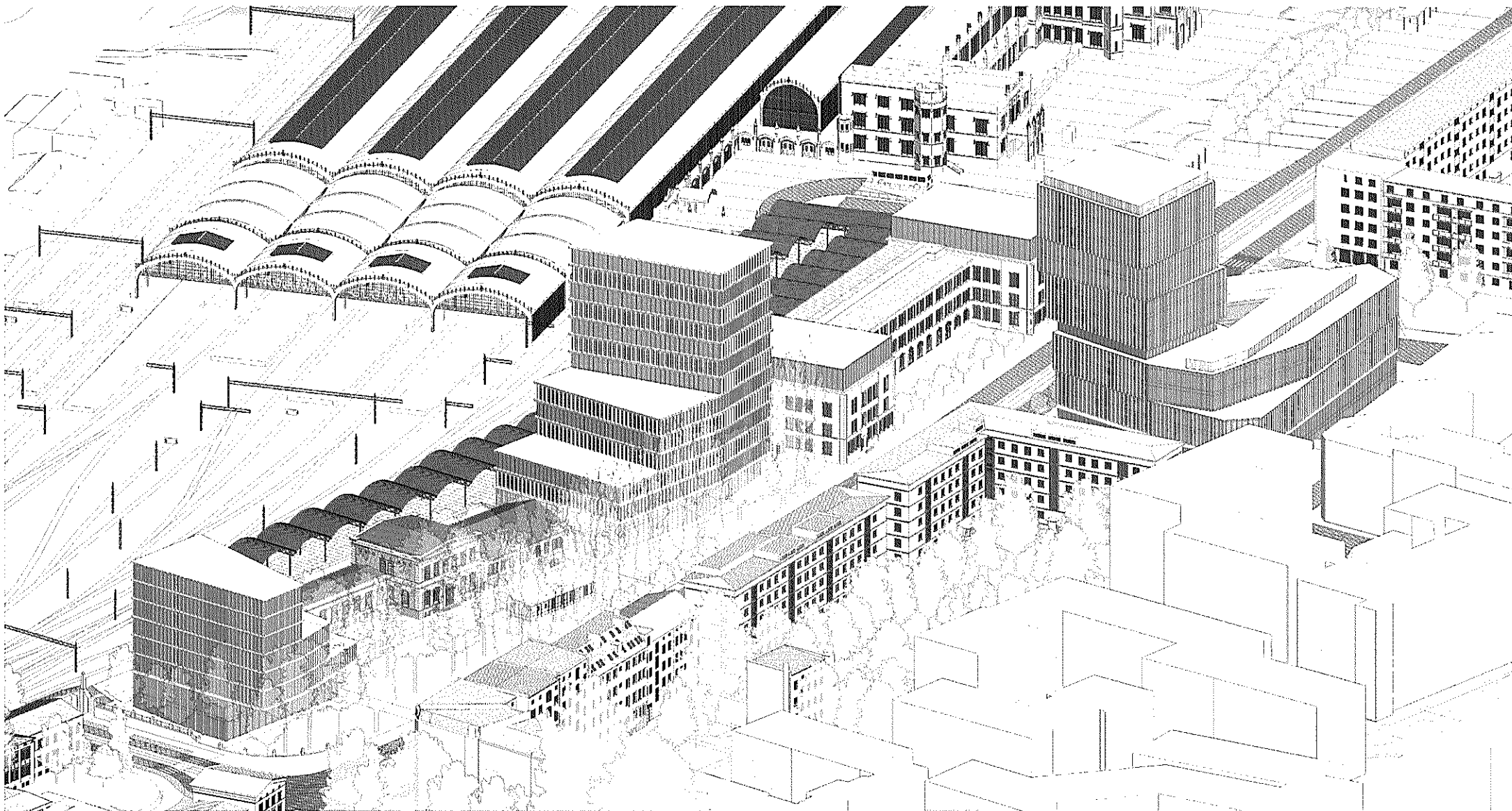
Na kolejnych kondygnacjach powierzchnia budynku B oraz D ulega dalszej redukcji. Element wieżowy budynku B oraz najwyższa część budynku D zostały maksymalnie odsunięte od zabytkowego budynku Dworca Górnśląskiego (C).



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.

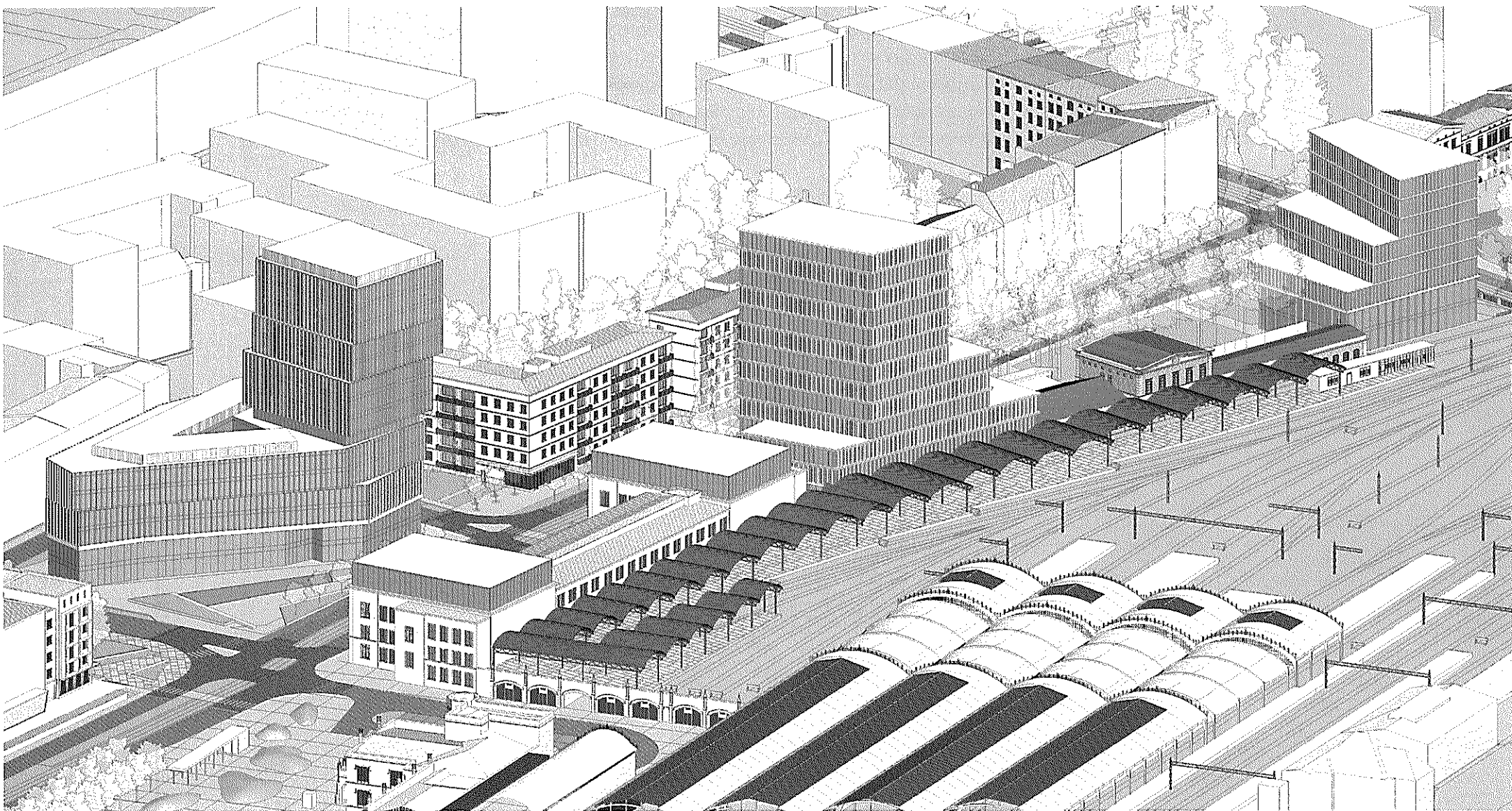
Widoki z lotu ptaka



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

W ramach studium wprowadzano nową zabudowę przy ul. Małachowskiego ■ (budynek D) i 11 (budynek B), która stopniowo obniża się ku zabudowaniom Dworca Górnośląskiego. Ponadto wprowadzono nadbudowę skrzydeł gmachu Poczty (budynek A) oraz rozbudowę o przedszkolny pawilon wschodniego skrzydła Dworca Górnośląskiego (budynek C).

Ponadto park ze starodrzewem przed Dworcem Górnośląskim 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.).



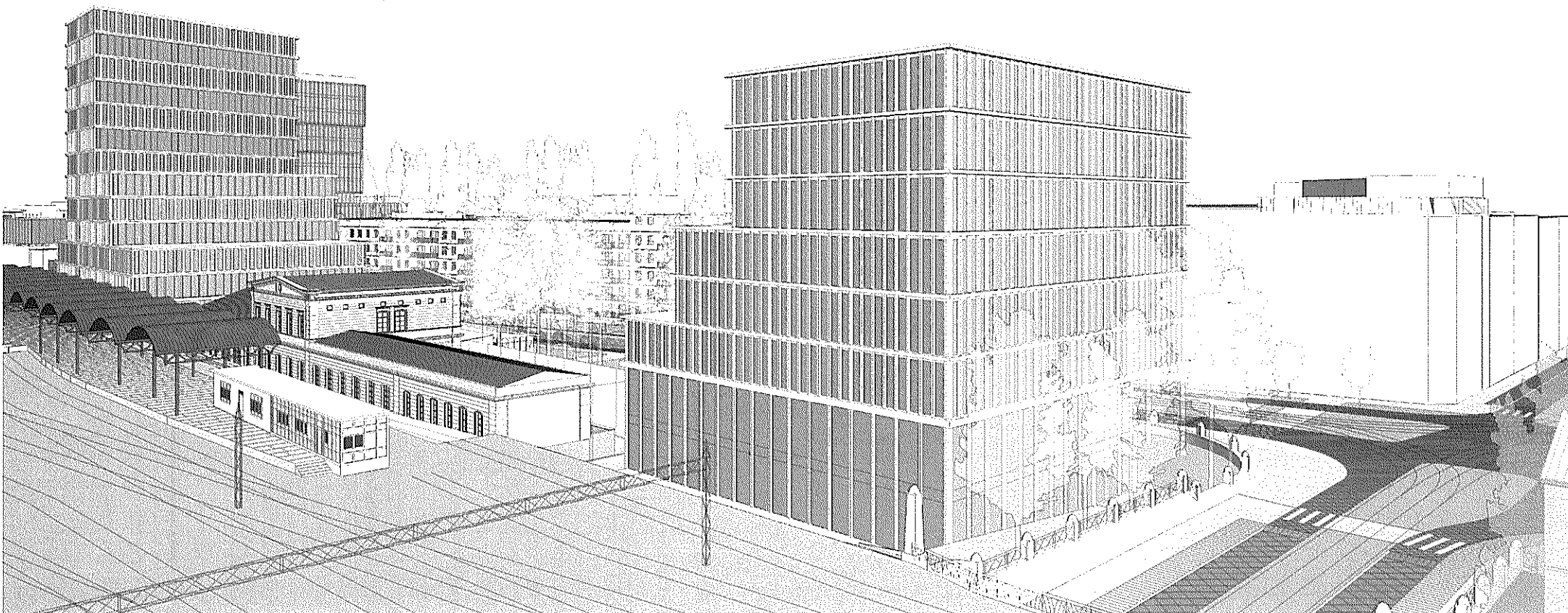
Rys. 22. Widok z lotu ptaka wzdłuż osi ul. Małachowskiego

Wprowadzany budynek przy ul. Małachowskiego ■ (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.



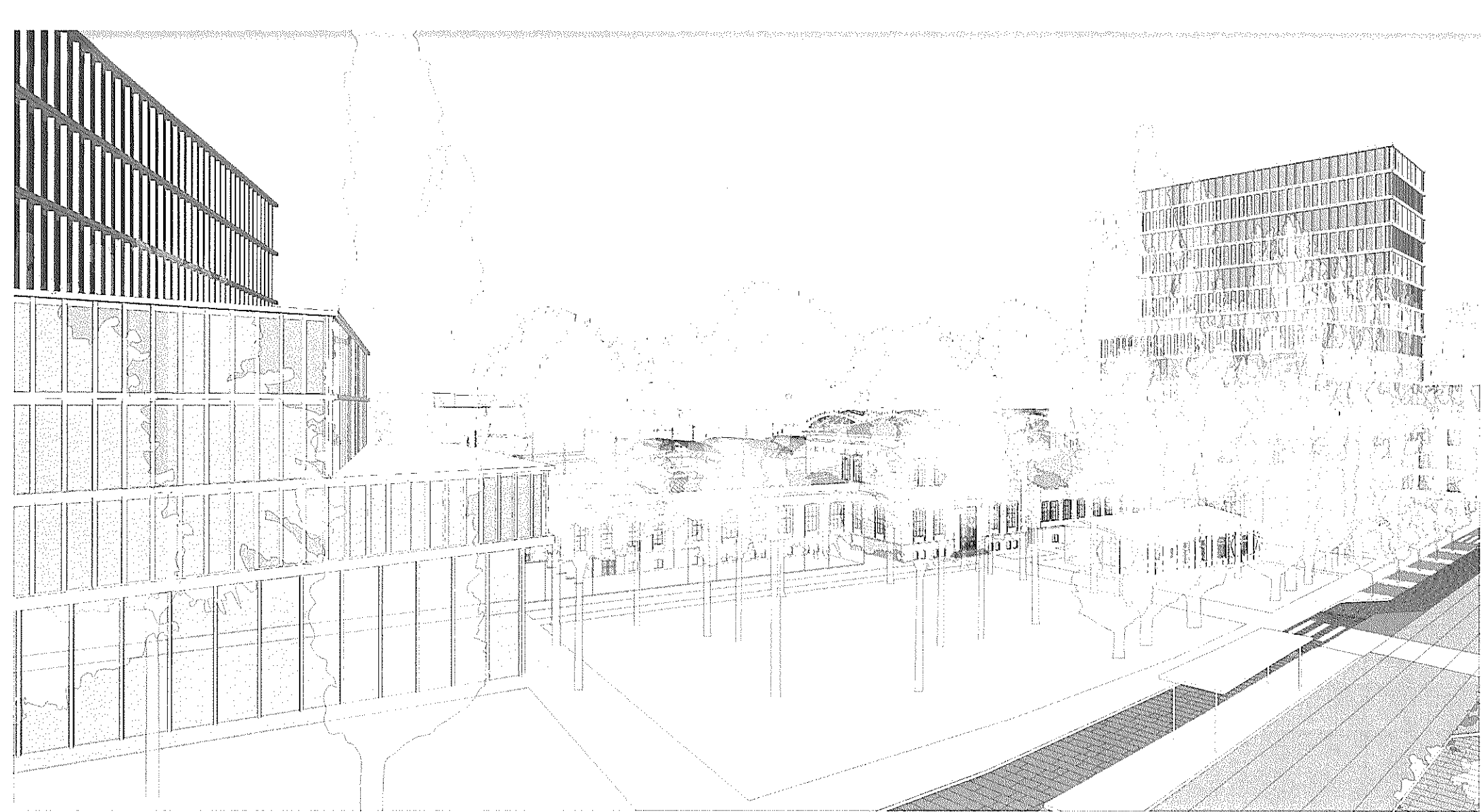
Rys. 23. Widok z lotu ptaka wzdłuż osi ul. Małachowskiego

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

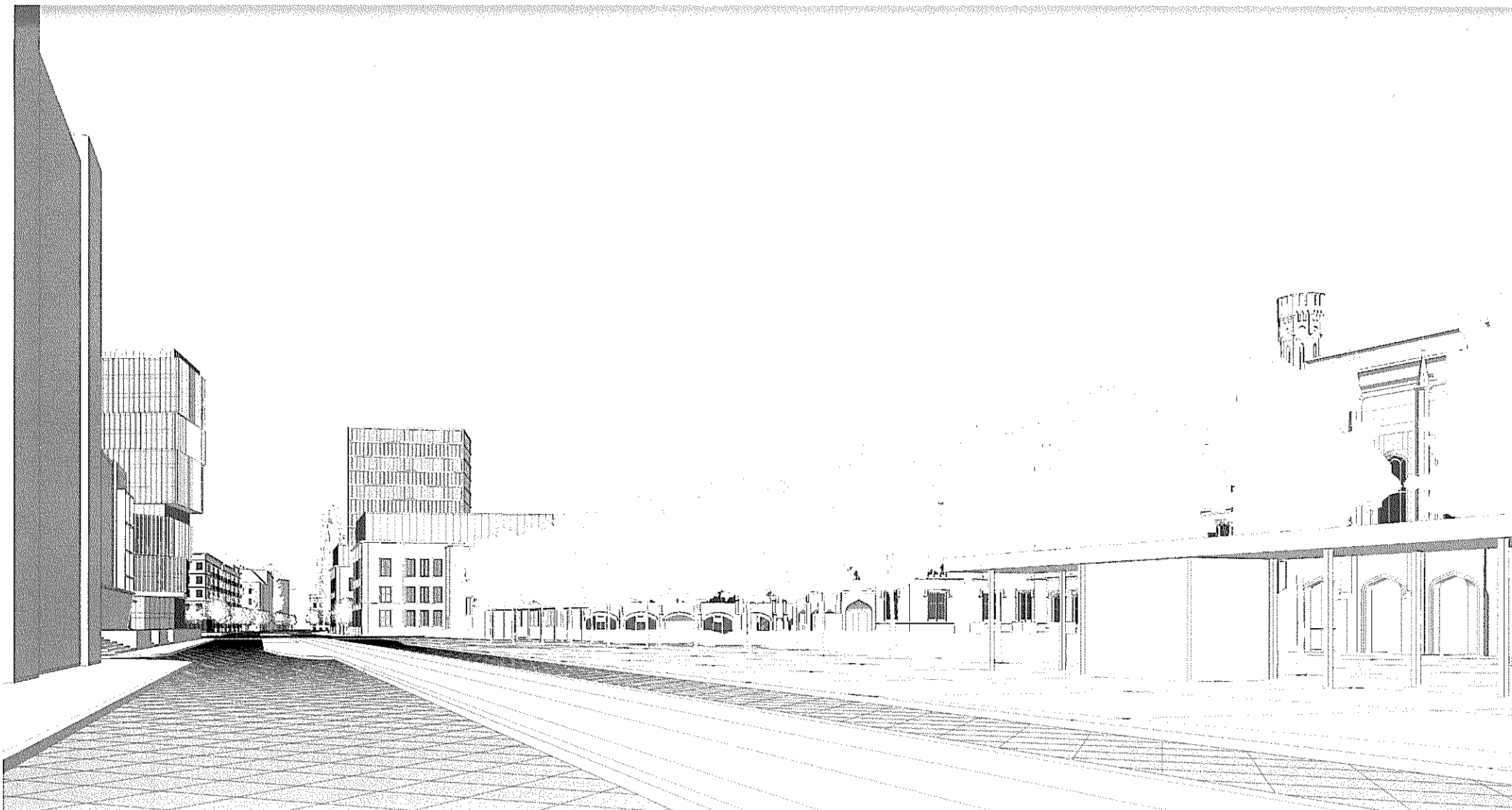
Na narożniku ul. Małachowskiego i ul. Pułaskiego wprowadzony został nowy budynek (budynek D). Stanowi on urbanistyczne podkreślenie zbiegu dwóch ulic. Linia zabudowy od strony ul. Pułaskiego kontynuuje kierunek zabytkowych kamienic zlokalizowanych wzdłuż tej ulicy.



Rys. 25. Widok z lotu ptaka na Dworzec Dolnośląski

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

Widoki z perspektywy człowieka



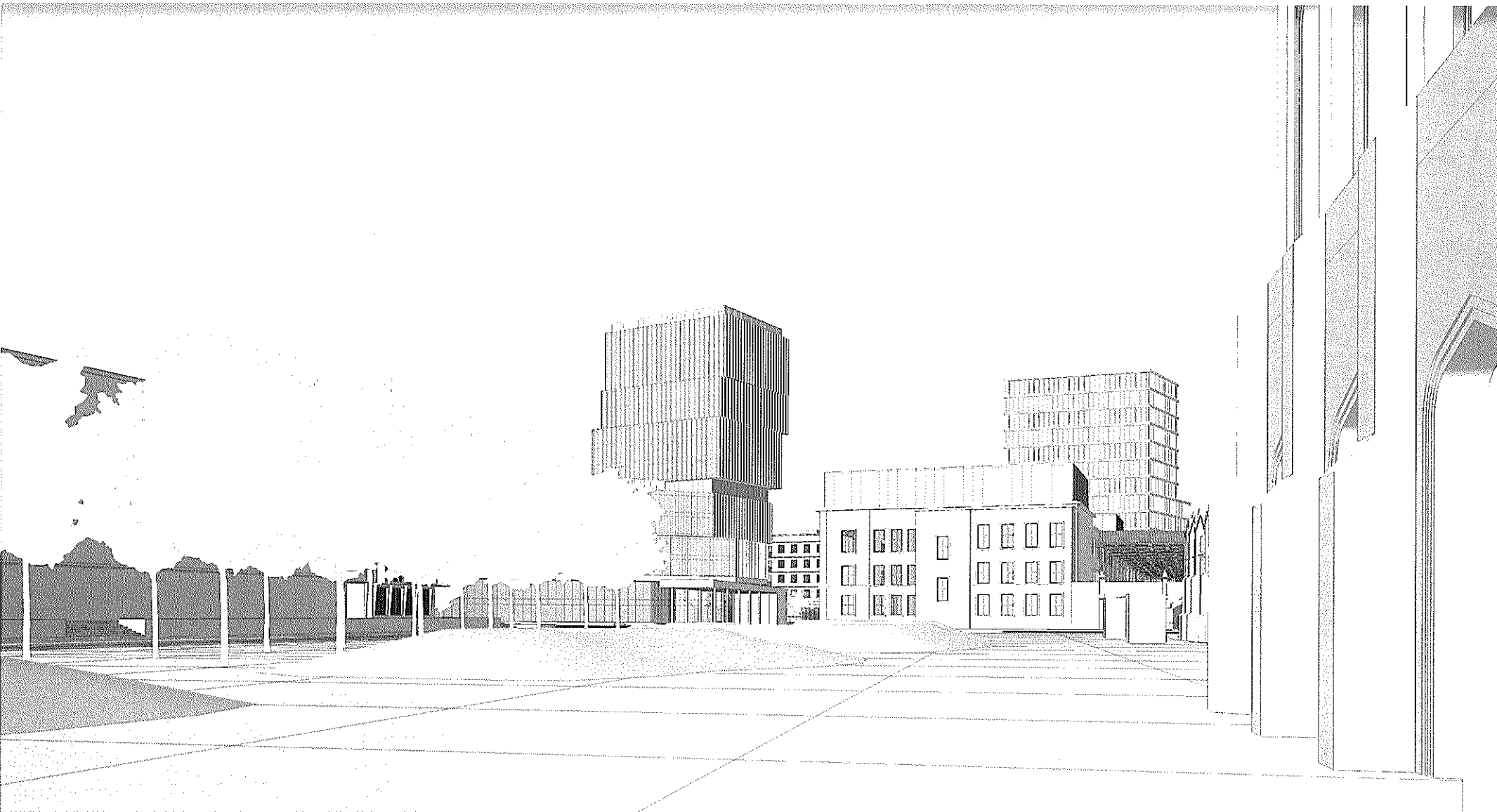
Rys. 26. Widok ul. Piłsudskiego w kierunku wschodnim ze skrzyżowania ul. Piłsudskiego i ul. Kołłątaja

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 ■ (budynek B).



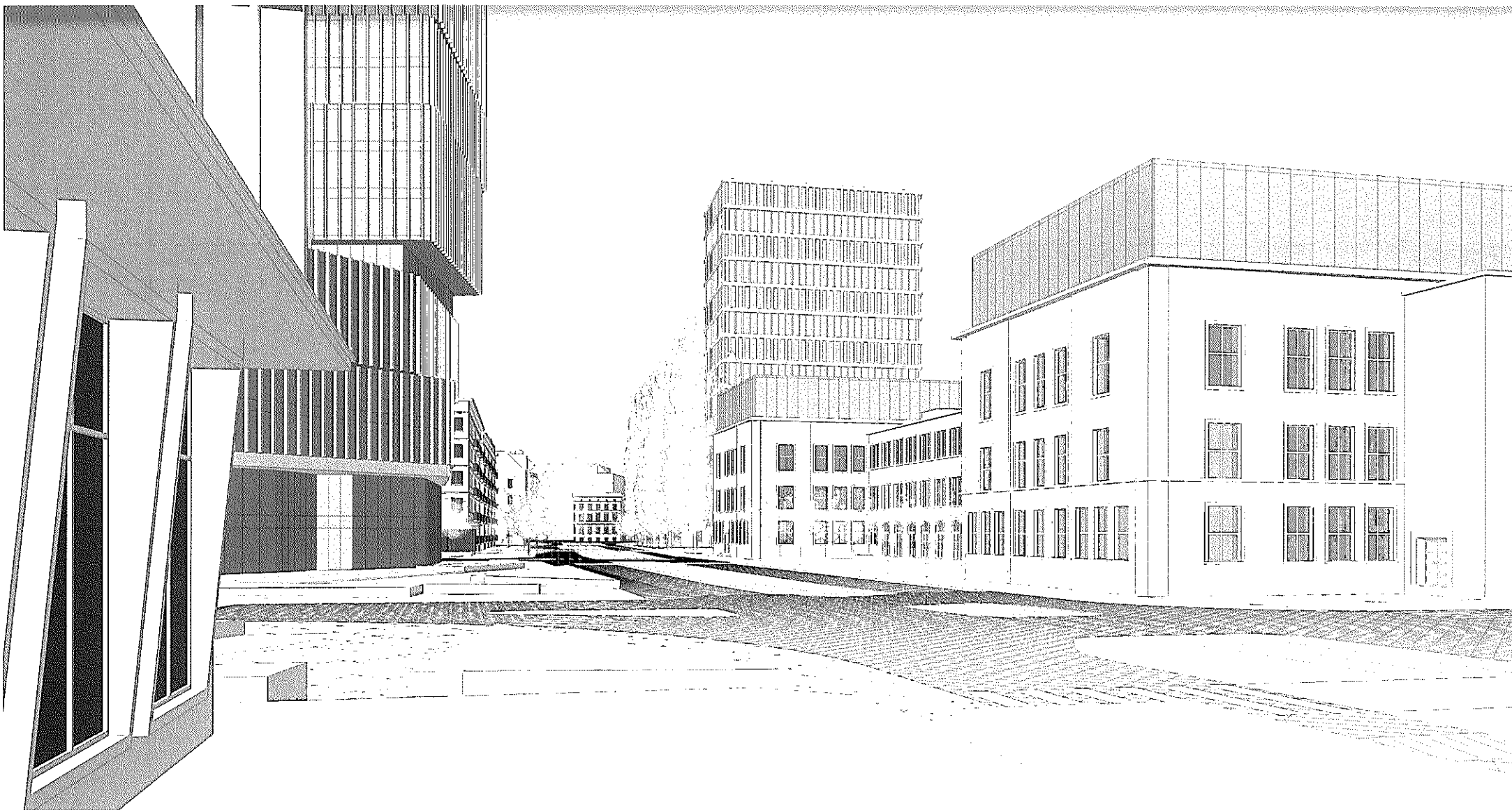
Rys. 27. Widok z placu przed Dworcem Głównym

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

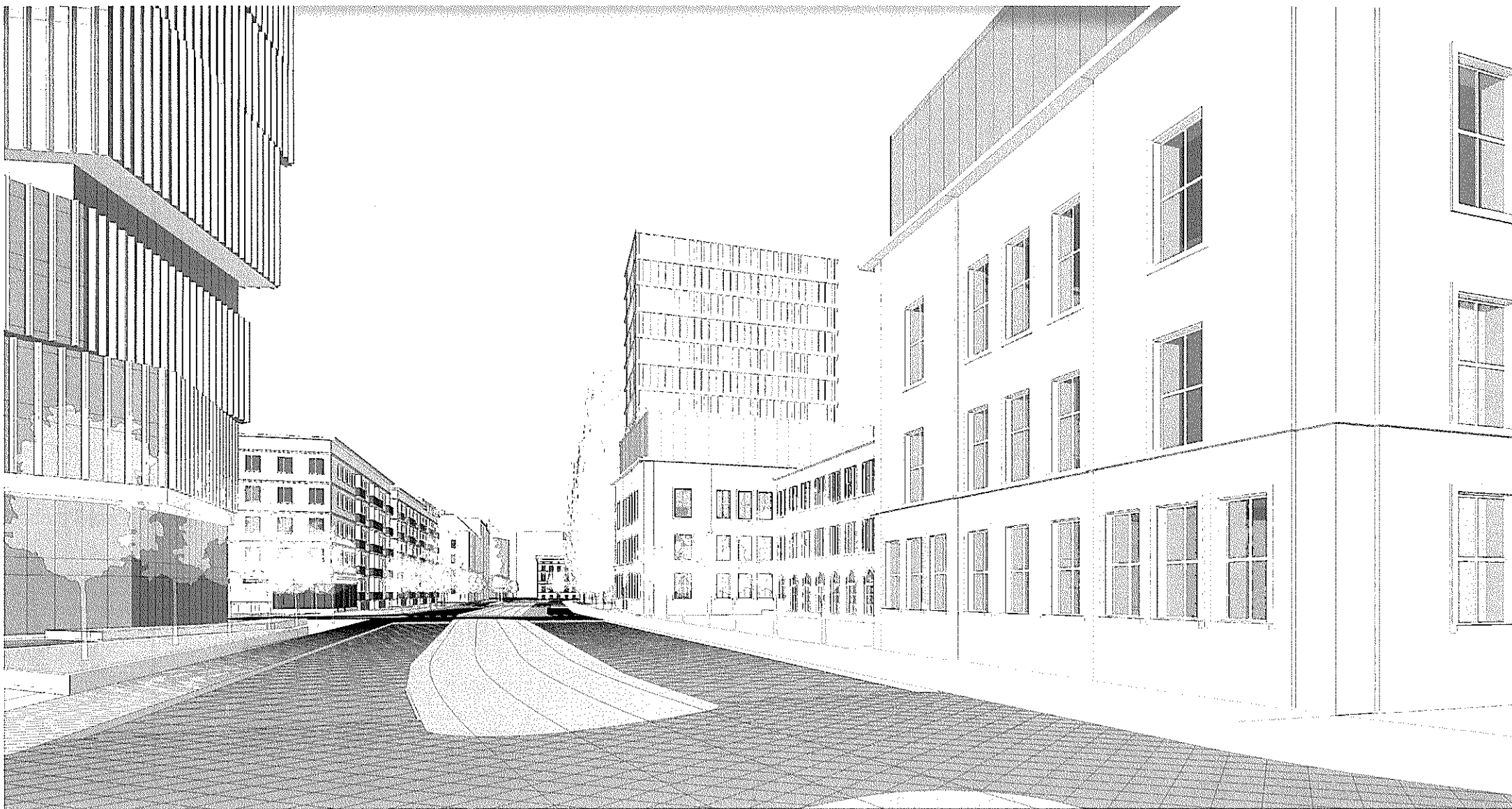


Rys. 28. Widok z placu przed Dworcem Głównym

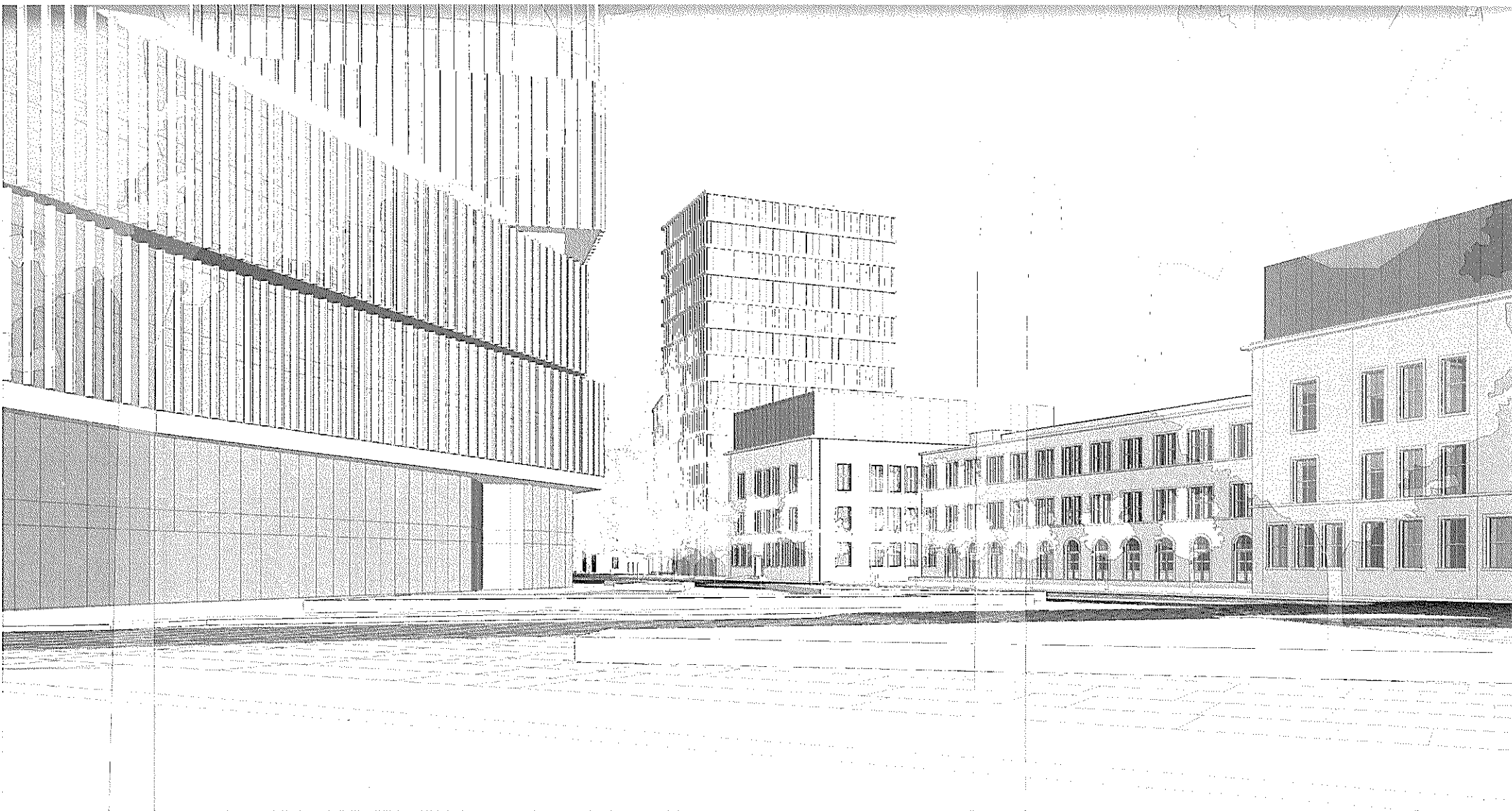
Nadbudowa skrzydeł budynku Poczty Głównej (budynek A) zrównuje zabudowę do wysokości okolicznych kamienic i budynków wielorodzinnych.
Plac przed Dworcem Głównym zyskuje zatem domknięcie.



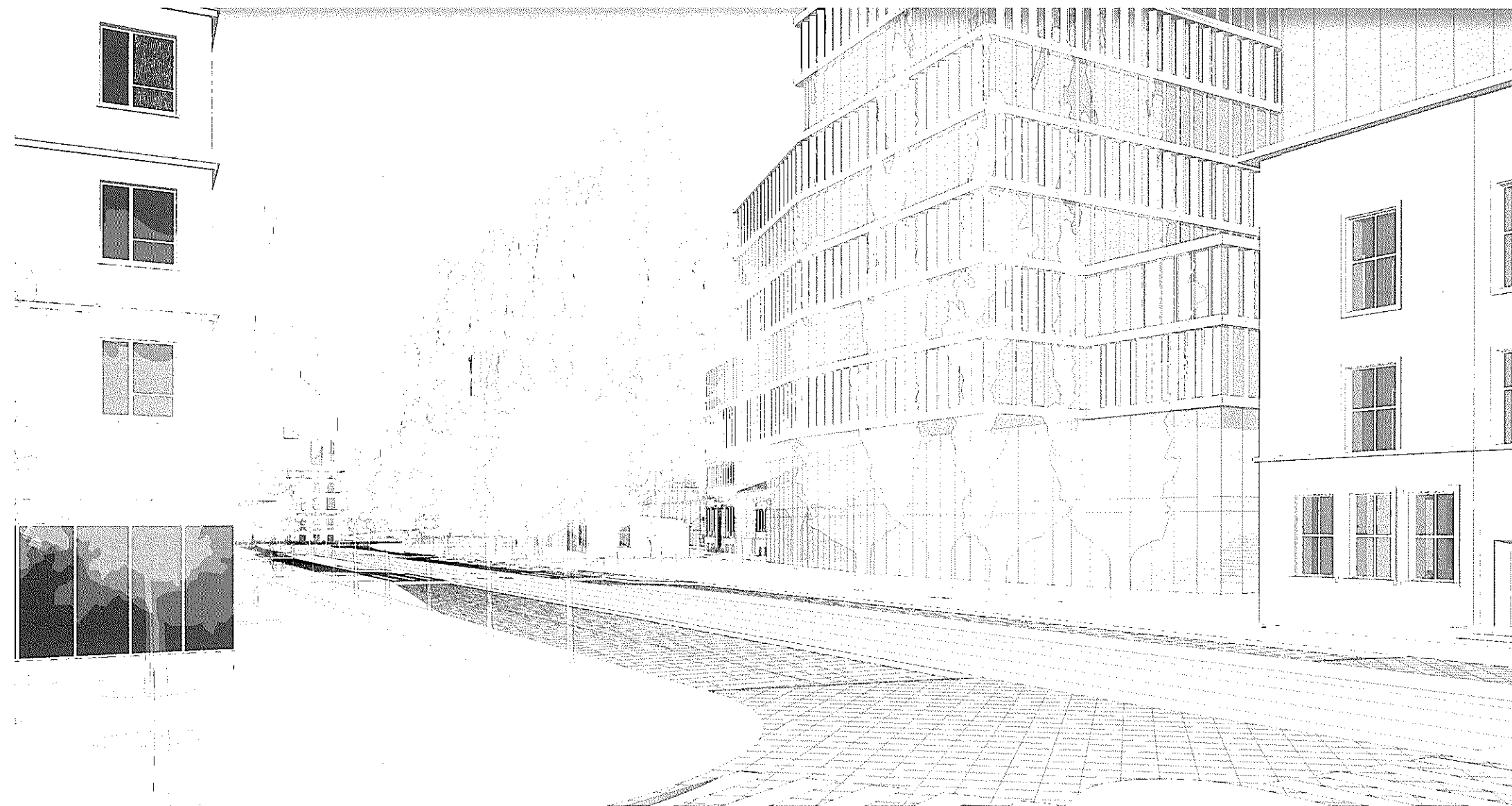
Rys. 29. Widok skrzyżowania ul. Piłsudskiego i ul. Dworcowej



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

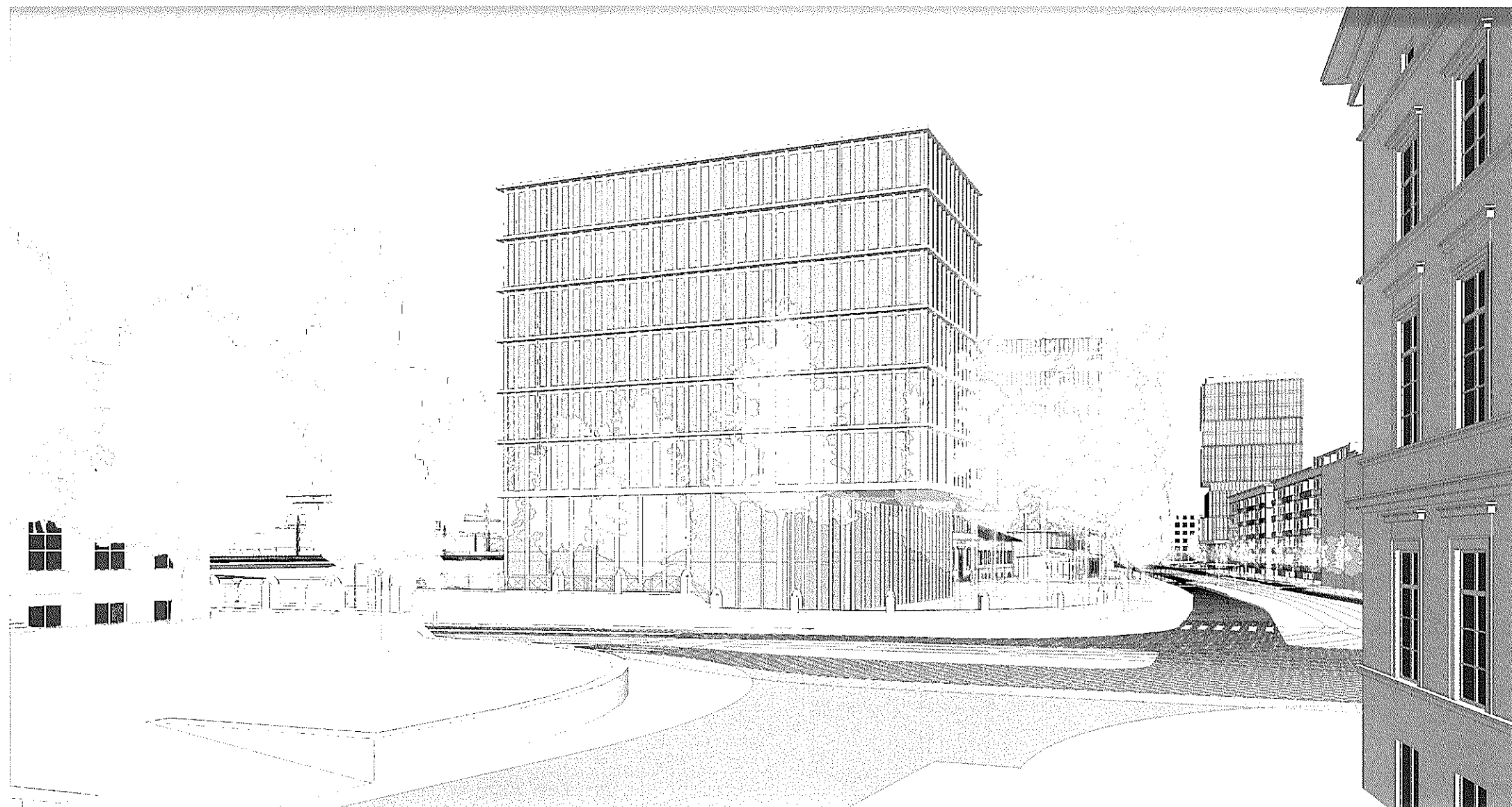


Rys. 31. Widok z ul. Dworcowej w kierunku ul. Małachowskiego



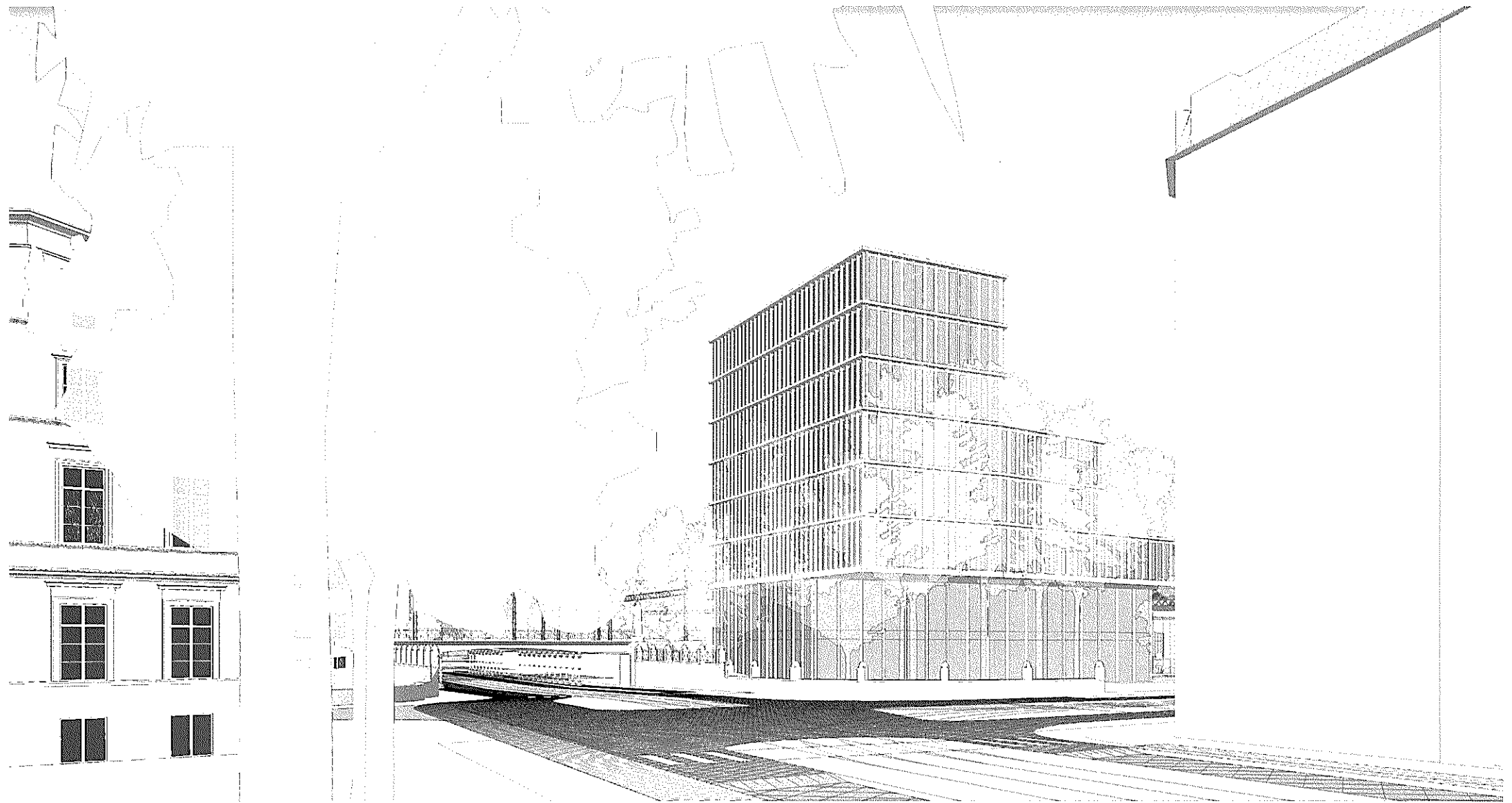
Rys. 32. Widok z ul. Dąbrowskiego w kierunku ul. Małachowskiego

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



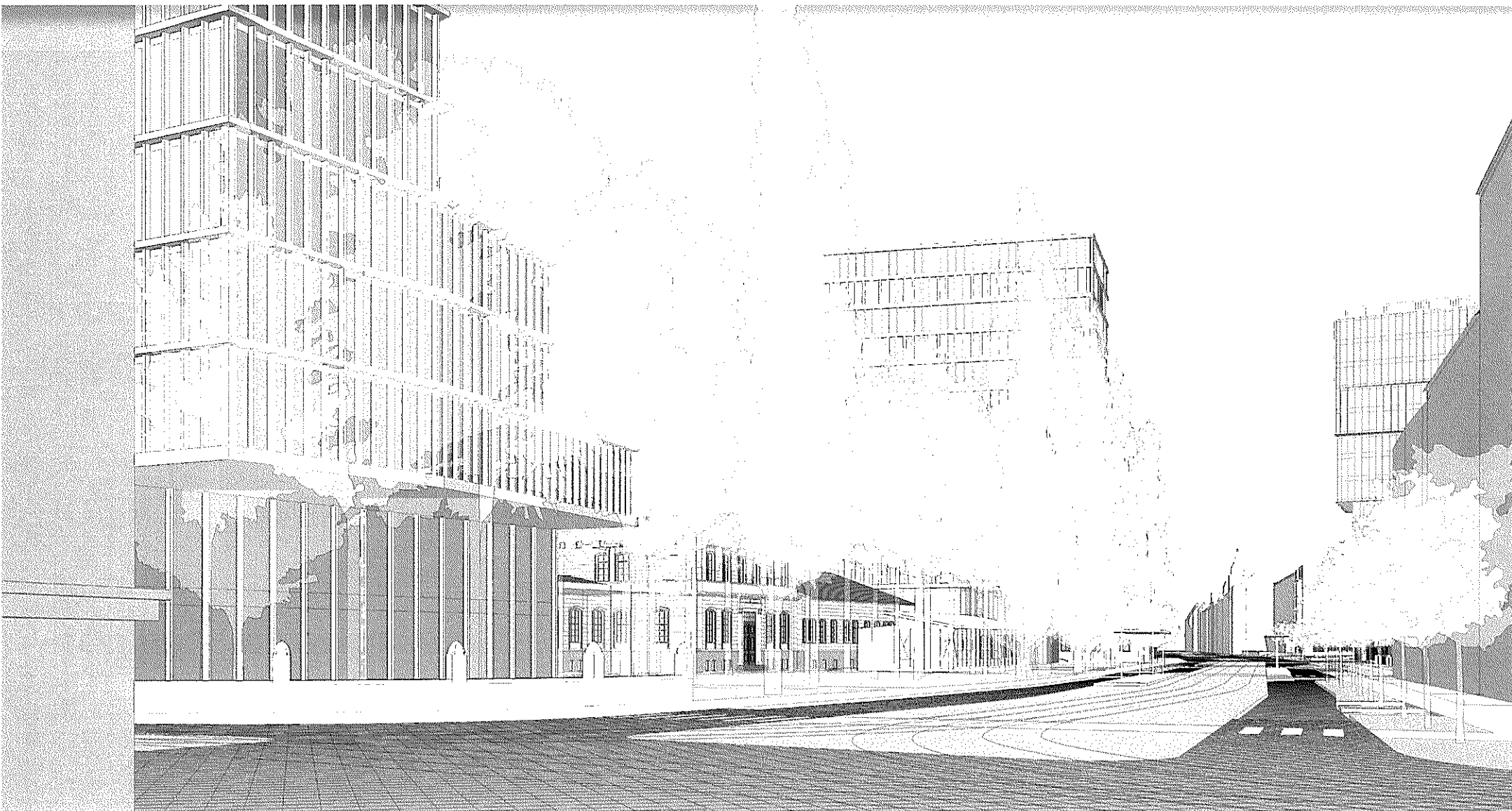
Rys. 33. Widok z ul. Pułaskiego w kierunku ul. Małachowskiego

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



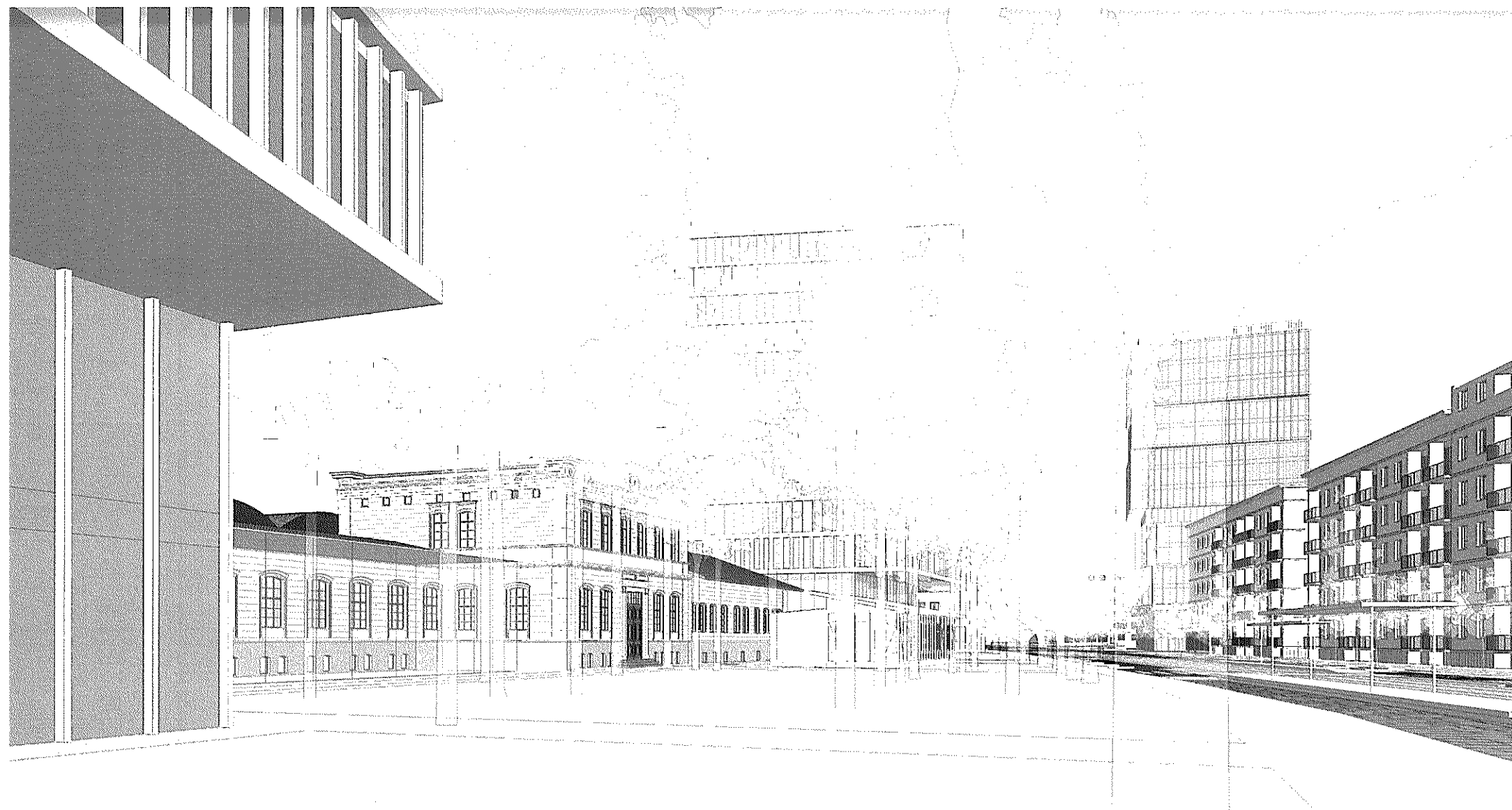
Rys. 34. Widok z ul. Pułaskiego w kierunku ul. Małachowskiego

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



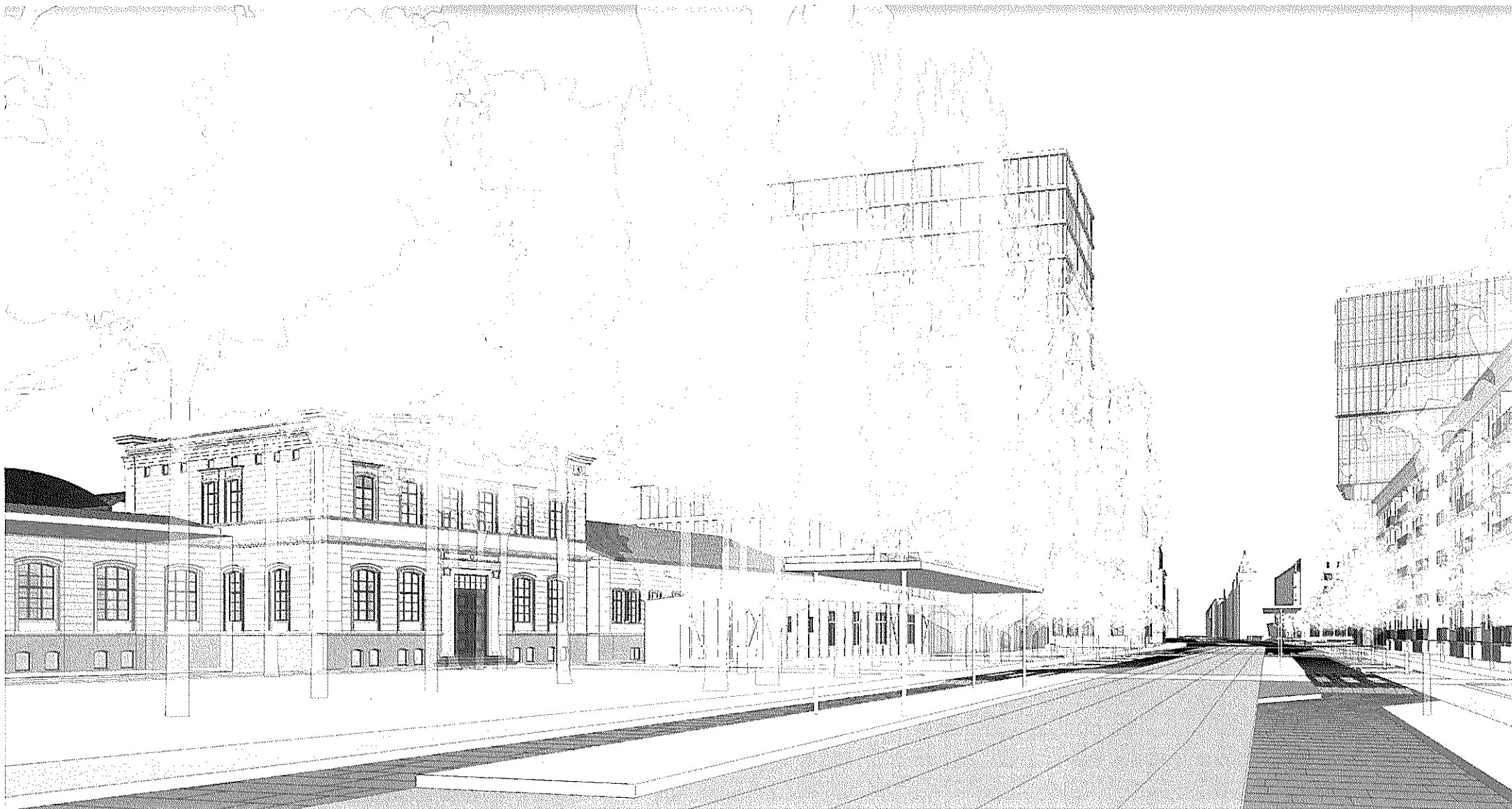
Rys. 35. Widok z ul. Pułaskiego w kierunku ul. Małachowskiego

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.



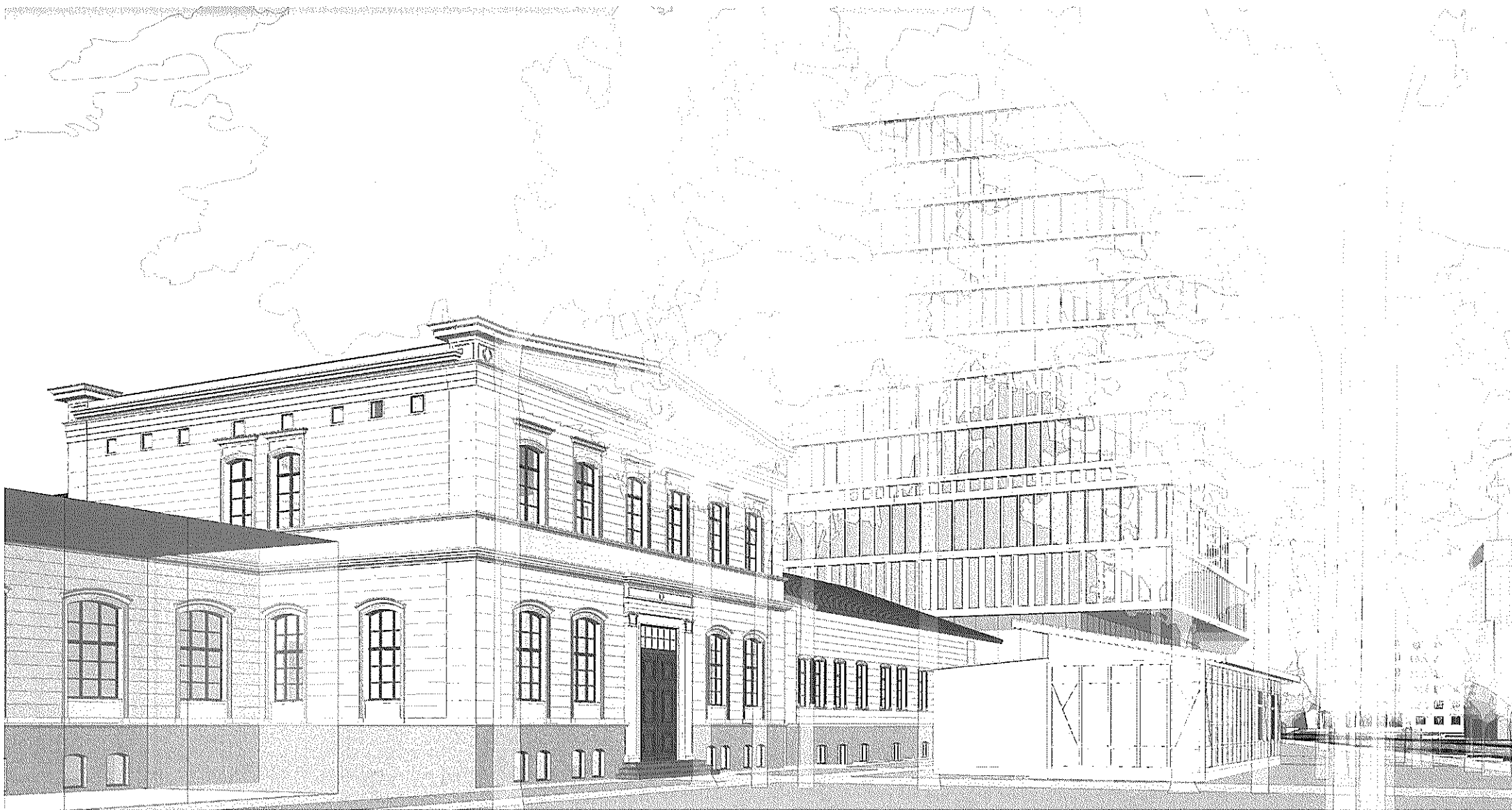
Rys. 36. Widok Dworca Górnśląskiego w kierunku południowo-zachodnim

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

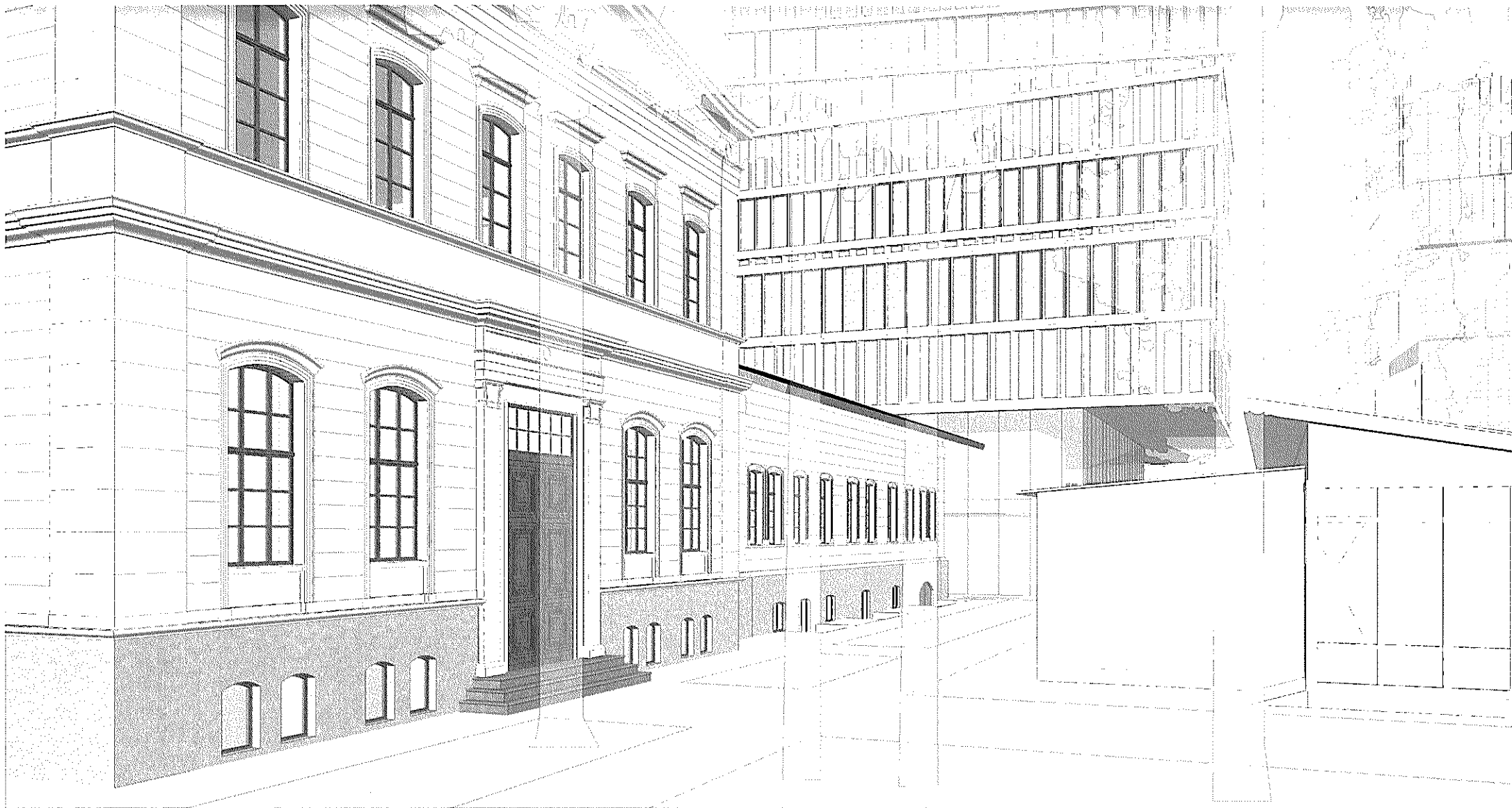


Rys. 37. Widok Dworca Górnśląskiego w kierunku południowo-zachodnim

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 Górnolśląskiego

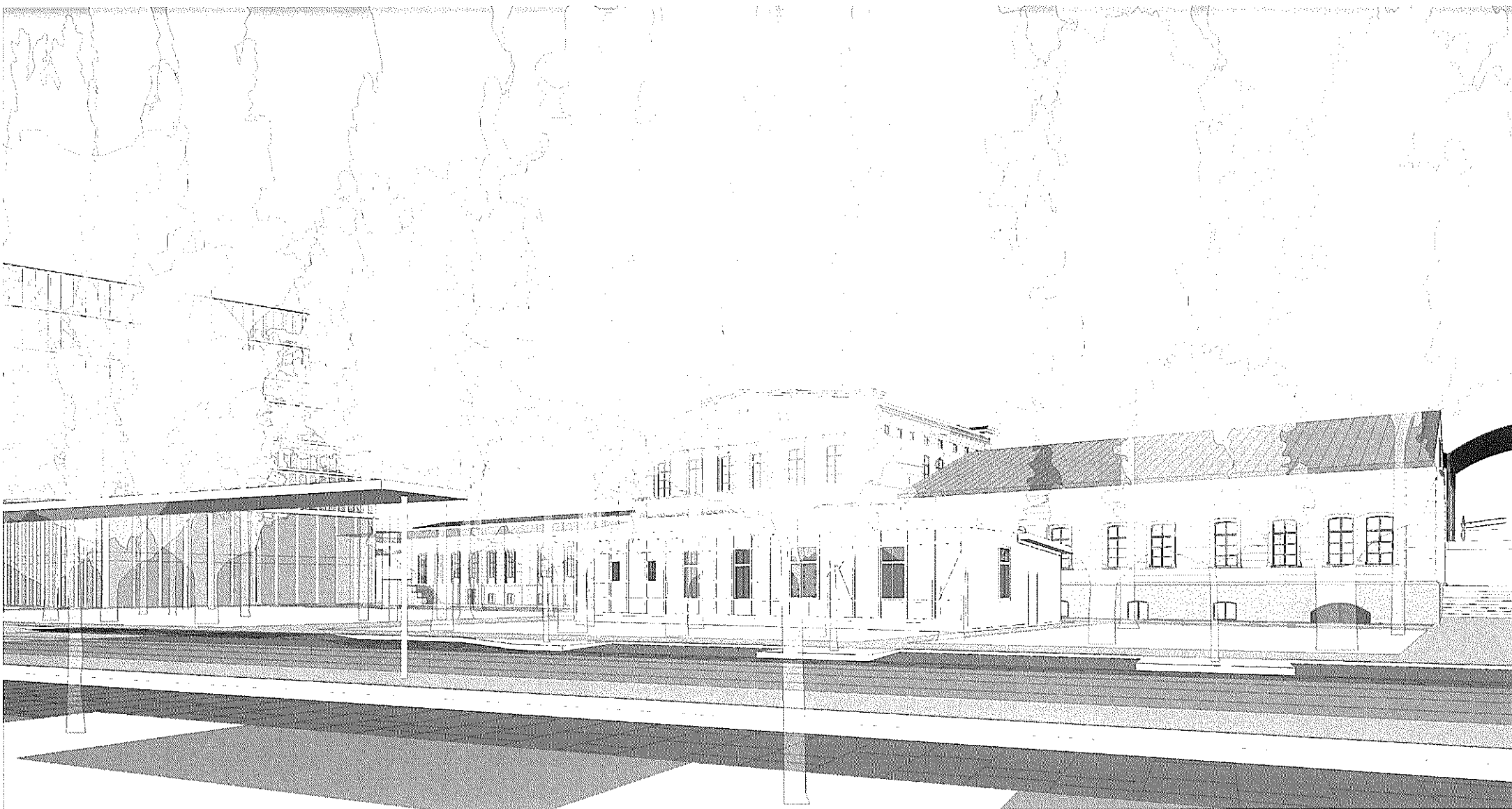


Rys. 40. Widok Dworca Górnśląskiego

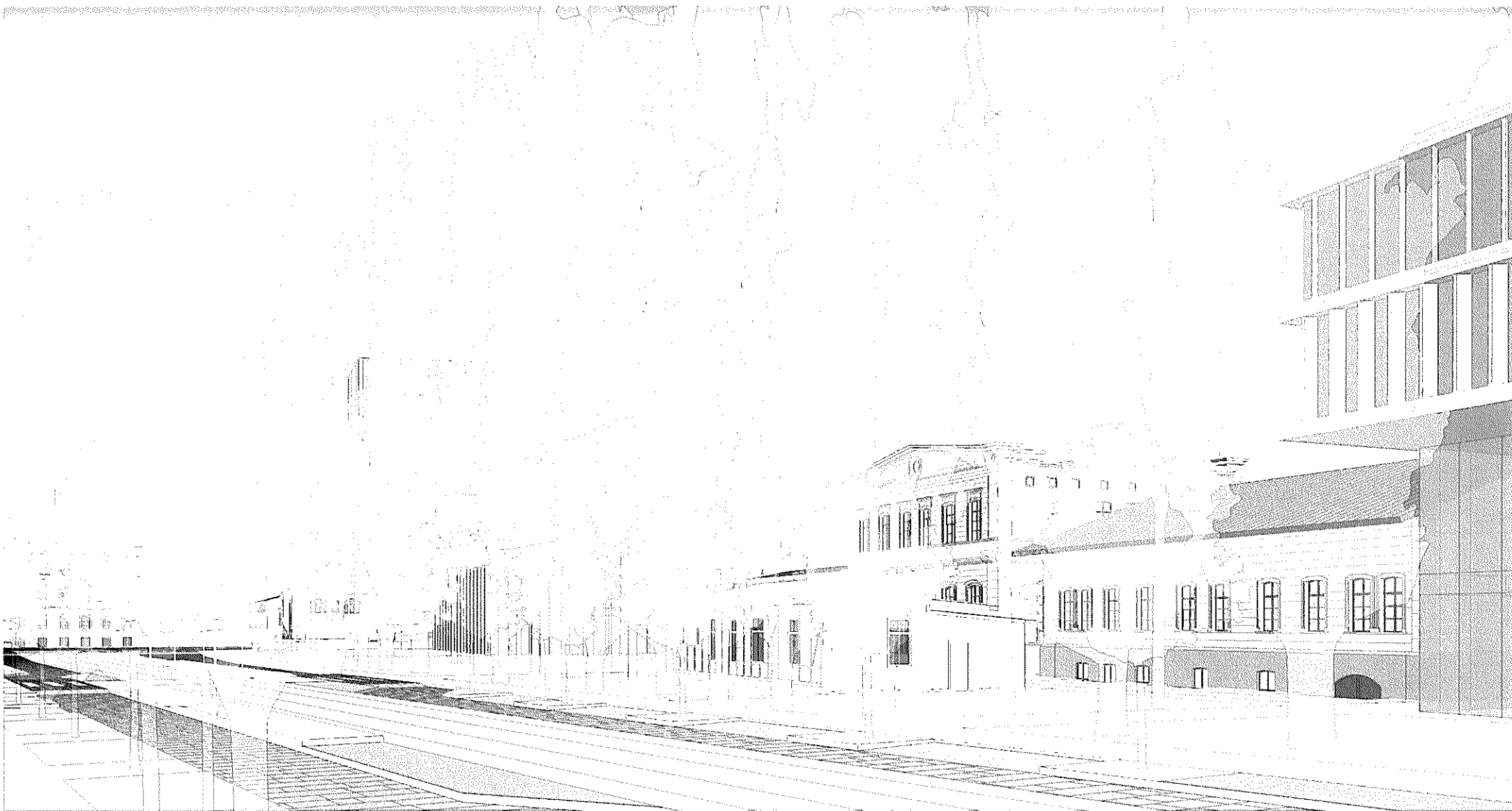
Przedpole Dworca Górnśląskiego zostało oczyszczone.
Powstał w ten sposób park z istniejącym starodrzewem.
Zabytkowy obiekt jest dzięki temu wyraźnie widoczny z ul. Małachowskiego.



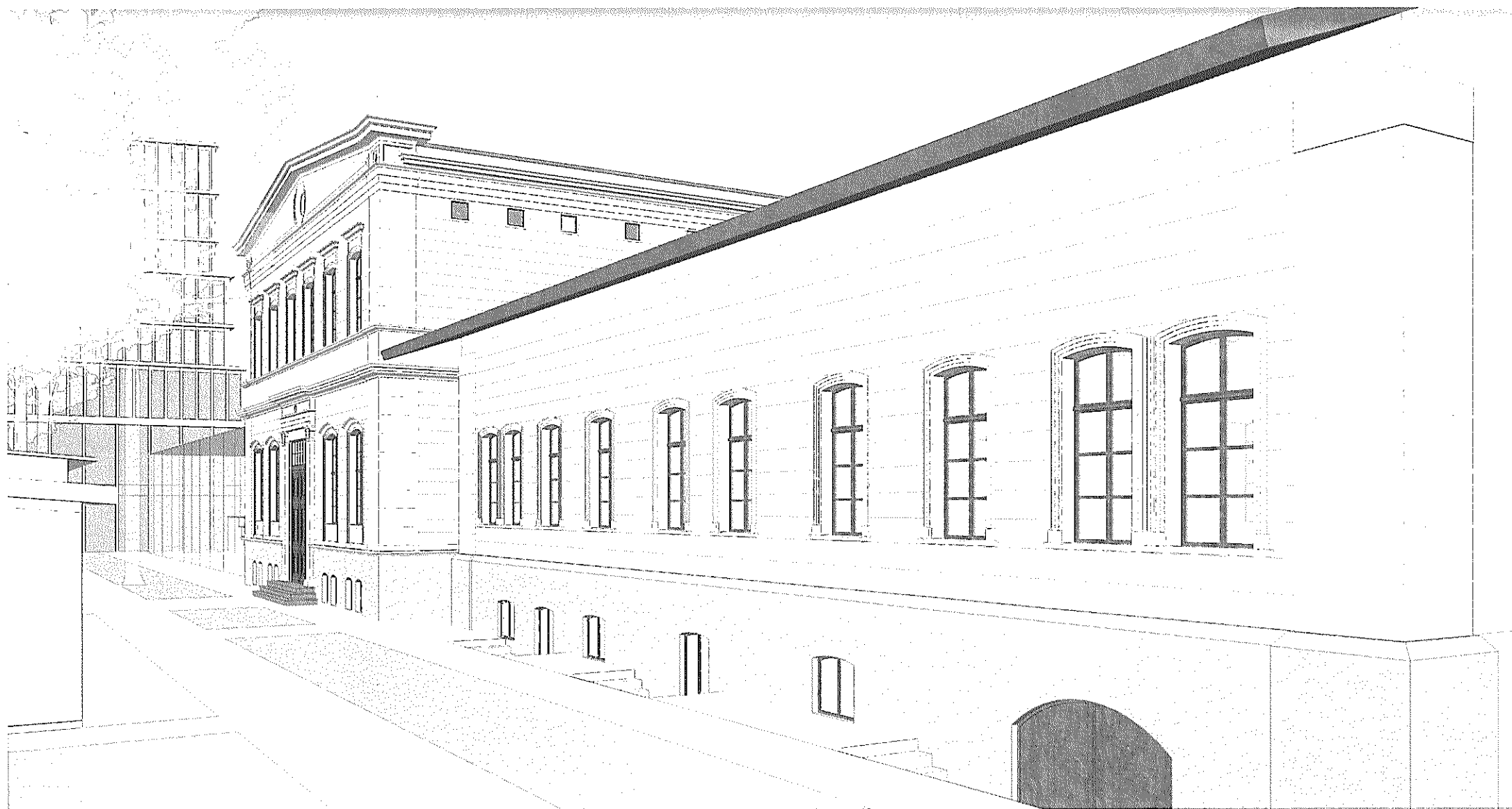
Rys. 41. Widok Dworca Górnosławskiego



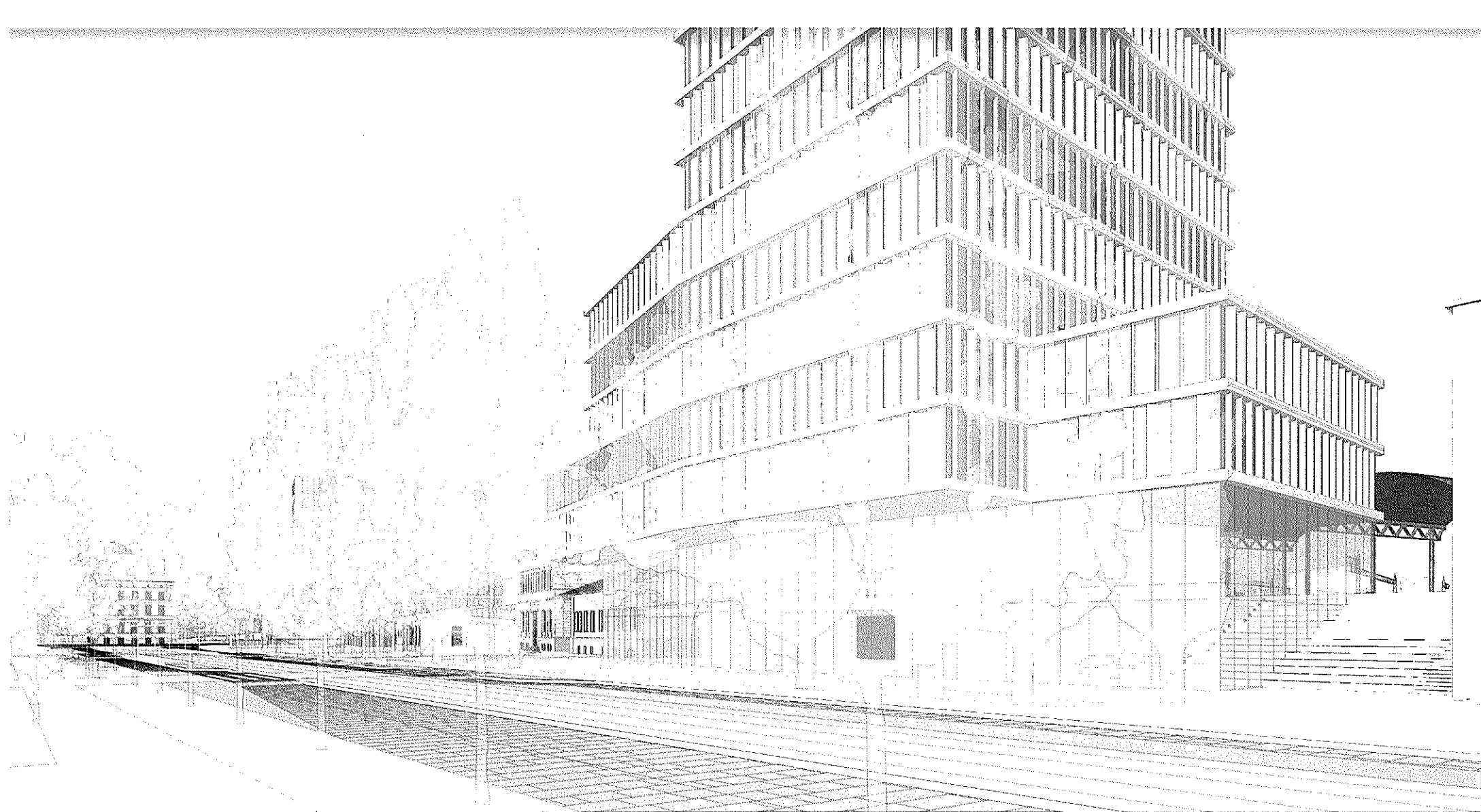
Rys. 42. Widok Dworca Górnosławskiego



Rys. 43. Widok Dworca Górnosławskiego



Rys. 44. Widok Dworca Górnosławskiego

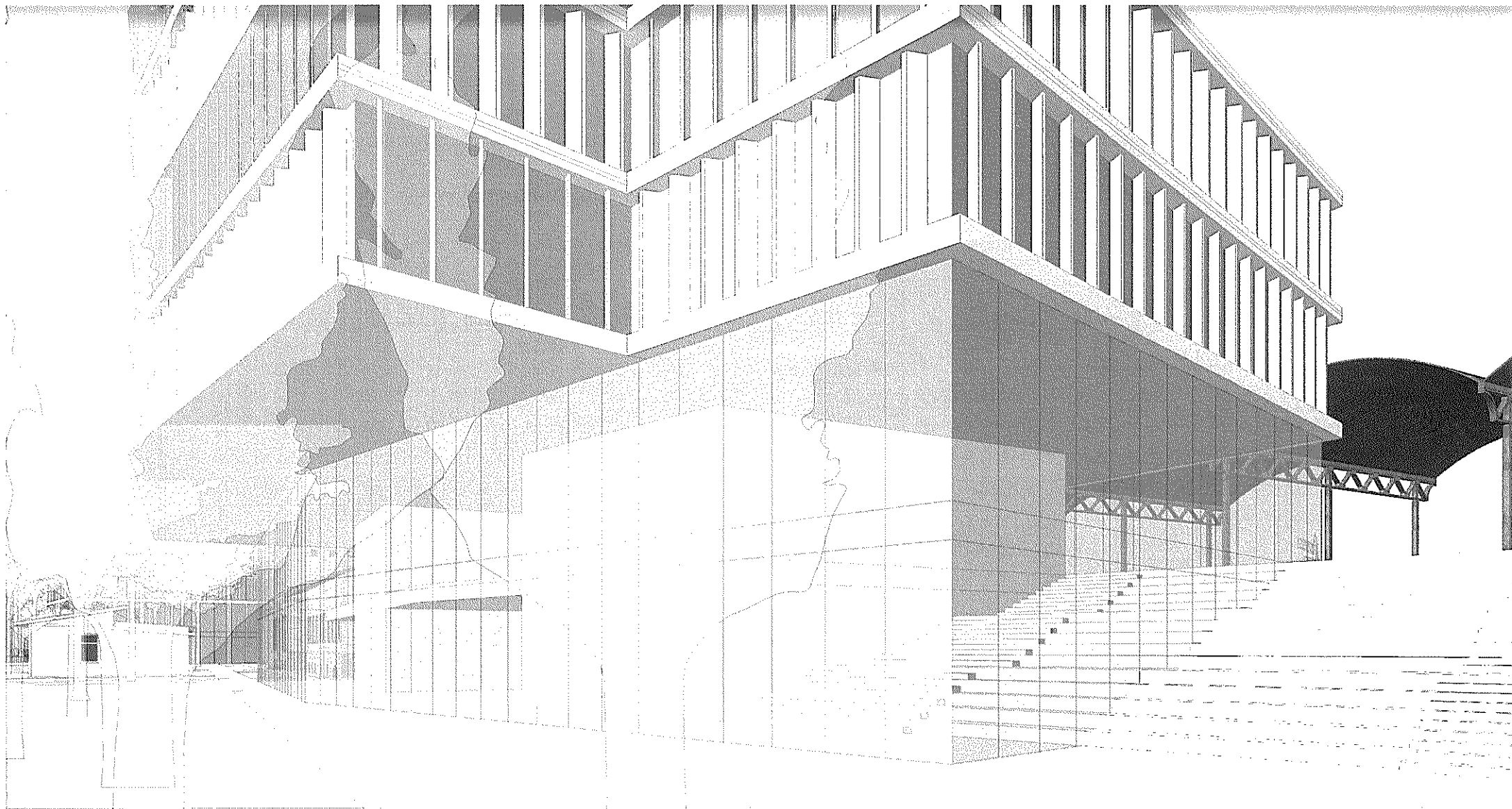


Rys. 45. Widok na schody łączące ul. Małachowskiego z wiatami peronowymi

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

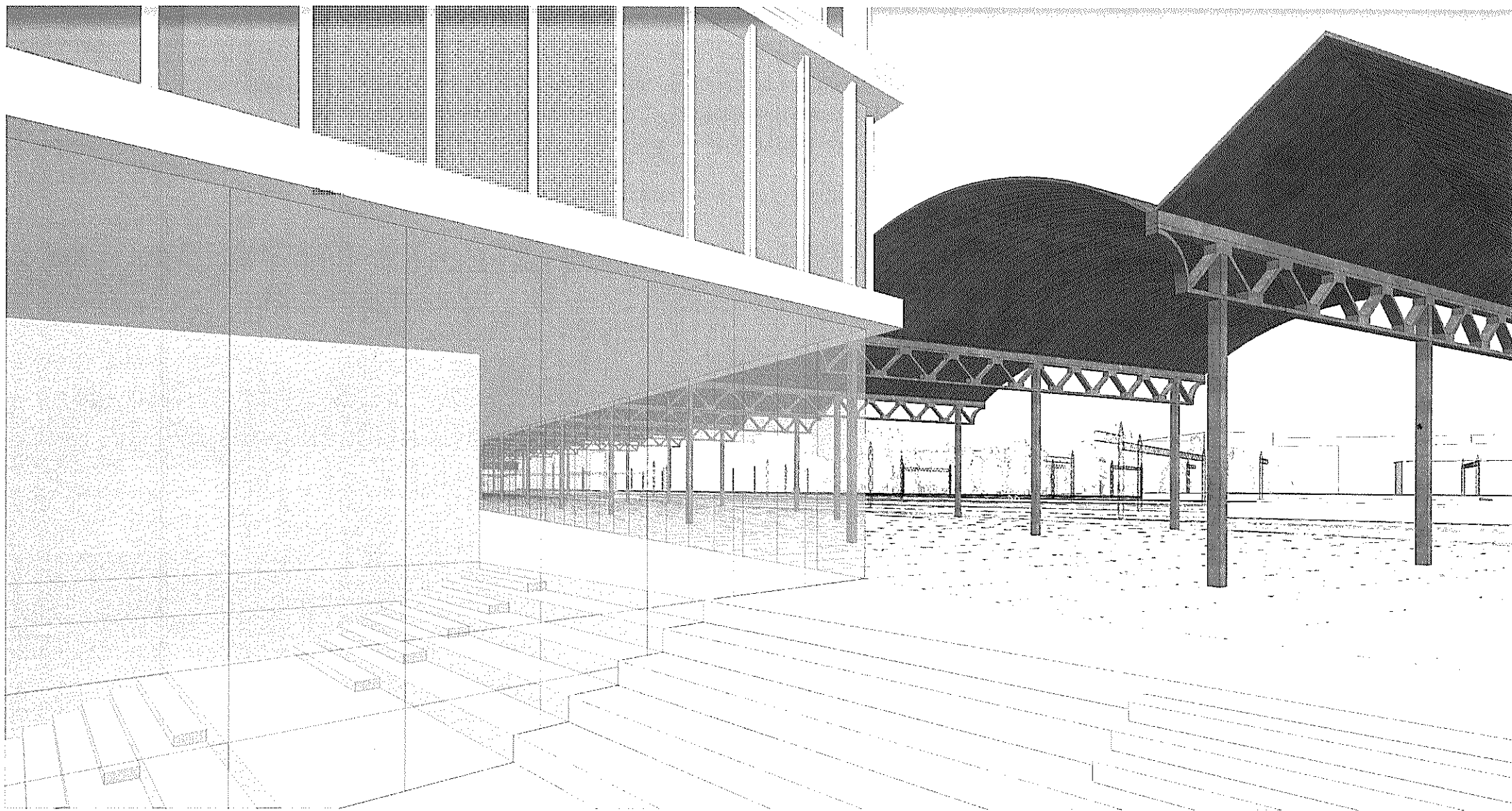


Rys. 46. Widok na schody łączące ul. Małachowskiego z wiatami peronowymi



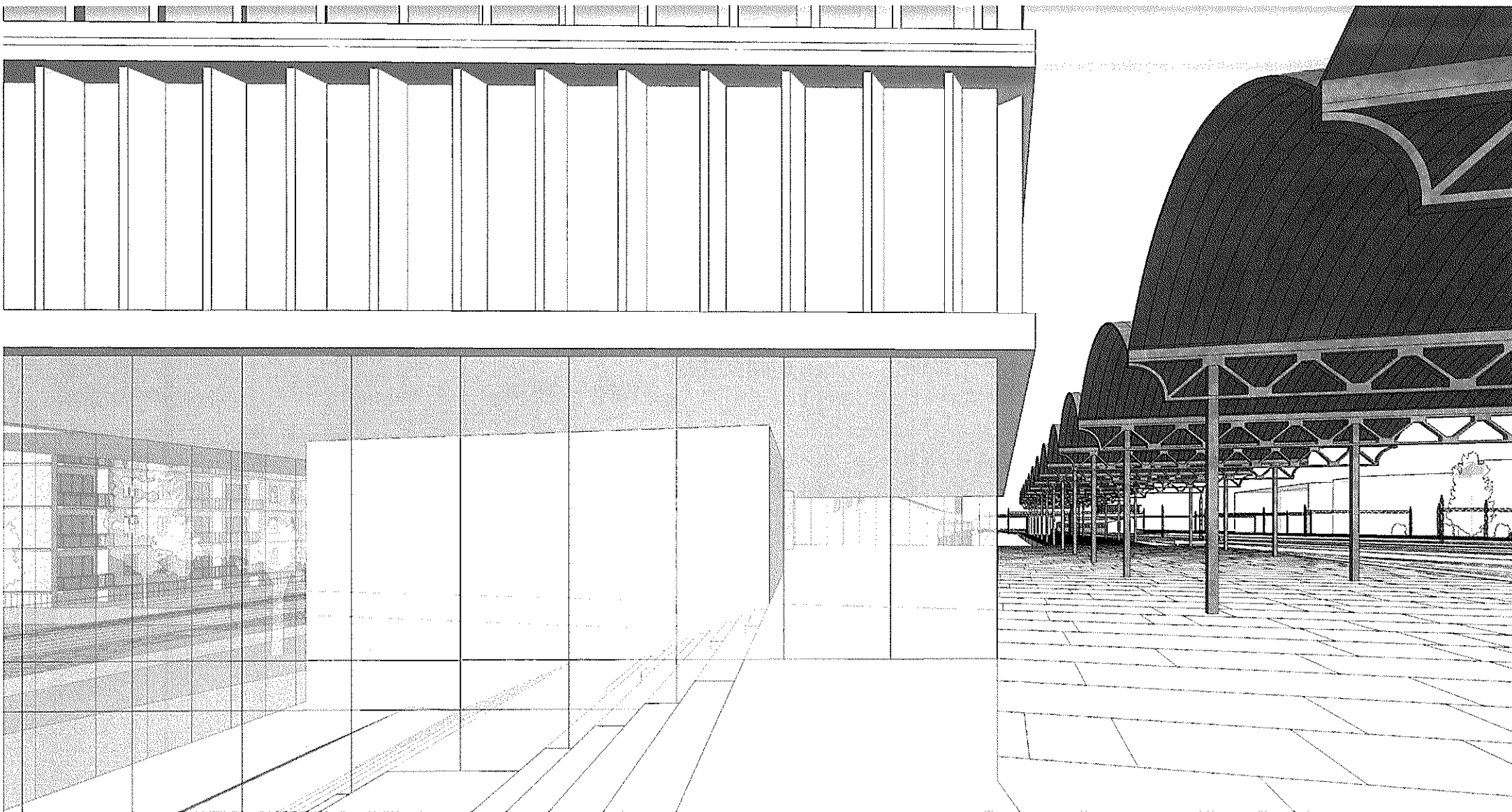
Rys. 47. Widok na schody łączące ul. Małachowskiego z wiatami peronowymi

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.

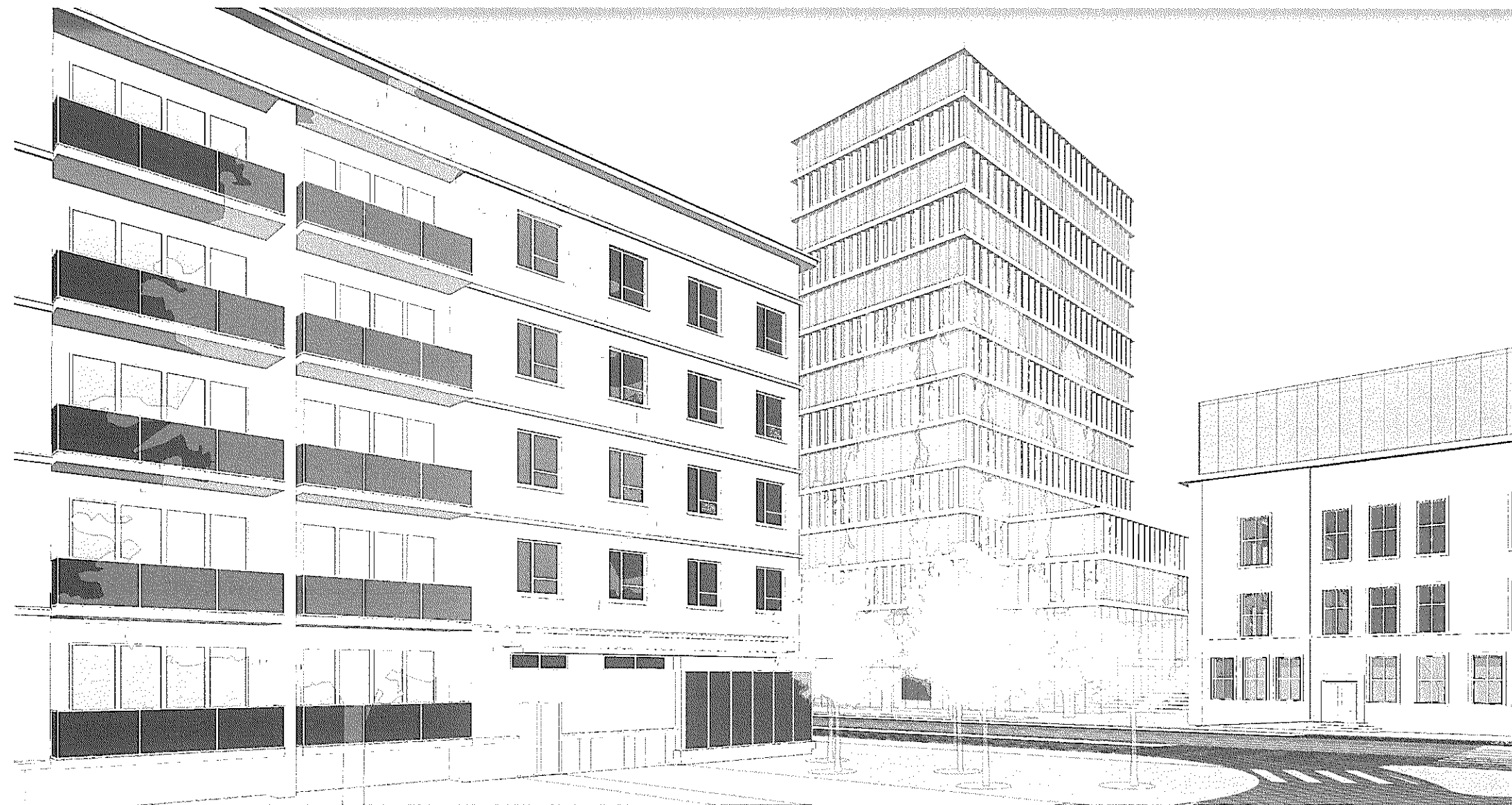


Rys. 48. Widok na schody łączące ul. Małachowskiego z wiatami peronowymi

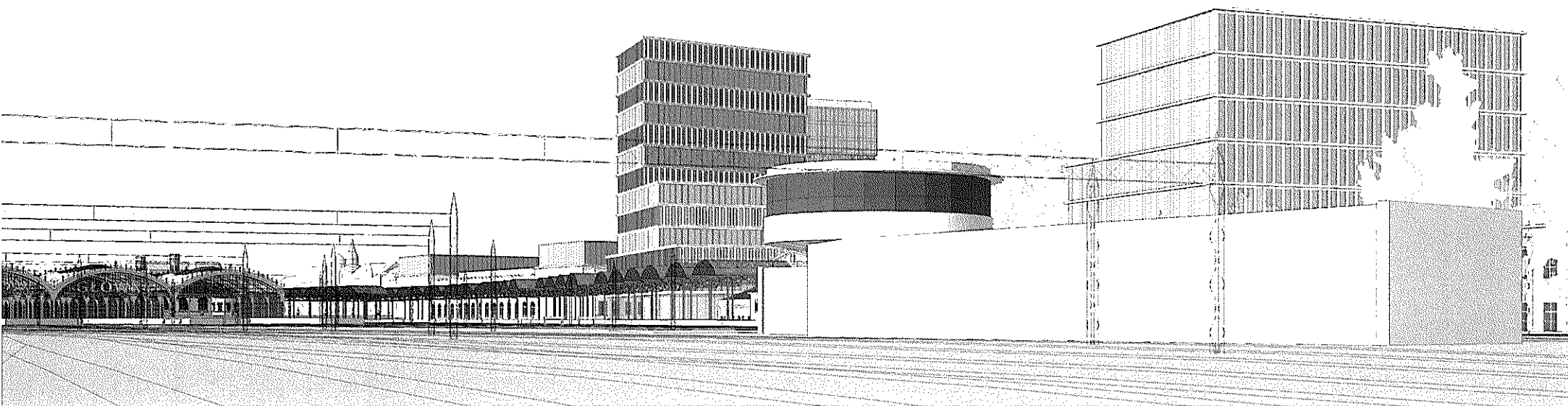
Amfiteatralne, szerokie schody przewidziano jako częściowo zamknięte. Dzięki temu będą mogły służyć jako wielofunkcyjna przestrzeń publiczna także w niekorzystnych warunkach atmosferycznych. Ponadto windy w budynku zapewniają możliwość przedostania się na poziom wiat peronowych osobom z niepełnosprawnościami.



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

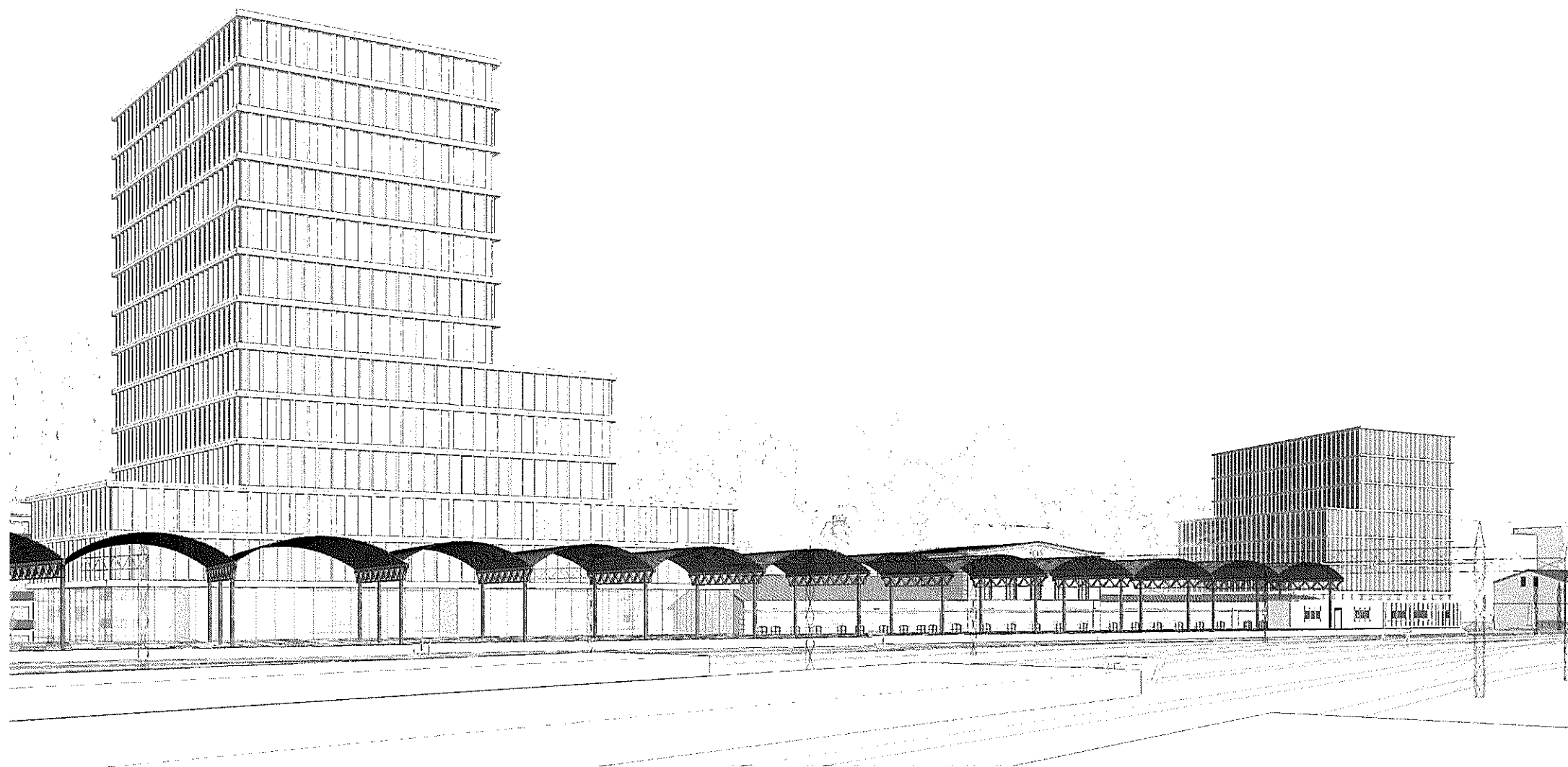


Rys. 50. Widok z ul. Dąbrowskiego



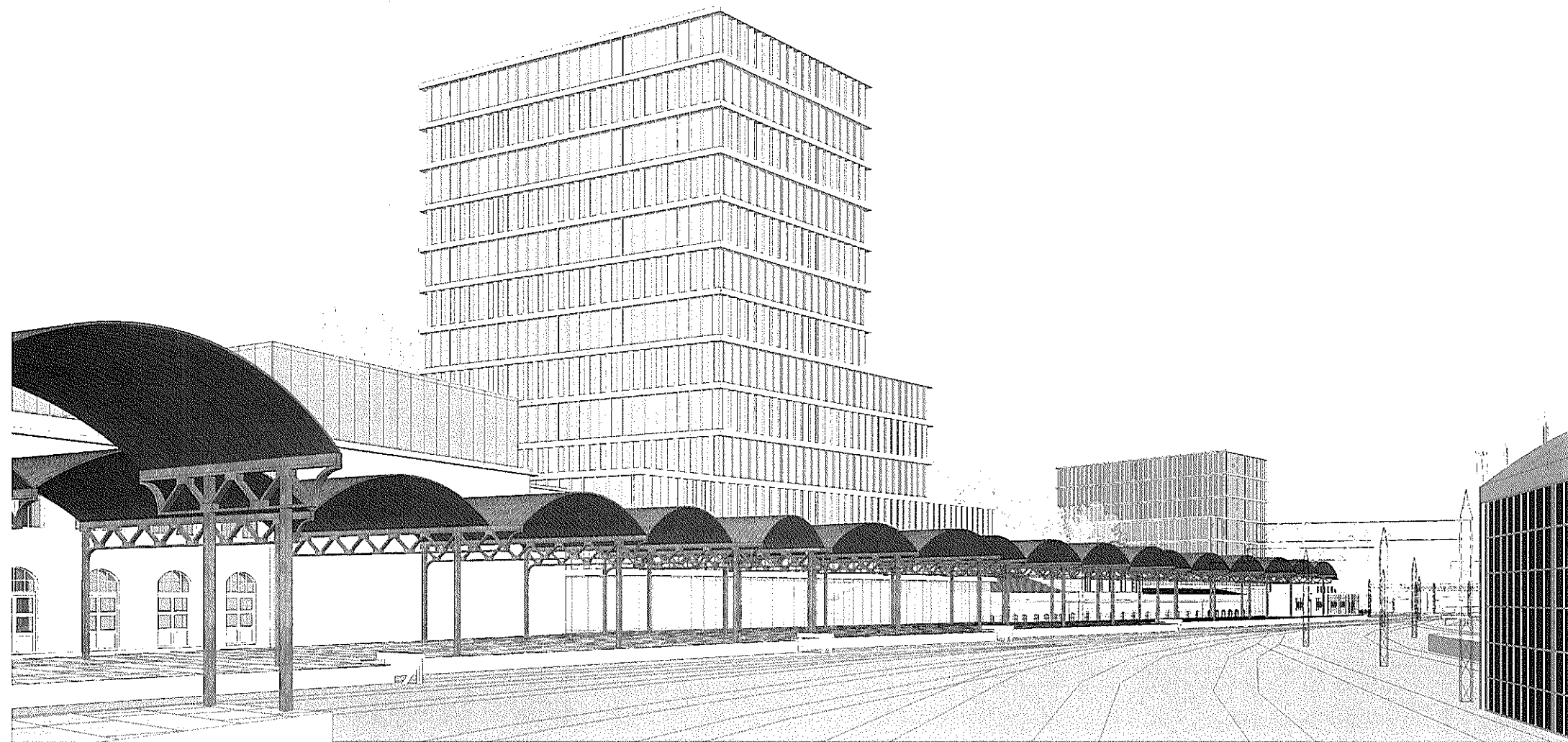
Rys. 51. Widok z drogi kolejowej w kierunku zachodnim

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.



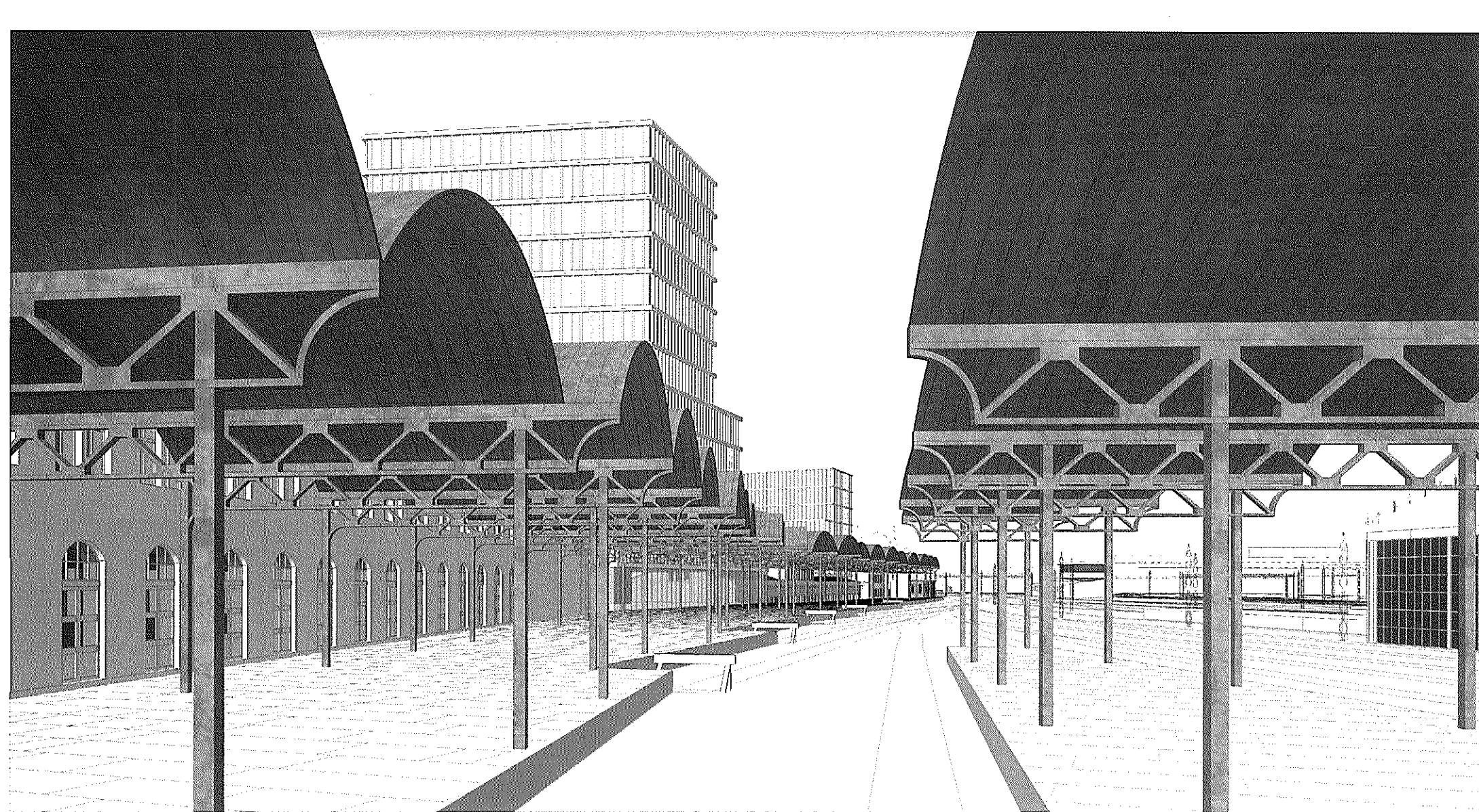
Rys. 52. Widok z peronów Dworca Głównego kierunku północno – wschodnim

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



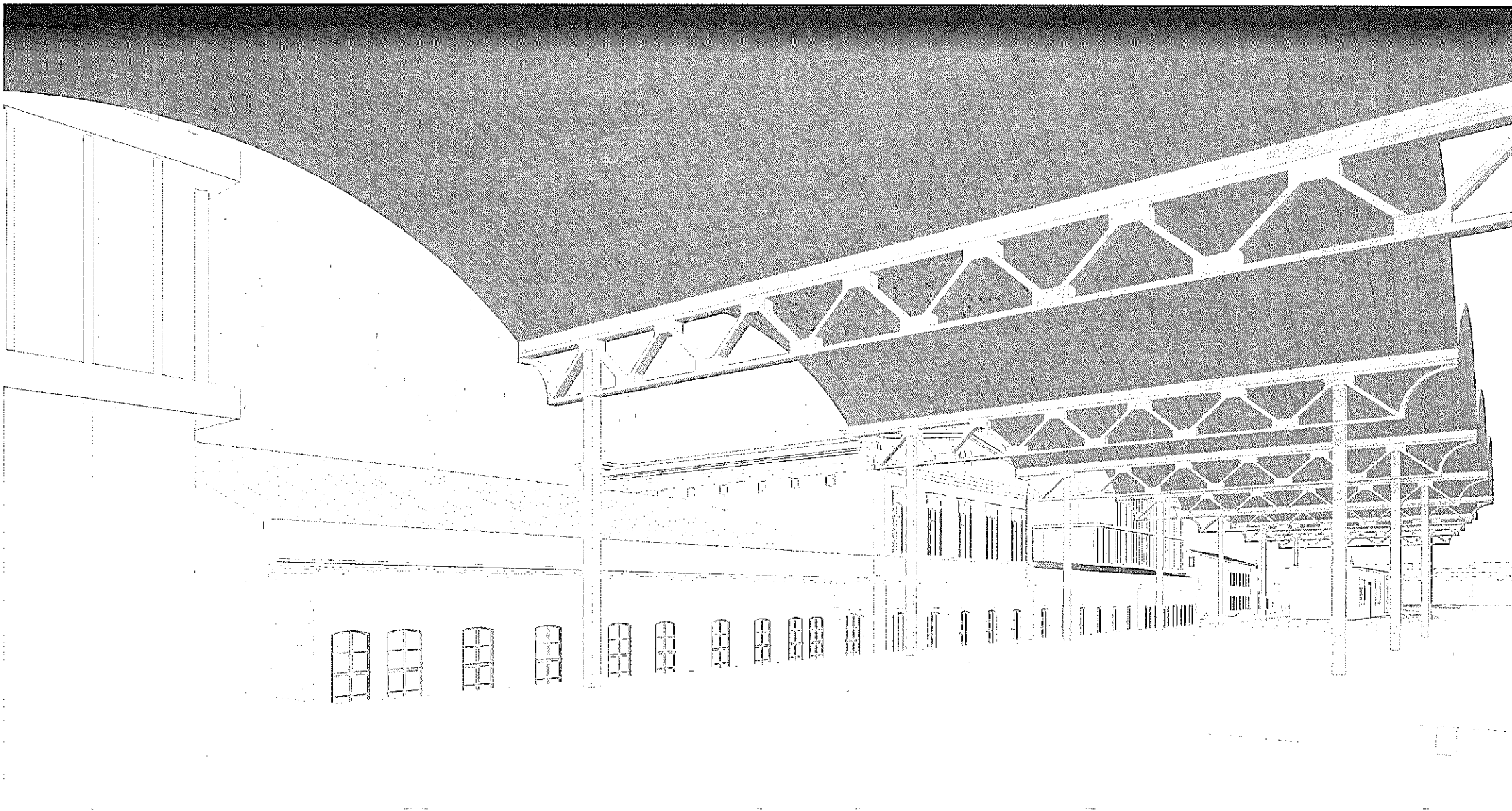
Rys. 53. Widok z drogi kolejowej w kierunku północno – wschodnim

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

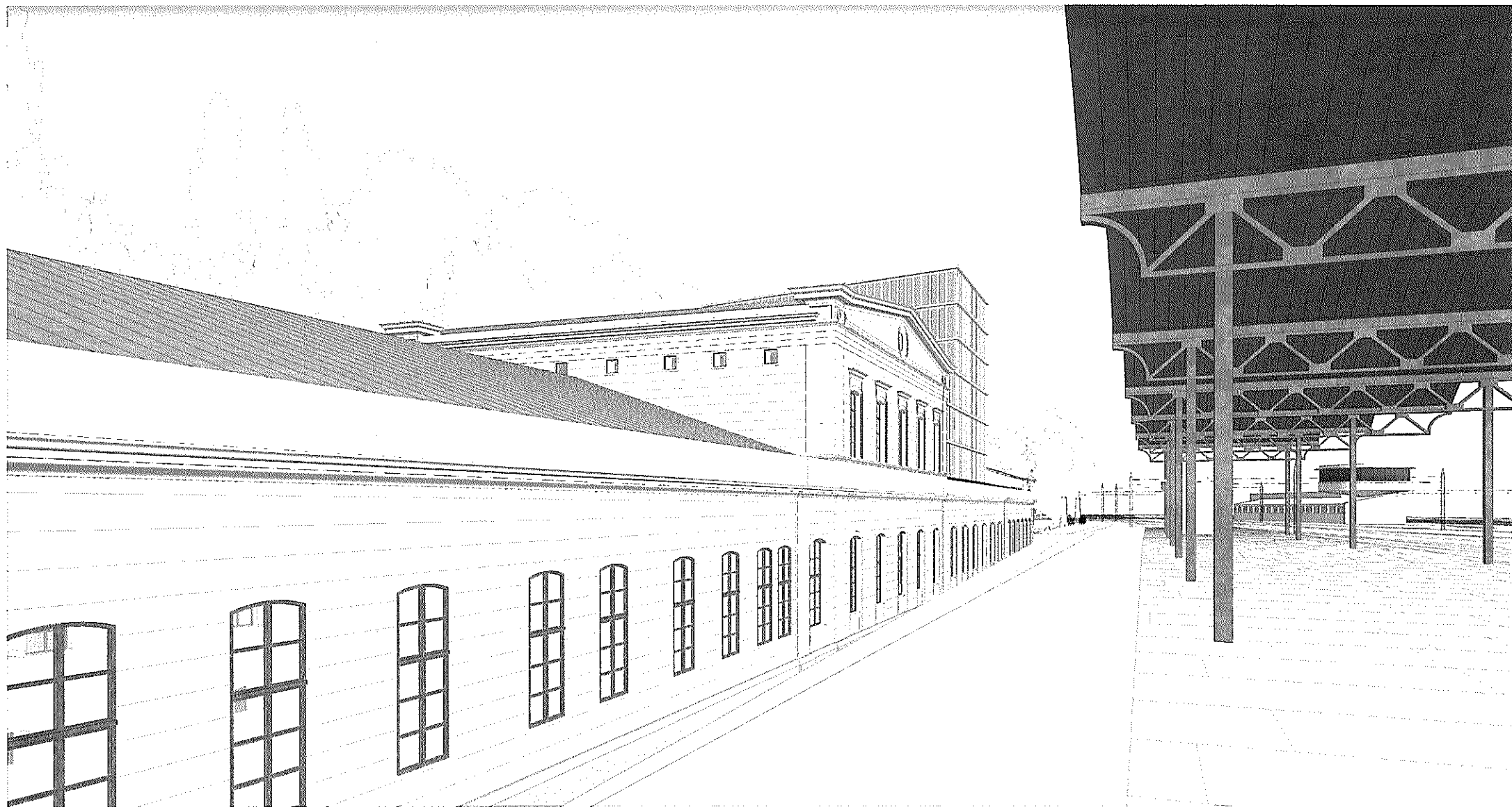


Rys. 54. Widok spod wiat peronowych

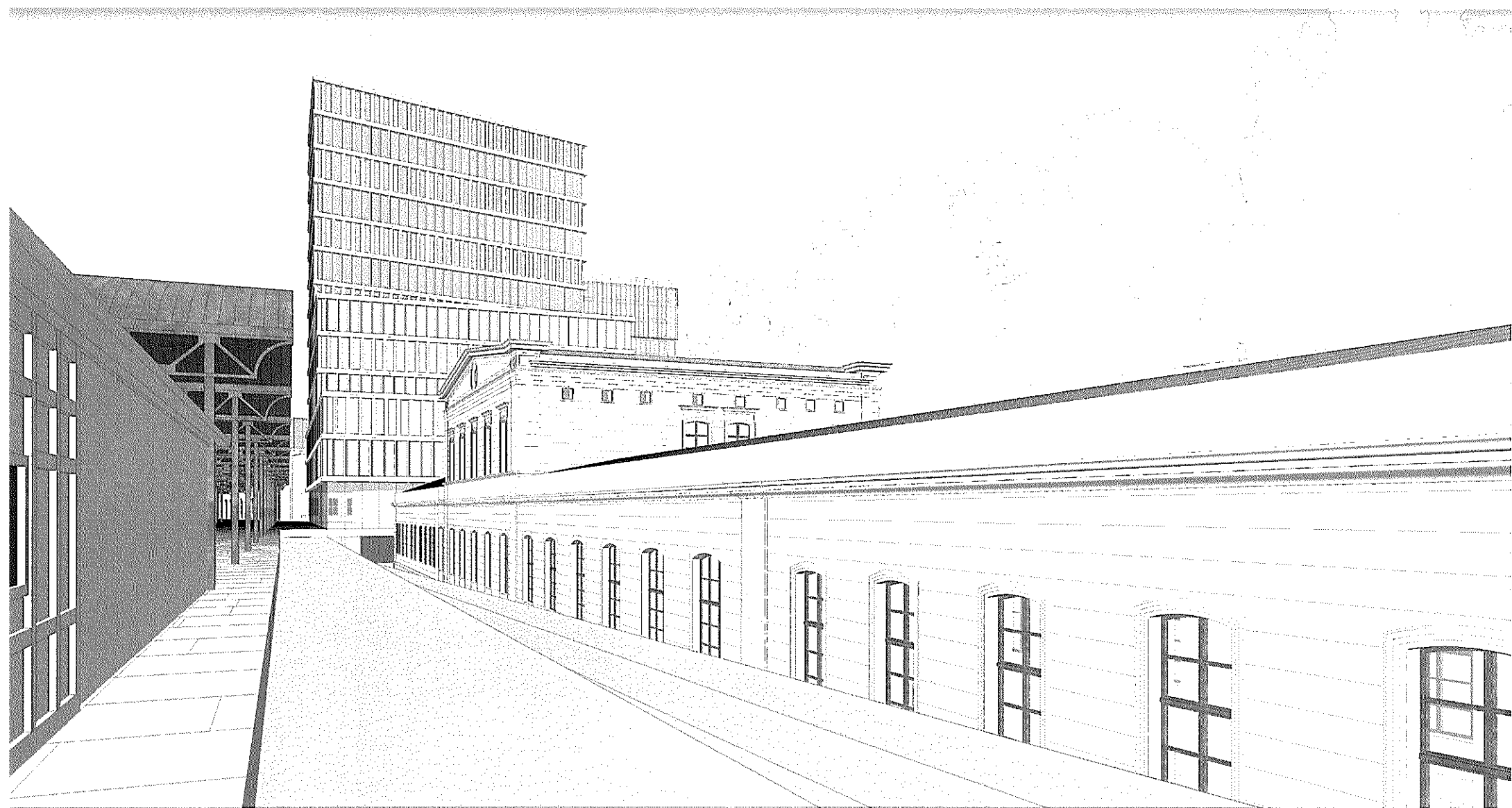
Przestrzeń pod zabytkowymi wiatami peronowymi dostępna jest z poziomu pierwszego piętra istniejącego budynku Poczty Głównej (budynek A) oraz wprowadzanego budynku przy ul. Małachowskiego 11 (budynek B). Dzięki temu funkcje tych przestrzeni mogą się wzajemnie przenikać i uzupełniać.



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

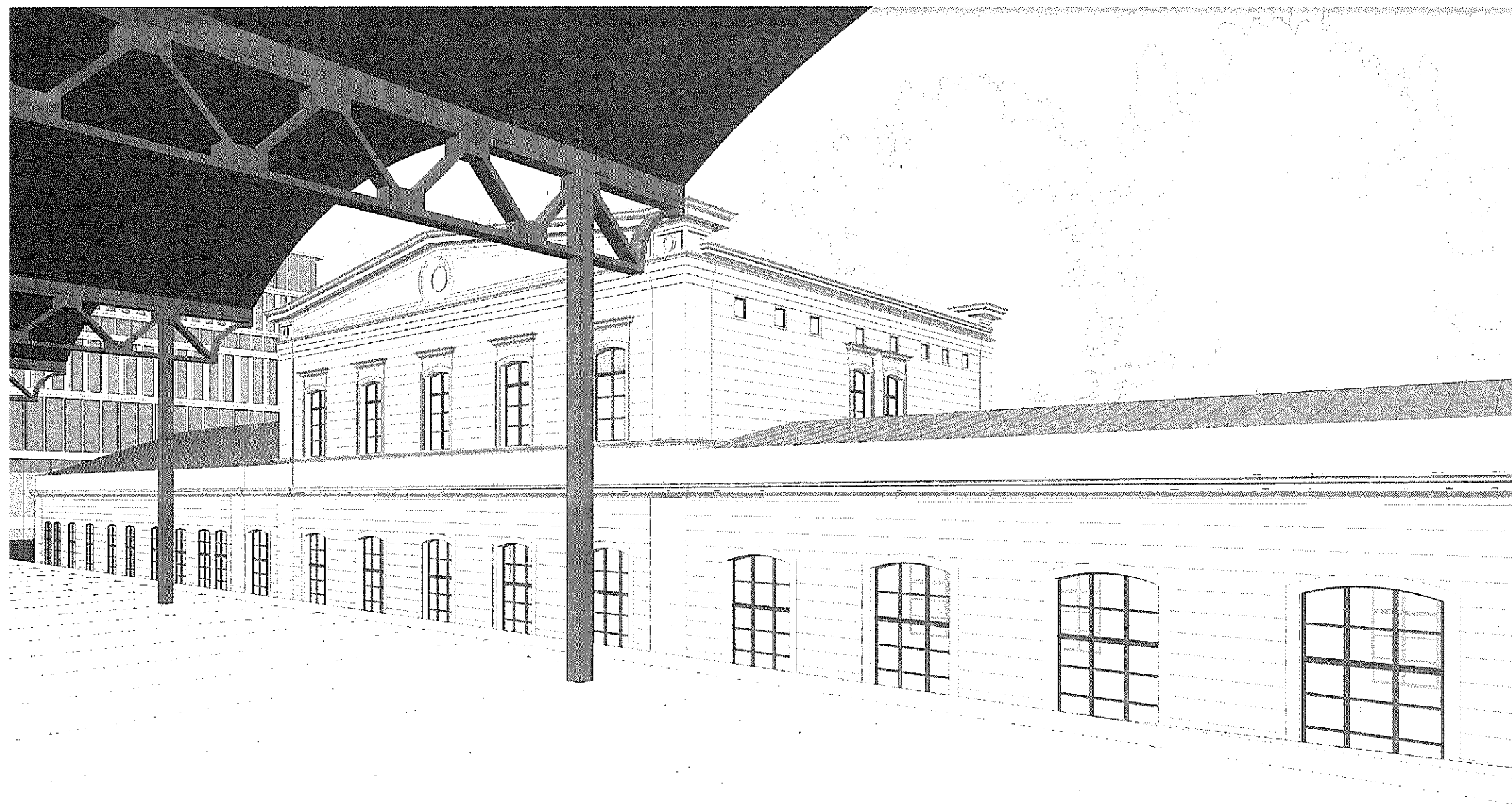


Rys. 56. Widok spod wiat peronowych na południową elewację Dworca Dórnośląskiego



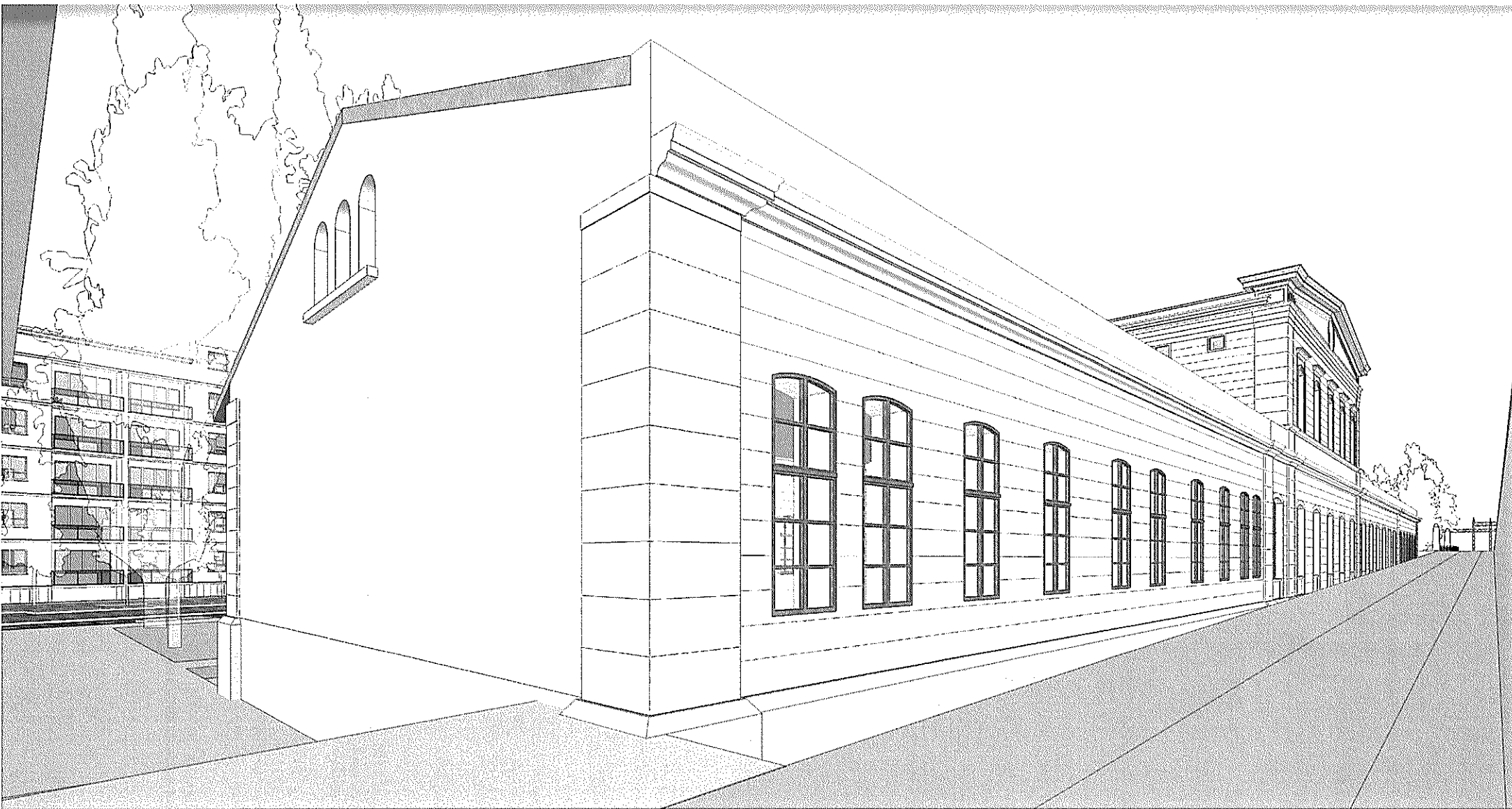
Rys. 57. Widok z zabytkowej rampy kolejowej w kierunku zachodnim

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 została także zastonięta dziś południowa elewacja Dworca Górnosławskiego.



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

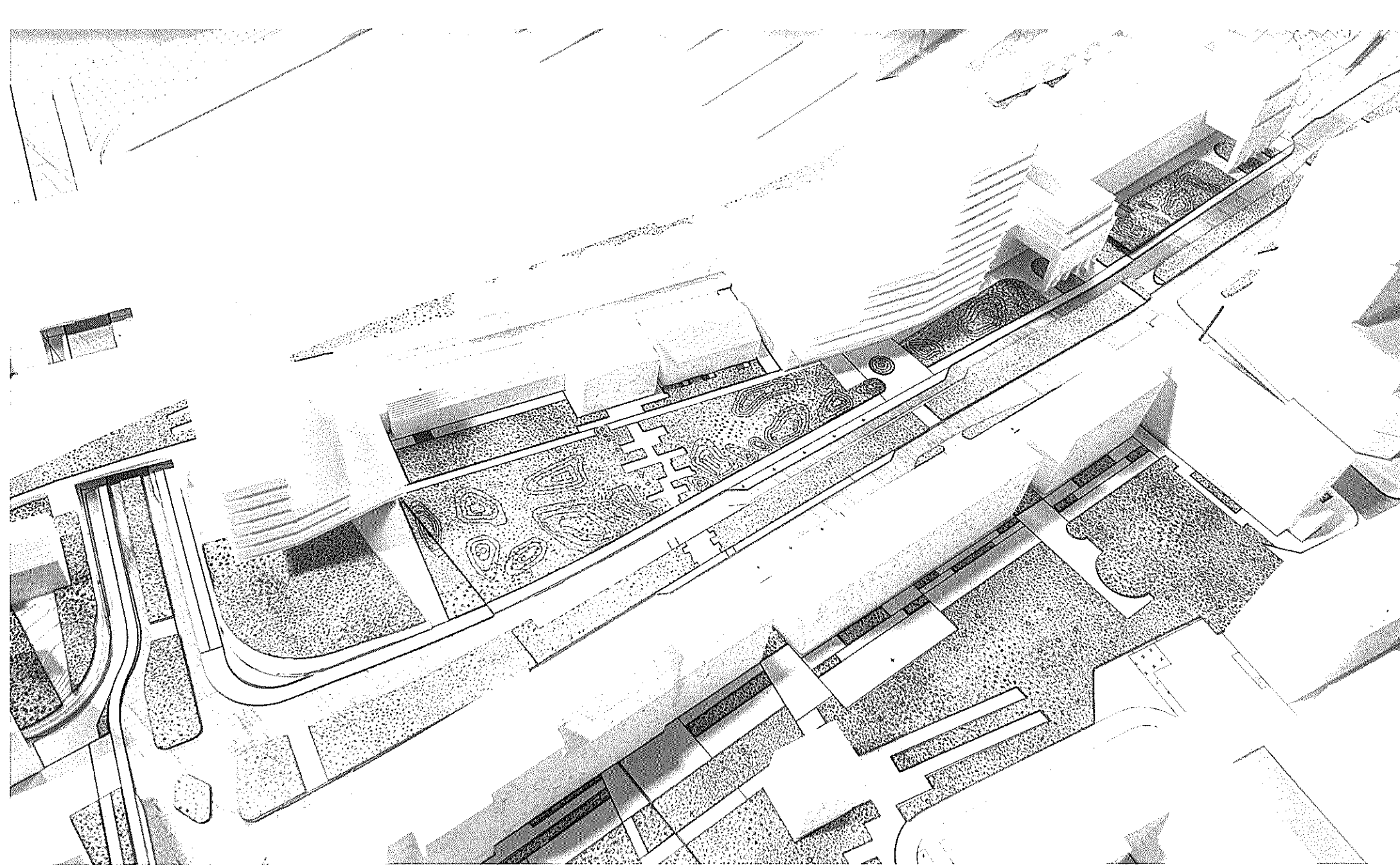
Dzięki uporządkowaniu przestrzeni uwidoczniła została zastonięta dziś południowa elewacja Dworca Górnśląskiego. Ponadto zabytkowa rampa wraz ze śladem torów stanowią dodatkową komunikację z poziomym ul. Małachowskiego na poziom wiat peronowych.



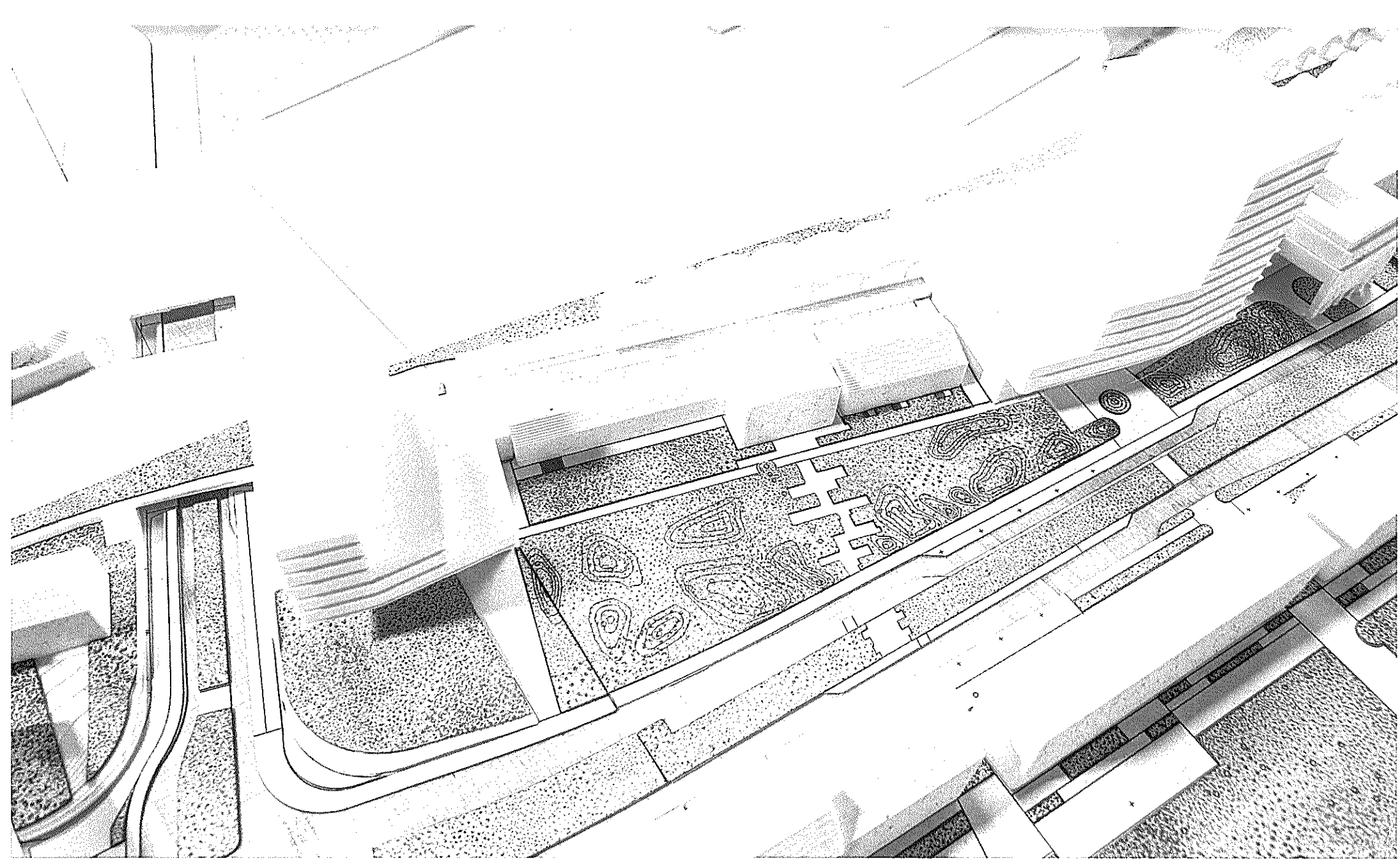
Rys. 60. Widok na schody prowadzące na rampę za budynkiem Dworca Górnśląskiego

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

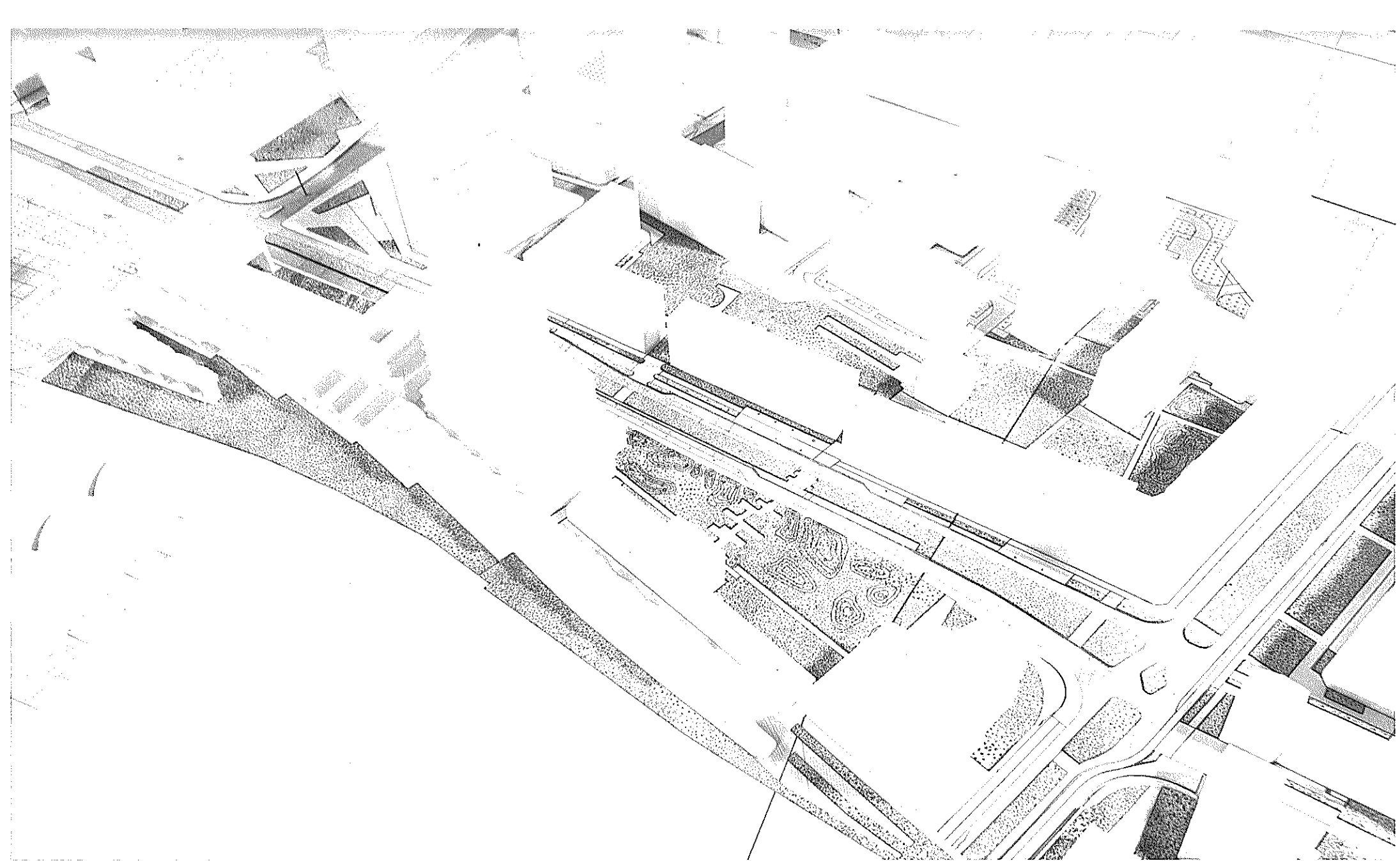
Widoki makiety



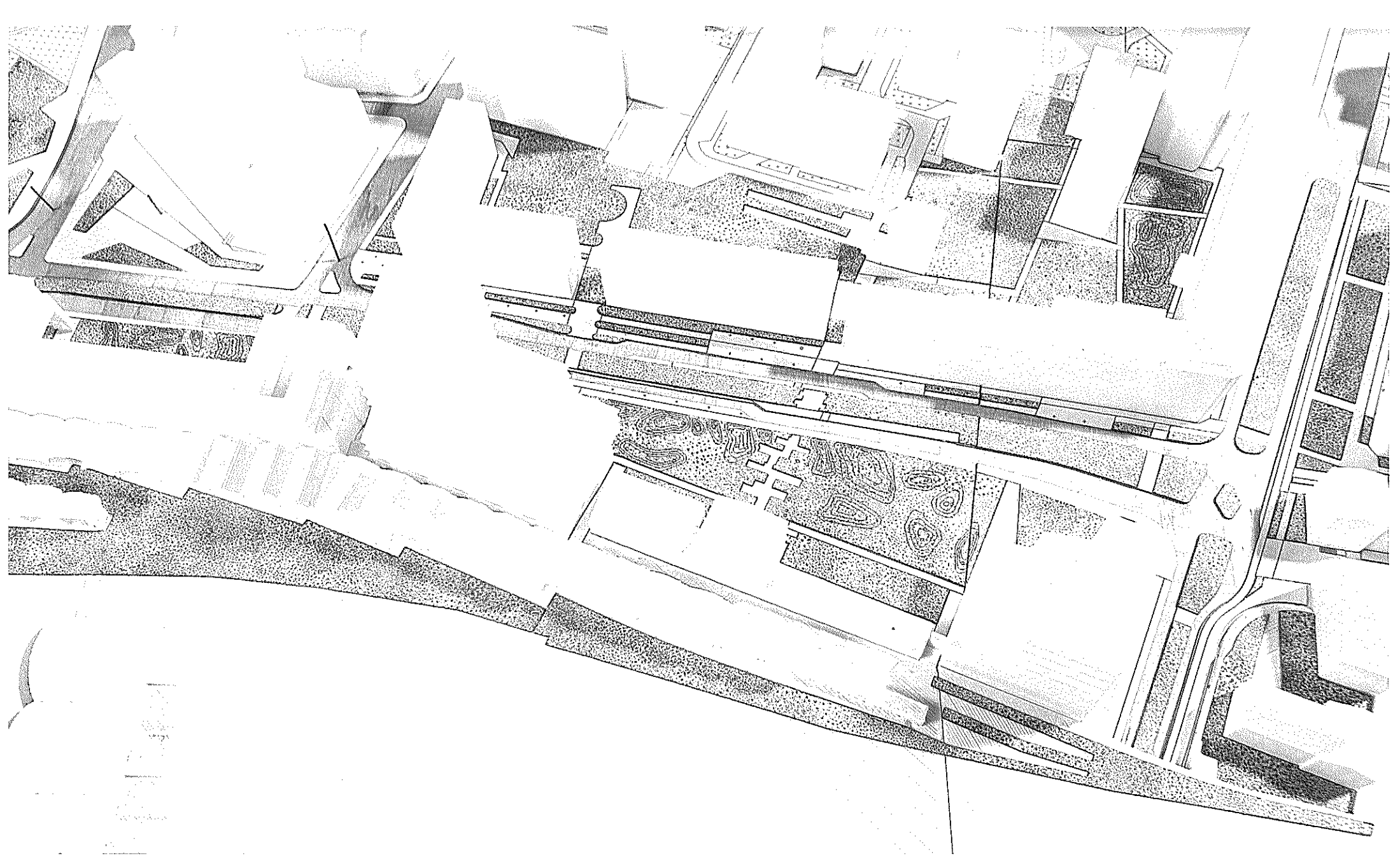
Fot. 9. Makieta: widok z lotu ptaka w kierunku południowo-zachodnim



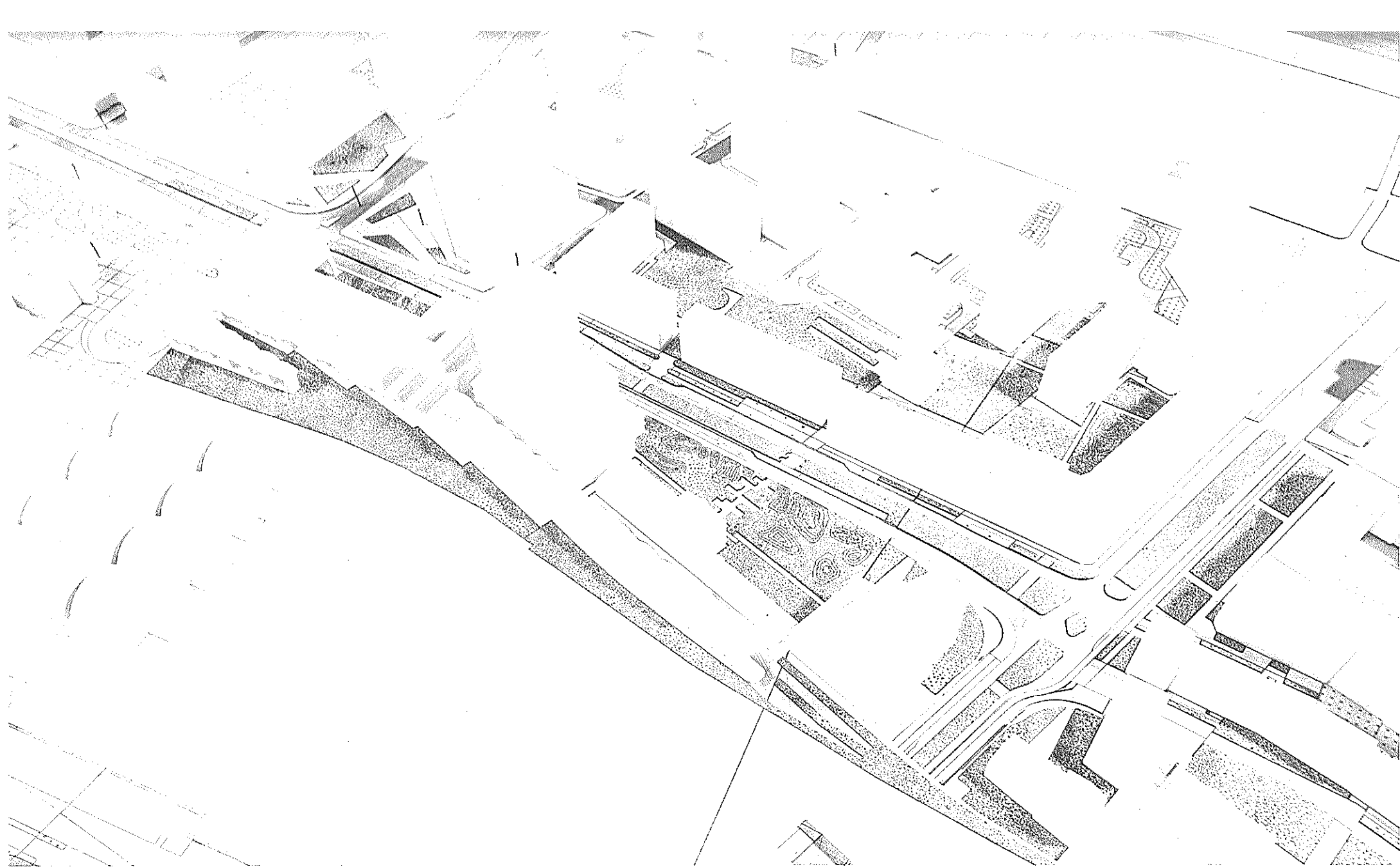
Fot. 10. Makieta: widok z lotu ptaka w kierunku południowo-zachodnim



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 Górnośląskiego (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 Górnośląskiego (C).
9. Wprowadzenie rozbudowy zachodniego skrzydła Dworca Górnośląskiego (C). Przeszkłona 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 Górnośląskiego (C). Pozostałe kondygnacje nawiązują wysokościowo do kamienic po przeciwnej stronie ulicy.

Podsumowanie