

**PROJEKT
REWITALIZACJI OBSZARU PODZAMCZA
W LUBLINIE**

ZASADY KSZTAŁTOWANIA FUNKCJONALNO- PRZESTRZENNEGO:

- **poszukiwanie kierunków zgodnych z historycznym przebiegiem ulic,**
- **twórcze nawiązywanie do przeszłości miejsca bez odtwarzania historycznego układu urbanistycznego,**
- **zachowanie czytelności ukształtowania terenu,**
- **nie wprowadzanie elementów zakłócających odbiór relacji przestrzennych pomiędzy wzgórzami i zabytkami,** Kontakt wzrokowy pomiędzy wzgórzami pozwoli zorientować się w pierwotnej topografii terenu i relacjach przestrzennych pomiędzy zabytkami,
- **nie wprowadzanie konkurencji dla istniejących dominant,**
- **zachowanie ekspozycji kościoła na Czwartku, cerkwi, zamku,**
- **zachowanie istniejących połączeń widokowych,** Od strony Al. Tysiąclecia zabudowa niższa o jedną kondygnację w stosunku do ul. Ruskiej. Umożliwi to zachowanie widzialności wzgórza Czwartek i kościoła nawet z poziomu placu Zamkowego i okolicznych chodników,
- **dostosowanie gabarytów projektowanej zabudowy do zabudowy istniejącej,**
- **wpisanie w dolinę zabudowy wysokościowo niższej od otaczających wzgórz,** Rozwój miasta i poszukiwanie nowych terenów zabudowy powoduje tendencję do zwiększania jej wysokości. W celu maksymalizacji wykorzystania cennego terenu oraz zachowania spójności zabudowy Stare Miasto- Czwartek i ul. Podzamecze wysokość projektowanej zabudowy powinna nawiązywać do sąsiedztwa i zachowanej zabudowy kwartałowej Podzamecza (przeważa zwarta zabudowa pierzejowa III i IV kondygnacyjna). Powinna być maksymalnie wysoka, miejska ale nie kolidująca z wartościową zabudową historyczną i wzgórzami. Obecnie jesteśmy przyzwyczajeni do niczym nie przysłoniętego widoku wzgórz i zabytków. W przeszłości zabudowa w sąsiedztwie cerkwi i zamku była gęsta, wchodziła na zbocza a także osiągała wysokość do pięciu kondygnacji przy ul. Szerokiej przysłaniając widoki. Obecna technika pozwala na przeprowadzenie szczegółowych analiz widokowych przesłaniania włącznie z uwzględnieniem zacieniania w zależności od pory dnia i roku. W związku z tym, w celu urozmaicenia zabudowy oraz kształtowania jej bardziej indywidualnego można wypiętrzać ją lub obniżać tam, gdzie jest to wskazane w celu odpowiedniego ukierunkowania wzroku. Ciekawe obiekty będą pojawiały się w pewnych miejscach eksponując je lub będą zachęcały do poruszania się w ich kierunku, w celu znalezienia fotogenicznego ujęcia. Dzięki takiemu kształtowaniu widok nie będzie monotony.
- **uszanowanie charakteru otoczenia** wytworzonego przez wcześniejsze realizacje przy wprowadzaniu nowej zabudowy,
- **dowiązanie projektowanego układu do powszechnie zaakceptowanego rozwiązania placu i zabudowy socrealistycznej,**
- **wprowadzenie funkcji o charakterze centrotwórczym ogólnomiejskim** w kameralnej skali,
- **wykształcenie centrum** o mieszanych funkcjach **handlowo- usługowo- rzemieślniczo- gastronomiczno- kulturalnych** ściągającego klientów przy zachowaniu funkcji mieszkalnych,
- **mieszanie różnych funkcji i sposobów użytkowania budynków i terenu** w celu uzyskania dużej różnorodności i spistości tkanki miejskiej oraz charakteru zbliżonego do tradycyjnej zabudowy śródmiejskiej, uatrakcyjnienia miejsca i zapobiegania wyludnienia w godzinach wieczorno- nocnych,
- **różnorodne kształtowanie placów,** powodujące ich rozmaite użytkowanie: imprezy, handel, gastronomia, wypoczynek itp.,
- **stosowanie podcieni** (zgodne z tradycjami regionu) chroniących przed warunkami atmosferycznymi z których dostępne są sklepy, nie powodują wyludnienia przestrzeni publicznych,
- **zastosowanie przestrzeni o indywidualnym charakterze,** miejsc spotkań, **punktów charakterystycznych będących punktami identyfikującymi miejsce,**
- **poszukiwanie form zachęcających do przyjsia i odpoczynku:** place, podcienia, fontanny, drzewa, ławki oraz skorzystania z różnorodnej oferty kulturalno- edukacyjno- handlowo- usługowo- rzemieślniczo- gastronomicznej,

- **tworzenie małych sklepików o różnorodnej ofercie handlowej,**
- **wytworzenie atrakcyjnego, kameralnego placu Trzech Kultur z wyeksponowaniem zabytkowego źródła ulicznego** (miejsce spotkań, letnich kawiarenek) z trzema drzewkami magnolii w sąsiedztwie źródła ulicznego symbolizującymi żyjące w Lublinie do dziś obok siebie trzy kultury i wyznania. Na części placu pomiędzy drzewami fontanna w postaci ukrytych w posadzce dysz tryskających okresowo wodą ze zmienną siłą, bez niecki. Plac z otwarciami widokowymi na cerkiew i kościół na Czwartku. W sąsiedztwie placu domy kultury: młodzieżowy, ośrodek kultury i historii żydowskiej, centrum kultury prawosławnej,
- **wykształcenie uregulowanych pierzei i czytelny układu,**
- **stosowanie otwarcia na zabytki,** szczeliny w zwartej zabudowie umożliwiają wgląd w dalsze plany i kierują wzrok na miejsca szczególnie atrakcyjne. W trakcie poruszania się ciągami pieszymi pojawiają się i znikają dominanty wzbudzając zaciekawienie, potęgują wrażenia estetyczne i zwiększają chęć poszukiwania miejsc fotogenicznych,
- **wykształcenie neutralnej zabudowy wzdłuż Al. Tysiąclecia,** kierunkującej wzrok na istniejące dominanty, wzgórze Czwartek i Zamkowe,
- **wytworzenie rozrzuconej i atrakcyjnej zabudowy wzdłuż łukowego ciągu pieszego,**
- **otworzenie zabudowy od wschodu** tworzące przedpole dla cerkwi,
- **maksymalne zachowanie historycznej tkanki** na terenie kwartałów dawnej dzielnicy żydowskiej,
- **uzupełnienie zabudowy** istniejących kwartałów przyległych do Alei Tysiąclecia i ulic Lubartowskiej, Ruskiej, Nadstawnej i Targowej, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej spójnej skalą, podziałami i charakterem z istniejącą z akcentowaniem narożników, ważnych wejść itp. (lokalne punkty orientacyjne), z możliwymi usługami, handlem lub rzemiosłem w parterach,
- **ściągnięcie klientów przez nanizanie środka projektowanej zabudowy na główny ciąg pieszy** ze Starego Miasta,
- **zachowanie tradycyjnej funkcji handlowo- usługowej** głównie w parterach budynków, małe sklepy o różnorodnym asortymencie, kontynuujące tradycje handlowe dzielnicy, oferujące towary i usługi niszowe np.: zdrową i świeżą żywność, specjalistyczny sprzęt sportowy, usługi rzemieślnicze (szycie butów na miarę, warsztaty introligatorskie, siodlarskie czy bednarskie, renowacja antyków itp), sklepy z instrumentami i materiałami dla artystów, profilowane księgarnie muzyczne, artystyczne, antykwariaty, sklepy dla hobbystów (modelarstwo, rekonstrukcje historyczne, sprzęt wspinaczkowy, jeździecki i in.),
- **wprowadzenie usług turystyczno- wypoczynkowych:** hotel klasy turystycznej, informacja turystyczna, punkt obsługi ruchu turystycznego (organizacja programu pobytu w regionie: noclegi, wyżywienie, propozycje zwiedzania, bilety na imprezy), centrum odnowy biologicznej, wypożyczalnia rowerów,
- **wprowadzenie usług administracyjnych:** biur, pracowni wolnych zawodów, poczty,
- **wprowadzenie usług gastronomicznych,** puby, restauracje, bar mleczny, promowanie wyrobów regionalnych („Apis”, „Solidarność”, Lubella, Herbapol, Perła i in.), podkreślających wielokulturowość i zdrową żywność z upraw i hodowli tradycyjnych,
- **wprowadzenie usług rzemieślniczych:** bednarstwo, garncarstwo, siodlarstwo, rymarstwo, introligatorstwo, wytwarzanie witraży, płatnerstwo, rusznikarstwo, renowacja antyków, itp.
- **wprowadzenie usług kulturalnych:** młodzieżowy dom kultury, ośrodek kultury i historii żydowskiej, centrum kultury prawosławnej, centrum edukacyjne historii Lublina i Lubelszczyzny (multimedialne i interaktywne miejsce poznawania oferty turystycznej miasta i regionu), EMPiK, galerie,
- **wprowadzenie usług edukacyjnych,** młodzieżowy dom kultury, prowadzenie warsztatów sztuki ludowej i rzemieślniczych (połączone z możliwością obserwacji technologii, nauki tych zawodów oraz kupna gotowych wyrobów), budowa Centrum Nauki i Techniki. Byłby to budynek niski o kształtach organicznych nie nawiązujący do zabudowy historycznej, z elewacją zachodnią i północną w postaci ściany kurtynowej odbijającej widok wzgórza zamkowego z zamkiem i Podzamczem (nie refleksyjnej lub lustrzanej). W centrum placu zlokalizowane

kameralne planetarium. W Centrum Nauki byłyby prowadzone zajęcia edukacyjne grupowe, przygotowane eksperymenty do samodzielnego wykonywania, prezentacje zjawisk fizycznych i instrumentów do ich badania, budowy przyrządów, maszyn, urządzeń itp. Mogłyby tu również być prezentowane wytwarzane w regionie samochody Żuk, transporter Skot, samoloty Lublin, szybowce, motocykle WSK, wagi itp. Przy sztucznym, bardzo płytkim kanale prezentacja urządzeń, którymi każdy mógłby wypróbować różnego rodzaju czerpania wody, podnoszenia (śruba ślimakowa), piętrzenia, poznać co to jest wyporność, jak działa turbina, koło wodne, filtr, prasa hydrauliczna itp. (można też czerpać wodę z Czechówki, filtrować ją, wykonywać eksperymenty lub chlapać się i spuszczać ponownie do koryta Czechówki przez turbinę lub koło młyńskie pokazując jak działa elektrownia wodna lub młyn), (po oczyszczeniu Czechówki i jej spiętrzeniu można jej koryto przeprowadzić w miejsce sztucznego kanału). Kształt placu i murki do siedzenia umożliwiałyby korzystanie jak ze skateparku,

- **wprowadzenie usług finansowych:** bankomaty,

- **zachowanie i rozbudowa funkcji mieszkaniowej** w kwartałach zabudowy pożydowskiej, uzupełnienie zabudowy oraz kontynuacja tej funkcji wzdłuż ulicy Ruskiej, zapobiegającej wyludnieniu w godzinach wieczorno- nocnych, oddalenie od Al. Tysiąclecia (mniejszy hałas),

- **likwidacja targowiska, budek stojących wzdłuż Al. Tysiąclecia, budynków dworców, hali Nova i Bazar oraz uporządkowanie zieleni,**

- **zachowanie handlu targowego,** lokalizacja w parterach budynków północnej pierzei ul. Ruskiej w sąsiedztwie skrzyżowania z ul. Lubartowską. Targowisko całodobowe, zadaszone z ubikacją publiczną. Przewaga handlu produktami regionalnymi i zdrową żywnością. Dopuszczenie części handlu targowego w przestrzeniach publicznych lukowego pasażu i przylegającego placu w godzinach porannych oraz wyrobami artystycznymi (obrazy, rzeźby) w godzinach popołudniowo- wieczornych, organizacja targowisk cyklicznych kolekcjonerów: filatelistycznych, numizmatycznych, antyków, kamieni szlachetnych, modelarzy itp np. w pierwszy czwartek miesiąca. Bez zapewniania stałych straganów,

- **likwidacja dominacji funkcji komunikacyjnej,** usunięcie dworców autobusowych: PKS i busów oraz **przeniesienie ich w rejon dworca głównego PKP** (ułatwienie przesiadek),

- **obniżenie klasy Al. Tysiąclecia** do KDG (po skierowaniu ruchu tranzytowego i ciężarowego na obwodnicę). Pozostawienie obecnego przebiegu, szerokości i ilości pasów (rozwój miasta wymaga szerokich ulic). Likwidacja ogrodzenia dzielącego pasma ruchu. Wprowadzenie kwietnika pomiędzy pasmami w postaci dywanu kwiatowego. Przejścia piesze wyniesione pełniące rolę spowalniaczy ruchu. Wprowadzenie skośnego, brukowanego kostką lub „kocimi łbami” przejścia pamięci w miejscu ul. Szerokiej prowadzącego do Budynku Pamięci (Ośrodka kultury i historii żydowskiej).

- **wprowadzenie przystanku przesiadkowego** PKS wspólnego dla wszystkich przewoźników również autokarów wycieczkowych, zlokalizowanego w budynku przylegającym do muru cerkwi od strony ul. Ruskiej. Funkcjonalnie dworzec będzie działał analogicznie do przystanków komunikacji miejskiej. Budynek będzie dostępny z podcienia ułatwiającego oczekiwanie w złych warunkach atmosferycznych. Będzie mieścił: ubikację publiczną całodobową z prysznicem, przechowalnię bagaży, informację turystyczną i małą gastronomię. Rozkłady jazdy będą umieszczone wewnątrz obiektu oraz analogicznie jak na przystankach komunikacji miejskiej- małe tabliczki o jednakowych wymiarach lub system dynamicznej informacji pasażerskiej (SIDP). Całkowity zakaz wywieszania plansz rozkładów jazdy i reklamujących przewoźników na murach i wolnostojących. Autobusy będą zatrzymywały się po obu stronach ul. Ruskiej przy nowoczesnych, szklonych wiatkach (takich jak przystanki miejskie- detal na planszy 6/6) przy murze oporowym wzgórza i cerkwi,

- **zamknięcie Placu Zamkowego dla ruchu kołowego,** wytworzenie miejsc dla letnich kawiarenek i wygodnych schodów zejścia z chodnika wzdłuż kamienic. Wprowadzenie drzew niskich (do 4 m wysokości np. klon odmiany kulistej) i stałych ławek. Możliwość organizacji imprez masowych: występów, festynów, kiermaszy, jarmarków, wystaw, turniejów, pokazów,

- **zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych** ruchowo i wzrokowo, likwidacja barier architektonicznych, dobór faktur nawierzchni,

- **dowiązanie łukowego ciągu pieszego do poziomu terenu wzdłuż Al. Tysiąclecia** (brak barier architektonicznych),

- **poprawa dostępności Podzamcza**, stałe bezkolizyjne przejście podziemne na osi pl. Zamkowego, przejścia naziemne przy ul. Lubartowskiej, w miejscu ul. Szerokiej i przy rondzie od strony Al. Unii Lubelskiej. Stwarzanie warunków sprzyjających docieraniu pieszo, komunikacją zbiorową, rowerami, taksówkami: (przystanki autobusowe i taxi, chodniki, ścieżki rowerowe, stojaki na rowery przy każdym sklepie lub lokalu (np. po jednym na lokal o powierzchni 50 do 200 m²), a także większe ilości stojaków przy większych obiektach (najlepiej pod dachem i objęte monitoringiem kamer policyjnych), zwiększenie ilości miejsc parkingowych, miejsca postojowe przy Al. Tysiąclecia, Unii Lubelskiej, Nowej Targowej, Nadstawnej, Ruskiej, wbudowane w kwartały zabudowy pożydowskiej i nowoprojektowanej po obu stronach ul. Nadstawnej, koło cerkwi i centrum nauki. Wprowadzenie strefy płatnego parkowania (motywacja do krótkich postojów wymuszających ciągłą rotację). Wykorzystywanie parkingów zlokalizowanych w sąsiedztwie np. chodniki i zatoki przy ul. Kowalskiej, podziemny przy ul. Świętoduskiej. Stosowanie ciągów pieszych z dopuszczeniem wjazdu samochodów uprzywilejowanych oraz dostawczych w określonych godzinach,

- **trwale połączenie z Centrum miasta poprzez wprowadzenie** stałego, bezkolizyjnego **przejścia podziemnego** pomiędzy Starym Miastem a Podzamczem zlokalizowanego na głównym ciągu pieszym prowadzącym z placu Zamkowego. Przejście powinno być rozbudowane, szerokie, przestronne, jasne, łagodnie zagłębiające się, nie powodujące wrażenia ciasnoty, klaustrofobii lub wywołujące wrażenia zmęczenia pokonywania schodów na sam ich widok. Przejście musi zawierać dużą ilość atrakcji odwracających uwagę od samego chodzenia: miejsca do odpoczynku, zieleń, kwiaty (pod ziemią sztuczne), latarnie nadające klimat, sklepy, gastronomia, fontanna z wypływającą z poziomych szczelin wodą symbolizującą głęboko przepływającą Czechówkę (w nocy podświetlana różnobarwnym światłem). Przejście nie powinno pełnić roli tylko komunikacyjnej lecz być miejscem odpoczynku, odetchnięciem od ruchu ulicznego, przyjemnym spędzeniem czasu. Przejście musi powodować ciągle przebywanie tam ludzi (duża ilość miejsc do siedzenia- odpoczynek w cieniu, skrycie się na wypadek deszczu i przyjemne spędzenie czasu np. na zakupach), ściany przejścia powinny składać się głównie z przeszklonych witryn wprowadzających życie, ruch i dodatkowe światło. Lokale powinny zapewnić maksymalnie długi czas otwarcia (najlepiej sklepy i lokale całodobowe oraz toaleta publiczna). Powinien być zapewniony całodobowy monitoring lub wprowadzony mały lokal straży miejskiej lub ochrony czuwającej nad całodobowym bezpieczeństwem i czystością przejścia. Budowa przejścia będzie wymagała przebudowy sieci infrastruktury podziemnej.

Inne sposoby trwałego połączenia wydają mi się mniej korzystne.

Ukształtowanie wysokościowe terenu Podzamcza w rejonie przebiegu al. Tysiąclecia nie sprzyja lokalizacji alei pod poziomem terenu. Wykonanie zjazdów pod ziemię spowodowałoby trwałe wizualne i fizyczne odcięcie Podzamcza długą „fosą” niemożliwą do przejścia. Aby zjazdy pod poziom terenu nie powodowały takiego efektu należałoby je wykonać poza obszarem Podzamcza zaś taka lokalizacja utrudniłaby lub uniemożliwiła włączanie się do ruchu samochodów skręcających z sąsiednich ulic. Tunel jest także trudniejszy w rozbudowie, gdyby zaszła konieczność poszerzenia o dodatkowe pasy ruchu.

Wprowadzenie kładek ponad ziemią spowodowałoby przecięcie doliny zakłócające widoczność. Pełniłyby one jedynie funkcję komunikacyjną i widokową. Nie ma możliwości uatrakcyjnienia takiego przejścia ponieważ im bardziej byłoby rozbudowane tym bardziej będzie zaburzało wygląd doliny.

Rozdzielenie i skrzywienie pasów ruchu al. Tysiąclecia będzie rozcinało Podzamcze na pasy, które mogą nie zapewnić odpowiedniego skupienia atrakcji, które mogłyby przyciągać ludzi. Wobec niemożliwości likwidacji al. Solidarności i Tysiąclecia najlepszym rozwiązaniem na trwałe i bezkolizyjne połączenie jest przejście podziemne. Najmniej kosztownym, łatwym w realizacji ale nie bezkolizyjnym jest wytworzenie w poziomie terenu szerokiego przejścia o kształcie placu, z nawierzchnią z kamiennej kostki brukowej spowalniającej ruch i zmieniającej wygląd ulicy.

- **wprowadzenie stałego i bezkolizyjnego połączenia Podzamcza ze wzgórzem Czwartek**, przejście nadziemne w formie mostu, którego balustrada stanowi przedłużenie powierzchni terenu wzgórza sugerujące pierwotne ukształtowanie zbocza,
- **stworzenie sieci ścieżek turystycznych i widokowych** z ławkami, koszami na śmiecie, punktem widokowym wyposażonym w stałe lunety i lornetki, tablicami informacyjnymi o historii osadniczej Wzgórza Czwartek, planem panoramy Starego Miasta (stan obecny i przedwojenny) z oznaczeniami zabytków. W parterze budynku przy wejściu na ścieżkę od strony traktu ruskiego ekspozycja wykopalisk archeologicznych ze wzgórza (zaczerpnięcie wiedzy) oraz kawiarnia (zaczerpnięcie sił) i sklep z pamiątkami,
- **uczytelnienie przebiegu fragmentu traktu ruskiego** od ul. Kalinowszczyzna do projektowanego placu Trzech Kultur. Trasa turystyczna łącząca miejsca związane z wielokulturowością: stary Kirkut, zespół o.o. Salezjanów, cerkiew, połączenie ze ścieżkami widokowymi biegnącymi od traktu ruskiego przed ul. Ruską oraz za cerkwią mostem ponad ul. Ruską a także ze szlakiem pamięci biegnącym wzdłuż dawnej ul. Mostowej, Krawieckiej z placem Krawieckim do parku pod zamkiem lub wzdłuż Al. Tysiąclecia do placu Maharszala i przejścia pamięci w miejscu ul. Szerokiej do budynku pamięci mieszczącego Ośrodek kultury i historii żydowskiej (działalność kulturalna, sala multimedialna, kameralna sala widowiskowa, występy teatrów, pokazy filmów, spotkania z pisarzami, aktorami, nauka hebrajskiego, restauracja z potrawami żydowskimi, muzyka klezmerska. W parterze budynku bruk ul. Szerokiej z „kocich łbów” wchodzący do budynku, po obu stronach ścian wielkoformatowe zdjęcia odtwarzające klimat ul. Szerokiej),
- **zwiększenie ilości miejsc parkingowych**, wprowadzenie dwupoziomowego parkingu wewnątrz kwartału między ulicami Ruską, Nadstawną, Nowym Placem Targowym i Targową (kondygnacja podziemna- wjazd i wyjazd od ul. Nowy Plac Targowy, z wykorzystaniem różnicy poziomu terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna dostępna od strony ul. Ruskiej) (budowa innych parkingów podziemnych jest utrudniona z uwagi na poziom wód gruntowych), parking wewnątrz projektowanego kwartału przy ul. Ruskiej i Nadstawnej (dostępny od ul. Ruskiej), w pasach drogowych Al. Tysiąclecia, Unii Lubelskiej, ulic: Nowej Targowej, Nadstawnej, Ruskiej, obok cerkwi, Centrum Nauki i Techniki oraz zewnętrzne- podziemny na Świętoduskiej oraz naziemny przy targu pod zamkiem. Parkowanie autokarów turystycznych na parkingach strategicznych poza obszarem centrum. Parkingi powinny zostać zintegrowane z zabudową i lokalizowane wewnątrz kwartałów. Parkowanie naziemne ograniczone do miejsc parkingowych (dla osób niepełnosprawnych lub dla dojazdów okazjonalnych) wzdłuż ulic ukształtowanych tak, aby zaparkowane samochody nie dominowały nad przestrzenią. Nie należy przypisywać określonej liczby miejsc parkingowych do określonego programu (ogranicza to tempo inwestowania). Zastosowanie zapisów o zobowiązaniu inwestorów do finansowego udziału w budowie parkingów strategicznych zlokalizowanych poza Podzamczem. Należy przyjąć niski wskaźnik np. min. 10 m.p. na 1000 m² P.U. oraz dopuścić możliwość realizacji parkingów poza obszarem inwestycji w przypadku braku możliwości spełnienia takiego warunku.
- **pozostawienie Czechówki pod ziemią** (z powodu dużych wahań stanu wody z okresowym jej wysychaniem, dużego zanieczyszczenia spowodowanego odprowadzaniem ścieków na dziko, deszczówki z kanałów burzowych miasta oraz dzikich wysypisk w bliskim sąsiedztwie koryta (woda poza klasyfikacją), dużego zagłębienia w stosunku do istniejącego poziomu terenu- aby zapewnić jej ekspozycję i wygodne zejścia nad wodę należałoby poświęcić znaczną powierzchnię terenu, utrudnień komunikacyjnych- budowa mostów i kładek. Została skanalizowana ze względu na poprawę warunków sanitarnych, lepiej nie powracać do stanu, który był uważany za zły. Od czasu jej skanalizowania zmieniło się tylko na gorsze),
- **uczytelnienie przebiegu rzeki Czechówki** poprzez wytworzenie ciągu pieszego nad korytem rzeki, duża ilość miejsc do siedzenia, niskie drzewa, źródła uliczne, dbałość o posadzkę (materiał, kolorystyka, faktura, wzór),
- **zasygnalizowanie przebiegu ulicy Szerokiej**. W miejscu przebiegu ul. Szerokiej wprowadza się zabudowę o wysokości nawiązującej do historycznej (dawniej były to 3- 4 do 5 kondygnacji, obecnie byłyby 3 wysokie- użyteczność publiczna). Celowe i uzasadnione historycznie jest

wprowadzenie śladu istniejącej tu kiedyś takiej zabudowy,

- **wprowadzenie dwóch całodobowych toalet publicznych**, lokalizacja: przejście podziemne i dworzec przesiadkowy PKS. W dworcu z prysznicem, obie z miejscem do przewijania niemowląt, ogrzewane, dostępne dla niepełnosprawnych, **oraz toalet rozproszonych** równomiernie po całym terenie np. wprowadzając obowiązek utrzymywania i udostępniania toalet w lokalach prowadzących określonego rodzaju usługi nie tylko dla ich klientów (gastronomia, targowisko, sklepy prowadzące sprzedaż alkoholu po godzinie 20:00, wszystkie usługi o powierzchni powyżej np. 200 m²)

- **uzupełnienie północnej pierzei placu Singera**, budynek mieszkalny wielorodzinny z rzemiosłem lub drobnym handlem w parterze,

- **wprowadzenie zabudowy niskiej na obecny plac Singera** od strony południowej (budynek mieszkalny z handlem i usługami w parterze). Plac nie powinien być zamieniony jedynie w skwer. Nikt tu nie przychodzi i raczej nie przyjdzie a dodatkowo przystanek autobusowy i zadrzewione miejsce na trasie z centrum na osiedle w godzinach wieczornych i nocnych mogą być omijane ze względu na niebezpieczeństwo napadu. Zabudowa ma na celu wprowadzenie życia w tę przestrzeń. Muszą być tu ludzie, którzy będą stale korzystali z tego miejsca. Nie może być to jedynie skwer gdzie ktoś pojawia się tylko z konieczności wyprowadzenia psa. Rozdzielenie obecnego placu na plac (kameralny placzyk od strony ulicy z ławką- rzeźbą pisarza) i zaciszny skwer budynkiem z bramą, przez którą przechodzi się w świat bajek pisarza (plac zabaw z elementami małej architektury zaczerpniętymi z jego twórczości). Zakaz budowy budynków średniowysokich i wyższych (są widoczne z ul. Grodzkiej ponad Bramą Grodzką). Do tej pory brak atrakcyjnego łącznika skracającego nudną w tym miejscu drogę ze Śródmieścia na Kalinowszczyznę (także łączącego zabytki wzdłuż traktu ruskiego). Jeżeli teren ten nie będzie atrakcyjny nie będzie wymuszał ruchu poza obszar Podzamcza,

- **uporządkowanie zieleni**, likwidacja drzew w złym stanie, kolidujących z infrastrukturą oraz zasłaniających zabytki a nie będące z nimi bezpośrednio związane np. z przedpola i wzgórza zamkowego od strony Al. Unii Lubelskiej gdzie całkowicie zasłaniają wzgórze i zamek. Wprowadzenie drzew niskich o geometrycznych kształtach np. klonów odmiany kulistej oraz ozdobnych jabłoni i wiśni nie powodujących zasłaniania wzgórz, zabytków i dalekich panoram, zwłaszcza w widokach z poziomu idącego człowieka i osób jadących samochodami (ważny sygnał zlokalizowania się w przestrzeni i identyfikacji ważnych miejsc). Dopuszczalne stosowanie pojedynczych drzew wysokich, smukłych (np.: topole, świerki, sosny, tuje). Uzupełnienie zieleni przyulicznej wraz z wymianą gatunkową drzewostanu. Wprowadzenie klombów tworzących „dywany” kwiatowe (ronda, pasy zieleni rozdzielające pasma ruchu Al. Tysiąclecia i Al. Unii Lubelskiej, parki i skwery). Rzeźby formowane ze strzyżonych bukszpanów, kwietniki w kształtach trójwymiarowych form przestrzennych np. koziółka, skalniaki z wodotryskami. Ochrona skupisk kolcowoju zwyczajnego na stokach wzgórza Czwartek. Usunięcie samosiewów. Przysłonięcie winobluszczem lub bluszczem zimozielonym dobudowanego skrzydła zamku od strony północnej i pd.- wsch. Wierzbę białą o obwodzie pnia 635 cm należy poddać zabiegom pielęgnacyjnym i ustanowić pomnikiem przyrody. Drzewa wysokie w sąsiedztwie cerkwi i kościoła na Czwartku należy poddać zabiegom pielęgnacyjnym. Drzewa w otoczeniu cerkwi powinny być kształtowane w taki sposób, aby nie przesłonić widoku na kopułę cerkwi z najważniejszych punktów widokowych oraz z głównych przestrzeni publicznych,

- **pozostawienie w szpalerach drzew miejsc pustych, umożliwiających otwarcia widokowe**

- **wytworzenie rekreacyjno- wypoczynkowego parku** pod zamkiem z dużą ilością miejsc do siedzenia. Drzewa niskie np. klony odmiany kulistej, drzewa i krzewy ozdobne (jabłonie, wiśnie, forsycje, jaśmin, bez). Dopuszczalne stosowanie pojedynczych drzew wysokich, smukłych (np.: topole, świerki, sosny). Trawniki strzyżone umożliwiające rekreację na trawie. Żywopłoty tworzące połączony „labirynt” placyków i trawników z placami zabaw dla dzieci i przyrządami do ćwiczeń dla dorosłych. Oświetlenie umożliwiające bezpieczne przebywanie do późnych godzin wieczornych. Elementy małej architektury: szachy terenowe, zegary słoneczne, wodotryski, kwietniki trójwymiarowe w kształtach zwierząt, budynków, geometrycznych itp. W

okolicy wierzby białej kwietniki tworzące różnobarwny dywan. Możliwość organizowania zabaw dla dzieci pod profesjonalną opieką. Duża ilość koszy na śmiecie.,

- **powiększenie skateparku** pod zamkiem,

- **przeprowadzenie ścieżek rowerowych** ze starej Kaliny (nitka łącząca ul. Turystyczną z Łęczną i Pojezierzem oraz ścieżkę nad Bystrzycą) ulicą Kalinowszczyzna, koło salonu Renault i stacji benzynowej i dalej wzdłuż Al. Unii Lubelskiej do Bystrzycy, druga od strony ścieżki przy Al. gen. Wł. Andersa przez ul. Podzamcze do Al. Unii Lubelskiej. Obie z odgałęzieniem prowadzącym w sąsiedztwie chodnika wzdłuż północnej strony Al. Tysiąclecia do Skansenu, wzdłuż ul. Lubartowskiej (wydzielenie pasa z jezdni) jako przedłużenie ścieżek z Choin i Czechowa do centrum (ulicą Królewską i Zamojską do Bystrzycy a także deptakiem do Lipowej, Piłsudskiego nad Bystrzycę oraz prosto Al. Raclawickimi i Al. Warszawską do Ogrodu Botanicznego, Skansenu i czerwonym szlakiem do Nałęczowa). Umożliwienie ruchu rowerowego na terenie Podzamcza, wzdłuż relacji pieszych, bez konieczności wyznaczania odrębnych pasów. Nawierzchnia betonowa lub bitumiczna z wierzchnią powłoką w kolorze zielonym (a nie czerwonym),

- **zwrócenie uwagi na „piątą elewację”**, widoczne ze wzgórz dachy płaskie powinny posiadać nawierzchnię trawiastą (dach zielony na stropodachu odwróconym) jako rekompensatę braku terenów zielonych. Wprowadzenie na obiektach nowoprojektowanych dachów krytych dachówką ceramiczną w kolorze terrakoty (zakaz barwionej i glazurowanej) oraz stopniowa wymiana na takie pokrycie w budynkach istniejących,

- **materiał wykończeniowy** elewacji powinien nawiązywać do sąsiedztwa uwzględniającego lokalną tradycję budowlaną, materiały trwałe, szlachetne, naturalne lub wysokiej jakości imitacje naturalnych. Nawierzchnie chodników i placów o zaprojektowanych wzorach posadzki z płyt kamiennych uzupełnianych układem kostek w sposób gwarantujący wygodę poruszania się, o wysokiej trwałości i jakości np. granitowe krawężniki, nawierzchnie jezdni z kostki kamiennej,

- **zwrócenie uwagi na kształtowanie przestrzeni publicznych** (detale, materiały),

- wyposażanie przestrzeni publicznych w **elementy małej architektury**, dbałość o szczegóły. Wysoka jakość. Estetyczne latarnie w stylu zabudowy. Duża ilość ławek w ciągach pieszych i miejscach atrakcyjnych widokowo, stojaków na rowery, koszy na śmiecie, wodotrysków w różnych kształtach, zegary słoneczne w formach postumentów, wmurowane w ściany, układane z różnokolorowej kostki, wbudowane w posadzkę itp. Miniaturowe, zabawne postacie Żydów z brązu lub mosiądzu na wzór wrocławskich krasnali. Byłyby obiektami do poszukiwania, fotografowania a przy okazji prowadziłyby do ciekawych miejsc. Przy pl. I.B.Singera rzeźba pisarza na ławce oraz w różnych miejscach placu i skweru jego imienia miniaturowe figurki postaci z twórczości pisarza. W posadzce oraz na ścianach bramy wbudowane płyty z cytatami z jego książek. Drogowskazy prowadzące do zabytków. Tabliczki informacyjne w miejscach szczególnych informujące o historii danego miejsca ze zdjęciami (także multimedialne). Miniaturowe makiety z brązu. Opracowanie stylowego systemu identyfikacji wizualnej.

- całkowity **zakaz umieszczania reklam** wielkoformatowych stojących i wiszących. Usunięcie reklam wolnostojących od strony ronda R. Dmowskiego i Al. Tysiąclecia. Usunięcie tablic i reklam z muru oporowego przy ul. Ruskiej. Zakaz reklam korzystających z luk prawnych lub obchodzących prawo np. lawety z reklamami udające zaparkowane pojazdy czy konstrukcje dmuchane. Zakaz reklam w formie napisów graffiti. Wprowadzenie zasad zamieszczania szyldów na elewacjach (kształt, kolorystyka, rozmiary, ilość: jedna firma- jeden szyld, na budynku w którym prowadzi działalność). Wprowadzenie wymogu zdefiniowania miejsca ekspozycji szyldów w projektach architektonicznych budynków nowoprojektowanych. Zakaz umieszczania reklam na ścianach, dopuszczalne byłyby w formie stendów czasowo wystawianych przed lokale lub ustawianych w oknach (siłą rzeczy musiałyby być niewielkie, lekkie i ustawiane nisko, żeby były czytelne).

W opracowaniu wykorzystano materiały państwowego zasobu z Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lublinie na podstawie zezwolenia nr 1/2010 z dnia 27.04.2010r

BILANS TERENU: / łącznie w granicach opracowania- 348199 m²- zgodnie z pismem ZP-P-I.271.9.1.2011/

Numer terenu	Symbol literowy określający przeznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu Brutto		Powierzchnia zabudowy		Powierzchnia biologicznie czynna		Wysokość projektowanej zabudowy	Ilość kondygnacji	Intensywność zabudowy
			/m ² /	%	/m ² /	%	/m ² /	%			
O1	MW/UA/UHG	P1	4300	90,92	3909,7	90,92	80,74	1,88	13 do gzymsu	3-4	3,5
O2	UK, UR, ZP/US	P2	66002	6,99	4616,3	6,99	42364,7	64,19	10 do gzymsu	2-3	0,2
O3	MW/UA/UHG	P3	1225	58,24	713,5	58,24	36,0	2,94	10 do gzymsu	3	1,7
O4	MW/UA/UHG	P4	3386	66,01	2235,0	66,01	66,7	1,97	13 do gzymsu	3-4	2,5
O5	MW/UHG	P5	9070	38,21	3466,0	38,21	2120,0	23,37	13 do gzymsu	2-4	1,0
O6	MW/UHG	P6	1329	64,91	862,7	64,91	153,0	11,51	16 do gzymsu	3-5	3,0
O7	MW/UHG	P7	6115	51,17	3128,8	51,17	2115,7	34,60	8 do gzymsu	1-2	1,0
O8	MW/UHG	P8	4000	73,80	2952,0	73,80	234,0	5,85	16 do gzymsu	4-5	3,5
O9	MW/UHG/UK	P9	6381	71,97	4592,2	71,97	663,0	10,39	13 do gzymsu	3-4	2,5
O10a			10655						13 do gzymsu	4	
O11a	MW/UH/UHG/	P10	14960	43,15	17007,1	43,15	7211,0	18,29	10-12 gzyms 9 attyka	3	1,0
O12	UA/UK		10033								
O22a			3770								
O13a	UR	P13	2833	24,79	702,2	24,79	1283,9	45,32	6 do gzymsu	1-2	0,5
O14	MW/UK/UHG	P14	16000	12,37	1978,4	12,37	11484,2	71,78	16 do gzymsu	1-5	0,5
O15	MW/UHG	P15	10704	22,50	2408,2	22,50	4805,2	44,89	13 do gzymsu	3-4	0,9
O16	UM	P16	17282	8,67	1498,0	8,67	8112,8	46,94	6 do gzymsu	1	0,1
O17	UK	P17	34461	12,46	4293,5	12,46	16543,7	48,01	10 do okapu	1-2	0,2
O18	KDG	P18	17383	0,00	0,0	0,00	7029,9	40,44	-	-	0,0
O19a	KDG	P19	49186	0,00	0,0	0,00	16523,6	33,59	-	-	0,0
O20	KDG	P20	20402	0,00	0,0	0,00	8060,9	39,51	-	-	0,0
O21	KDZ	P21	5440	0,00	0,0	0,00	1576,0	28,97	-	-	0,0
O23	KDZ	P23	8909	0,00	0,0	0,00	686,4	7,70	-	-	0,0
O24	KDW	P24	621	0,00	0,0	0,00	122,9	19,79	-	-	0,0

O25a	KDL	P25	1452	0,0	0,00	0,0	0,00	-	-	0,0
O26	KDL	P26	1935	0,0	0,00	0,0	0,00	-	-	0,0
O27	KDD	P27	1813	0,0	0,00	413,0	22,78	-	-	0,0
O28	KDZ	P28	4800	0,0	0,00	0,0	0,00	-	-	0,0
O29	KDZ	P29	1754	0,0	0,00	427,5	24,37	-	-	0,0
O30	KDL	P30	454	0,0	0,00	0,0	0,00	-	-	0,0
O31	KDZ	P31	111	0,0	0,00	0,0	0,00	-	-	0,0
O32	KDZ	P32	524	0,0	0,00	0,0	0,00	-	-	0,0
O33	KP	P33	8150	0,0	0,00	81,5	1,00	-	-	0,0
O34	KDL	P34	1325	0,0	0,00	0,0	0,00	-	-	0,0
O35	KDL	P35	1434	0,0	0,00	0,0	0,00	-	-	0,0
OGÓLEM							Powierzchnia /m²/		%	
tereny zabudowy mieszkaniowej							2258,9		0,65	
tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej							27039,9		7,77	
tereny zabudowy usługowej							21426,2		6,15	
tereny zieleni i wód							130358,8		37,44	
tereny infrastruktury technicznej, w tym:										
tereny infrastruktury technicznej- drogi tranzytowe (Al. Tysiąclecia, Al. Unii Lubelskiej, ul. Lwowska, ul. Podzamcze)							39532,1		11,35	
tereny infrastruktury technicznej- pozostałe							127583,1		36,64	
inne							0		0,00	

Oznaczenia:

- P1- usługowo- mieszkaniowe, usługi, handel i mała gastronomia w parterach
- P2- usługi religijne i kultury: Kościół Rektoralny, Muzeum na Zamku, teren zielony urządzony, skatepark,
- P3- usługowo- mieszkaniowo- biurowe, handel, gastronomia w parterach, deficyt terenów zielonych,
- P4- mieszkaniowo- usługowo- biurowe, usługi w parterach od strony ul. Lubartowskiej, deficyt terenów zielonych,
- P5- mieszkaniowo- usługowo- biurowe, usługi w parterach od strony ul. Lubartowskiej, w głębi podwórek budynki gospodarcze lub mieszkaniowe- wielorodzinne,
- P6- mieszkaniowo- usługowe, usługi od strony ul. Lubartowskiej, deficyt terenów zielonych,
- P7- mieszkaniowo- handlowe, targowisko zadaszone na parterze, obiekt infrastruktury technicznej wbudowany, mieszkania na piętrze, zadaszenie targowiska- dach płaski z nawierzchnią trawiastą,

- P8- mieszkalno- usługowe, w parterach usługi handlowe, w podwórkach oficyny mieszkalne i obiekty gospodarcze, uzupełnienie zabudowy w części pn.- wsch., deficyt zieleni i miejsc parkingowych,
- P9- mieszkalno- usługowo- kulturalne, usługi w parterze, parking wewnątrz kwartału, do likwidacji: budynki gospodarcze w podwórkach kamienie, pawilony handlowe, obiekt biurowy z garażem, "otwarty" dworzec busów z placem parkingowym, deficyt terenów zielonych,
- P10- usługowo- handlowo- rzemieślniczo- gastronomiczno- kulturalne z biurami i mieszkaniami na kondygnacjach wyższych, likwidacja handlowych hal, targowiska, dworców autobusowych, obiektów handlowo- gastronomicznych, ul. Crekiewnej, zabytkowy zespół uliczny do wyeksponowania, teren zielony na przedpolu cerkwi od strony pd. i wsch., pasy zieleni przyulicznej, dwie rozdzielnie sieciowe wbudowane, dwukondygnacyjne budynki przy Al. Tysiąclecia z dachami płaskimi zielonymi, powierzchnia handlowa wbudowana w kwartał zabudowy od str. ul. Lubartowskiej, parking wbudowany w kwartał zabudowy od str. ul. Ruskiej,
- P13- zabytkowa Cerkiew wraz ze współczesnymi zabudowaniami mieszkalnymi i obiektem handlowym- apteka,
- P14- teren zielony urządzony- skarpa Wzgórza Czwartek ze ścieżkami spacerowymi, od wschodu zabudowa mieszkaniowa z usługami kultury i drobnymi w parterach,
- P15- mieszkaniowo- usługowa, handel i usługi drobne w parterach, plac i skwer I.B.Singera,
- P16- usługi motoryzacyjne- stacja paliw i salon samochodowy, wbudowana rozdzielnia sieciowa, przyuliczne tereny zielone,
- P17- usługi kultury- Centrum Nauki i Techniki z wodą i zielenią towarzyszącą oraz parkingiem,
- P18- fragment Al. Unii Lubelskiej z chodnikami i pasami zieleni przyulicznej
- P19- Al. Tysiąclecia z chodnikami i pasami urządzonej zieleni przyulicznej
- P20- fragment ul. Lwowskiej z chodnikami i pasami zieleni przyulicznej
- P21- fragment ul. Podzamcze z chodnikami i pasami zieleni przyulicznej
- P23- ul. Ruska z chodnikami
- P24- fragment ul. Szkolnej z chodnikiem
- P25- ul. Nadstawna z chodnikami
- P26- ul. Nowy Plac Targowy z chodnikami
- P27- ul. Targowa z chodnikami i pasami zieleni przyulicznej
- P28- fragment ul. Lubartowskiej z chodnikami
- P29- fragment ul. Biernackiego z chodnikami i pasami zieleni przyulicznej
- P30- fragment ul. Probstwo z chodnikami
- P31- fragment ul. Wodopojnej
- P32- fragment ul. Lubartowskiej z chodnikami
- P33- plac zamknięty dla ruchu kołowego, miejsce okolicznościowych wystaw, koncertów, występów itp.
- P34- fragment ul. Kowalskiej z chodnikami
- P35- fragment ul. Podwale z chodnikami