

9 8 9 0 1 0

**„ Projekt rewitalizacji
obszaru Podzamcze w Lublinie „
2011**

O P I S P R O J E K T U

1) IDEA REWITALIZACJI PODZAMCZA

Lubelskie Podzamcze to miejsce szczególne. Prace nad jego rewitalizacją to nie tylko przedsięwzięcie urbanistyczno architektoniczne. To wieloletni wielodyscyplinarny proces, któremu od początku należy nadać, jasne przesłanie – ideę, utożsamianą z podobną **MARKĄ** jaką stał się **LUBLIN MIASTO INSPIRACJI**.

MARKA MIEJSCA to specyficzny produkt współczesnej cywilizacji miast i marketingu urbanistycznego, pozwalający na skupienie wokół strategicznego miejskiego przedsięwzięcia wszystkich zainteresowanych, niekomercyjnych publicznych i prywatnych, jak i komercyjnych partnerskich podmiotów.

Proces rewitalizacji powinien przebiegać w ramach programu, którego, Marką winna stać się nazwa i logo „**LUBLIN PODZAMCZE 2020 / PAMIĘĆ MIEJSCA – WIZJA MIEJSCA**”. Sformułowanie to jest czytelnym przesłaniem skierowanym do wszystkich tych, którzy z tym miejscem byli, są lub mogą być związani: kulturowo, emocjonalnie, własnościowo, ideowo a także komercyjnie. Marka powinna stać się znakiem gwarantującym unikatowość, wysoką rangę i wiarygodność, przedsięwzięcia, a także spójne i długoterminowe zaangażowanie się Miasta w proces rewitalizacji, tym samym reurbanizacji Podzamcza.

LUBLIN PODZAMCZE 2020 – to symbol spójnego programu i harmonogramów działań, tym samym informacja o spodziewanych pierwszych efektach skutecznie przeprowadzonej rewitalizacji operacyjnej.

PAMIĘĆ MIEJSCA – to jednoznaczne odwołanie się do historii, tradycji, wielokulturowości, skali, unikalnego klimatu, a także pamięci o historii i tradycji dawnych polskich miast kresów wschodnich, rozumianej nie, jako odtwarzanie historycznej formy, lecz jako tworzenie współczesnego nowoczesnego wielofunkcyjnego zwartej miasta, czerpiącego inspirację z archetypu miejsca.

WIZJA MIEJSCA – to czytelne odwoływanie się do współczesności i przyszłości, potencjału i energii miejsca, witalności społeczności lokalnej, pokoleń, które nie zawsze korzeniami związane są z tym miastem, lecz które miasto to przyjęły, jako dobre i przyjazne miejsce życia, a nie tylko chwilowego zamieszkiwania. Wizja to również dowód na to, iż Miasto, jako animator rewitalizacji ma świadomość, iż przedsięwzięcie to musi być wynikiem powszechnie akceptowanej, wspólnie wypracowanej wizji przyszłości, pozwalającej na podejmowanie decyzji w imię wyższych publicznych celów.

2) KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

Projekt koncepcyjny Podzamcza 2020, przyjął następujące przesłania wyjściowe. W szczególności sposób należy odnieść się do przedwojennej struktury urbanistycznej, jako ostatniego okresu spójnego centrum miasta – stan 1942. Istniejącą strukturę urbanistyczną odwzorowaną (w pewnym sensie) na *zał.Nr3F*, – stan 2011, należy traktować, jako tła podjętych procesów rewitalizacyjnych i reurbanizacyjnych. Istniejącą strukturę własnościową (*wg zał.Nr1B*) - stan 2011, należy traktować, jako punktu wyjścia do regulacji własnościowych, w tym przeprowadzenie nowych podziałów i scaleń nieruchomości, celem wykształcenia struktury urbanistycznej – stan 2020. Nowe regulacje granic działek własnościowych winny być ograniczone do minimum, w odniesieniu do nieruchomości będących własnością kościelną, pozostałych władających oraz wieczystego użytkownika (*wg zał.Nr1B*), położonych poza obszarami bilansowania związanymi z układem drogowym oraz obszarem o symbolu O11 (*wg zał.Nr3F*). Granice działek własności: skarbu państwa, miasta Lublina, województwa, współwłasności skarbu państwa i indywidualnych władających, miasta Lublina i indywidualnych władających, a także działki objęte dzierżawą (*wg zał.Nr1B*), to przedmiot regulacji, w dostosowaniu do struktury - stan 2020. Zakłada się nie ingerowanie w granice terenów, które posiadają obowiązujące pozwolenia na budowę (*wg zał.Nr2C*), z zastrzeżeniem obszaru O17 (*wg zał.Nr3F*), w granicach którego utrzymano inwestycję galerii, wprowadzając autorskie regulacje urb-arch, sygnalizując jednocześnie zasadność odstąpienia od realizacji przedsięwzięcia o tak dużej intensywności zabudowy na rzecz ekstensywnego założenia krajobrazowo parkowego, z możliwością realizacji indywidualnych obiektów usługowych, w szczególności związanych z funkcjami kultury, gastronomii i rekreacji. Przyjmuje się, iż rozpoczęta w roku 2010 zmiana nadal obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z roku 2000, między innymi winna mieć na celu przyjęcie i zapisanie w nowym studium obowiązującej dla konkursowego obszaru Podzamcza polityki rozwojowej. Należy przyjąć, iż połączenia pomiędzy Podzamczem, Placem Zamkowym, Zamkiem i Starym Miastem powinny być

połączeniami pieszymi bezkolizyjnymi, przyjaznymi dla osób niepełnosprawnych, zintegrowanych z systemem przystanków autobusowych (2x4 przystanki), tworząc system kilku połączeń - przejść nawiązujących kompozycją do kodu miejsca, w tym osi, punktów widokowych i dominant. Nie należy powiększać obszarów bilansowych dróg – ulic i alei (wg zał.Nr3F), zakładając możliwość zawężenia ich linii rozgraniczających i funkcjonalnego włączenia, niewykorzystywanych pod komunikację powierzchni, do przyległych kwartałów zabudowy lub terenów ogólnomiejskiej zieleni. Uwarunkowania konserwatorskie, w tym wytyczne kompozycyjno krajobrazowe (wg zał.Nr3G, Nr3H i Nr3J), oraz ochronę konserwatorską (wg zał.Nr4A, Nr4B i Nr4D), traktuje się, jako warunek brzegowy podejmowanych procesów rewitalizacyjnych, z możliwością wprowadzenia uzasadnionych zmian zagospodarowania i wprowadzania nowej zabudowy w obszarach zabudowanych wg stanu 1942. Przyjmuje się poziom odniesienia rewitalizacji Podzamcza, jako +0,00, na środku Placu Zamkowego, rzędna +176,00 mnpm, ograniczając do minimum działania inwestycyjne na rzędnych poniżej 172,00 mnpm (wg zał.Nr5D), na których mogą być lokalizowane elementów infrastruktury komunikacyjnej w tym fragmenty dróg, przystanków autobusowych, parkingów i strefy techniczno dostawcze, wraz z przypisanymi im obiektami inżynierskimi. Przyjmuje się „suchą dolinę”, obszar położony w granicach ekologicznego systemu obszarów chronionych (wg zał.Nr5E), jako rejon niezabudowanego z wyłączeniem zabudowanego wg stanu 1942 pasa terenów wzdłuż dawnych przebiegów ulic Szerokiej i Nadstawnej oraz w rejonie Synagogi Maharszal, z zastrzeżeniem dominacji powierzchni biologicznie czynnych na terenie, tarasach i dachach projektowanych obiektów. Zakłada się ochronę istniejącej zieleni wysokiej - drzew (wg zał. Nr5F i Nr5G). Przyjmuje się wytyczne w zakresie komunikacji kołowej i pieszej (wg zał.Nr6A, Nr6B i Nr6C), wprowadzając korekty klas ulic oraz częściowe zagłębienie, poniżej poziomu terenu, fragmentu przebiegu Al. Tysiąclecia, gwarantując bezkolizyjne piesze powiązania nowej struktury urbanistycznej Podzamcza z obszarem Starego Miasta i Wzgórzem Zamkowym. Zakłada się, iż w przypadku tak zasadniczej zmiany struktury urbanistycznej należy przyjąć, iż uwarunkowania wynikające z istniejącego uzbrojenia terenu (wg zał.Nr7A, Nr7B i Nr7C) nie powinny stanowić ograniczenia, z zastrzeżeniem nienaruszalności podziemnego przebiegu rzeki Cechówki oraz głównych kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przyjmując, iż pozostałe elementy uzbrojenia winny być dostosowane do docelowego modelu struktury Podzamcza 2020.

2A) ROZWIĄZANIA PRZESTRZENNE – URBANISTYKA

Nadrzędnym celem kreowania Podzamcza 2020, jako naturalnego przedłużenia Starego Miasta i Wzgórza Zamkowego winno być:

- wykształcenie nowej struktury urbanistycznej „zwarłego gęstego miasta”, gwarantującej stopniowy planowy rozwój przestrzeni publicznych, czytelne wyodrębnienie kwartałów, enklaw zabudowy i zieleni, w maksymalny sposób wykorzystującej tradycję oraz dzisiejsze potencjalne walory miejsca, związane z atrakcyjnością położenia, dostępnością i ścisłymi relacjami z otaczającym historycznym miastem,
- wykształcenie wielokierunkowego systemu śródmiejskich i centralnych przede wszystkim pieszych przestrzeni publicznych, powiązanego z istniejącym systemem osi kompozycyjnych, punktów widokowych, wglądów, widoków i panoram, gwarantując w tym obszarze dominację ruchu pieszego,
- traktowanie każdego wyodrębnionego kwartału czy enklawy zabudowy, jako zespołu indywidualnych budynków, których realizacja winna być skoordynowana komunikacyjnie i infrastrukturalnie, dostosowując poziomy parteru oraz wyższych kondygnacji do 5 % nachyleń ulic Nadstawnej, Szerokiej i Cerkiewnej, gwarantujących bezkolizyjne przekroczenie Al. Tysiąclecia.
- wprowadzenie zróżnicowanych przeznaczeń i funkcji, zarówno unikatowych jak i związanych z codziennym aktywnym funkcjonowaniem centrum kilkusetletniego miasta, z utrzymaniem i wprowadzeniem funkcji mieszkaniowych ożywiających centrum w godzinach wieczornych,
- wykształcenie docelowego systemu drogowego, w tym transportu zbiorowego, ograniczającego do minimum ruch tranzytowy, przyjmując, iż układ uliczny powinien być przede wszystkim obciążony ruchem docelowym, związanym z przyszłym zagospodarowaniem Podzamcza 2020,
- segregowanie ruchu kołowego i pieszego przede wszystkim w czasie, poprzez wykształcenie stref ograniczonej dostępności (w ciągu doby) i wprowadzenie zasady ruchu uspokojonego, w obszarze pomiędzy ul. Lubartowską i Al. Unii Lubelskiej, z zastosowaniem segregacji w pionie jedynie na fragmencie Al.Tysiąclecia (poziom -3.2m), gwarantując pieszą bezkolizyjną ciągłość odtworzonych ulic Nadstawnej,

Szerokiej i Cerkiewnej, lokalizując jednocześnie pod Pasażem Tysiąclecia na poziomie -3,2m przystanki autobusowe (2x4 przystanki) oraz system ogólnodostępnych parkingów, położonych pod Placem Zamkowym oraz pod częścią kwartałów Podzamcza,

- zagwarantowanie bezpośredniego dostępu komunikacyjnego do każdego z wyodrębnionych kwartałów, z poziomu terenu lub z poziomu -1, na odcinku obniżonej do poziomu -3,2m (Al. Tysiąclecia), a także zagwarantowanie możliwości bezpośrednich dojazdów pożarowych w przestrzeni ulic pieszych oraz w śladzie podniesionego na poziom +3,8m Pasażu Tysiąclecia,
- wykształcenie systemu zieleni ogólnomiejskiej dopełniającej nową strukturę urbanistyczną i dostosowaną, poprzez właściwe nasadzenie, do zachowania krajobrazowych relacji pomiędzy Starym Miastem, Wzgórzem Zamkowym, Wzgórzem Czwartek oraz pozostałymi punktami widokowymi.

2B) ROZWIĄZANIA KUBATUROWE – ARCHITEKTURA

Architekturę Podzamcza 2020, w kwartałach o symbolach: **1A1, 3A2, 2A12** – tworzą istniejące historyczne unikatowe obiekty, **2A1, 2A2, 2A3** – tworzą nowe unikatowe obiekty kształtujące pn oprawę Placu Zamkowego oraz pd oprawę Pasażu Tysiąclecia, **2A4** – tworzy nowy jednorodny zespół budynków kształtujących współczesny kwartał z ogólnodostępnym i w części zabudowanym usługowym wnętrzem, **2A5** – tworzą trzy zespolone budynki – kwartały, połączone ze sobą na różnych kondygnacjach, mogące funkcjonować zarówno razem jak i rozdzielnie, będące współczesną reminiscencją sukienic, kramów i historycznych zaułków, **2A6, 2A7** – tworzą nowe budynki kształtujące współczesny kwartał, z ogólnodostępnym nie zabudowanym wnętrzem, **2A10** – tworzy nowy budynek zamykający plac „przy zdroju”, kształtujący podcieniowe przedpole oraz przejścia w kierunku wzgórza Czwartek, **2A11** – tworzy zespół niskich jednokondygnacyjnych domów, nawiązujących do rzemieślniczych tradycji Podwała, z zielonymi dachami tarasami i wkomponowanym we wnętrze kwartału ogólnodostępnym terenowym parkingiem oraz Tarasem Masztów, **3A1** – tworzy ekspozycyjne założenie plenerowe wkomponowane w krajobraz południowego przedpole zamku, **4A1, 4A2, 4A3, 1B1** – tworzą nowe zespoły budynków kształtujących fragmenty ciągłych pierzei ulic, **2B1** – tworzy wielkopowierzchniowa galeria handlowa, której piątą elewacją winny być zielone dachy izolujące usytuowane na nim urządzenia technologiczne, **3B1** – tworzy kompleks istniejących wolnostojących budynków, wyizolowanych wysoką zielenią, **1C1, 1C2, 2C1, 1A3, 1A22A8, 2A9** – tworzą nowe budynki o charakterze plomb, uzupełniające istniejącą zabudowę.

2C) ROZWIĄZANIA PROGRAMOWE – PRZEZNACZENIA / FUNKCJE

Każdemu z wyodrębnionych kwartałów w tabeli nr 2, w kol. 10, przypisano przeznaczenie podstawowe, oraz przeznaczenia dopuszczalne, przyjmując symbolikę za strukturą funkcjonalną (wg zał.Nr3E), (symbol pisany prosto). Każdemu z kwartałów w kol. 11, przypisano preferowane funkcje, odnosząc je do konkretnych nadziemnych kondygnacji (symbol pisany kursywą). Są to: **uu** - tereny / *uu* - obiekty, lokale - usług komercyjnych / handlu, gastronomii, biura, usługi/, **ur** - tereny / *ur* - obiekty, lokale - usług komercyjnych / rzemiosła i wytwórczości artystycznej, usługi/, **uc** - tereny / *uc* – obiekty - usług komercyjnych / handlu o pow. sprzedaży powyżej 2000m²/, **uh** - tereny / *uh* - obiekty, lokale - usług komercyjnych / hotele, hotele itp./, **uw** - tereny / *uw* - obiekty, lokale - usług kultury / wystawy, muzea, galerie sztuki, kluby, studia/, **uk** - tereny / *uk* - obiekty, lokale - usług kultury / małe studyjne kina, małe sale teatralne, szkoły tańca itp./, **uo** - tereny / *uo* - obiekty, lokale - organizacji pozarządowych, społecznych, związki artystyczne, **ud** - tereny / *ud* - obiekty, lokale - kultu religijnego, **um** - tereny / *um* - obiekty - usługowo mieszkaniowe, **mu** - tereny / *mu* - obiekty, lokale - mieszkaniowe z usługami, **mw** - tereny / *mw* - obiekty, lokale - mieszkaniowe wielorodzinne, **kp** - tereny / *kp* - obiekty - obsługi komunikacji / parkingi/, **ks** - tereny / *ks* - obiekty - obsługi komunikacji / stacje paliw/, **kx** - tereny / - ogólnodostępnej komunikacji pieszej, **zp** - tereny / - zieleni parkowej.

3) PRZESTRZENIE PUBLICZNE - ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

a) SCENARIUSZE ZDARZEŃ W PRZESTRZENIACH PUBLICZNYCH

System przestrzeni publicznej tworzą ulice, place, skwery, w ich linach rozgraniczających, a także założenia parkowe, Wzgórza Zamkowego, tarasy i zielone dachy zintegrowane z funkcjami poszczególnych kwartałów. Wykształcają one unikalną siatkę pól, relacji i powiązań z otaczającym zwartym miastem. Każdej z pierwszoplanowych przestrzeni publicznych, projekt rewitalizacji przypisuje odmienne scenariusze, związane

ze stymulowaniem aktywnych miejskich przestrzeni. Kreowane zdarzenie winny zdecydować o indywidualnych rozwiązaniach nawierzchni, detalu urbanistycznym, lokalizacji elementów małej architektury, systemach informacji wizualnej, zieleni, oświetlenia i iluminacji.

Najważniejsze z nich to:

- **Przestrzeń Placu Zamkowego** z monumentalnymi schodami i nowym tarasem południowym (o symbolu **PP01**) - klimat monumentalnego pieszego placu, schodów zamkowych i nowego południowego tarasu, założeń wodnych i zieleni, w którym odwzorowują się wątki miasta przed i powojennego oraz przyszłego, miejsce otwarte, przystosowane do spotkań kameralnych jak i masowych,
- **Pasaż Tysiąclecia** spinający w śladzie „suchej doliny” historyczne ulice relacji pn/pd, Pole Synagogi i północną kubaturą oprawą Placu Zamkowego (o symbolu **PP02**) - klimat nowoczesnego pasaży handlowo ekspozycyjnego, salonu miasta, przenikania się ciągu pieszego z zielonymi polami tarasów, dachów oraz Polem Synagogi,
- **Aleje Pamięci** przebiegające po pd i wsch stronie Wzgórza Zamkowego, łączące Plac Zamkowy, nowe plenerowe założenie muzeum miast kresów wschodnich z Placem Singera (o symbolu **PP03**) - klimat przejścia parkowego, ogrodów krajobrazowo tematycznych, miejsc nostalgii, krajobrazowych ekspozycji Starego Miasta i Wzgórza Zamkowego, plenerowych założeń edukacyjnych, a także dojścia do kwartału o symbolu **2B1**,
- **Wnętrze ul. Szerokiej** zakończonej skwerem „przy źródłu” oraz przejściem podcieniowym w kierunku wzgórza Czwartek (o symbolu **PP04**) - klimat wielokulturowej, kolorowej, gwarnej miejskiej pieszej handlowej ulicy,
- **Wnętrze ul. Nadstawnej**, oś łącząca Plac Zamkowy ze wzgórzem Czwartek i Kościołem pw. Św. Mikołaja (o symbolu **PP05**) - klimat wielokulturowej, kolorowej, gwarnej miejskiej pieszej handlowej ulicy ,
- **Wnętrze Pasażu Nowy Plac Targowy**, łączącej ul. Lubartowską z ul. Nadstawną i centralnym czworobokiem Podzamcza kwartałem **2A5** (o symbolu **PP06**) - klimat wielokulturowej, kolorowej, gwarnej miejskiej pieszej handlowej ulicy ,
- **Wnętrza ul. Cerkiewnej**, łączącej ul. Ruską z Pasażem Tysiąclecia, Polem Synagogi i Wzgórzem Zamkowym (o symbolu **PP07**) - klimat wąskiej ulicy skupiającej z jednej strony rzemieślników artystów, wystawy plenerowe na zielonych dachach (kwartał **2A11**), z drugiej funkcje handlowe,
- **Pasaż Ruski** - południowe i wschodnie otoczenie założenia Katedralnej Cerkwi Prawosławnej pw. Przemienienia Pańskiego, w części historyczny przebieg ul. Ruskiej (o symbolu **PP08**) - klimat przedmieścia, kontaktu z rzemiosłem artystycznym, aktywnością regionalną, jarmarkami, spotkaniami plenerowymi, cyklicznymi sezonowymi zdarzeniami.

Pozostałe nie przywołane z nazwy przestrzenie ulic, skwerów, uzupełniają system ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, stanowiąc indywidualną oprawę centralnej części rewitalizowanego Podzamcza.

b) MIEJSKA SCENOGRAFIA

Niepowtarzalny charakter każdej z ww przestrzeni winien być podstawą do projektowania dla nich indywidualnego stałego i okazjonalnego wystroju, tworzącego spójny system wyposażenia przestrzeni publicznych nowego Podzamcza.

c) OBIEKTY PAMIĘCI

Elementy stałe odwołujące się do pamięci miejsca to:

- zaznaczenie Pola Synagogi w formie kamiennych tarasów,
- zaznaczenie miejsca pamiątkowej płyty Szlaku Pamięci Żydów Lubelskich,
- rewaloryzacja pomnika Lwa, usytuowanego w tym samym miejscu na poziomie tarasu północnego,
- wkomponowanie „Zdroju” w nowy „dywan wodny” i „założenia fontann”, rozpoczynające się w miejscu przecięcia się ul. Szerokiej ze śladem rzeki Cechówki,
- zaznaczenie w posadzkach przestrzeni publicznych, elewacjach i rzutach obiektów przebiegu rzeki Cechówki,
- pozostawienie w formie reliktu jedynej zachowanej do dziś przedwojennej latarni,
- nowe znaki, skupione wokół założenia parkowo plenerowego nazwanego plenerowym Muzeum Miast Wschodnich i Kresowych oraz Tarasu Masztów, takie jak symbole szlaku jagiellońskiego, flagi i symbole miast partnerskich, itp., ożywiające południowe i północne przedpole Wzgórza Zamkowego.

W ramach przyszłych rozważań wszystkim ww elementom należy nadanie indywidualną oprawę.

d) OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY

Elementy małej architektury winny zostać zaprojektowane (dobre) indywidualnie, podkreślając unikatowość obszaru Podzamcza 2010. Należą do nich:

- indywidualne system nawierzchni, wykonane z materiałów naturalnych, z fragmentami nawierzchni przystosowanymi do samodzielnego poruszania się osób niepełnosprawnych,
- dywany wodne, założenia wodne, fontanny, źródła, poidelka,
- stałe i ruchome ławy pojedyncze i zintegrowane z innymi elementami małej architektury,
- detale i meble miejskie odwołujące się do tradycji miejsca,
- akcenty plenerowe, modele i plany Podzamcza w wersjach tradycyjnych i elektronicznych, przystosowanych dla osób niepełnosprawnych,
- system stałych i ruchomych sterowanych automatycznie słupków, ograniczających dostęp pojazdów do stref o dostępności czasowej i dostępności ograniczonej dla właścicieli i użytkowników obiektów i lokali.

e) OBIEKTY I NOŚNIKI REKLAMOWE

W całym obszarze opracowania powinien obowiązywać zakaz lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni większej niż 1x2m, w tym zakaz zaklejania powierzchni witryn powyżej 40% ich powierzchni. Ograniczenie to nie powinno dotyczyć znaków firmowych i szyldów reklamowych, których wielkości winny być dostosowane do skali budynków, na których będą sytuowane. Dla całego Podzamcza i Starego Miasta powinien być opracowany jednolity system nośników reklamowych i informacyjnych.

f) ZIELEŃ

Utrzymuje się istniejącą wartościową zieleń wysoką. Wprowadza się nową zieleń wysoką w formie alei i grup drzew, podkreślających charakter przestrzeni publicznych, tworzących również formy zieleni izolacyjnej przede wszystkim w odniesieniu do kwartałów **2B1** i **3B1**. Planuje się:

- indywidualne kompozycje różnych wysokości zieleni w rejonie Placu Singera, Alei Pamięci, Wzgórza Zamkowego, zielonych tarasów i zielonych dachów,
- zieleń w formie zielonych fasad, zielonych balkonów, zielonych dachów i tarasów przede wszystkim w granicach zasięgu ekologicznego systemu obszarów chronionych w kwartałach **1A1, 2A1, 2A2, 2A3, 2A11**,
- ogrody zieleni tematycznej na południowych stokach, tarasach Wzgórza Zamkowego,
- wprowadzenie stałych gazonów z drzewami i kompozycjami zieleni oraz ruchomych gazonów z drzewami dekoracyjnymi.

g) WYPOSAŻENIE INFRASTRUKTURALNE

W ramach wyposażenia w zakresie infrastruktury zakłada się objęcie całego obszaru indywidualnym:

- systemem wi-fi, systemem elektronicznej informacji oraz systemem audio i scenografia akustyczną,
- system oświetlenia ulicznego, parkowego, iluminacji budynków, placów i parków,
- systemem oświetlenia dekoracyjnego, nawierzchni, „dywanu wodnego”, „założeń fontann”, zieleni,
- systemem studni i poidelek oraz nawodnień założeń zielonych,
- systemem elementów sezonowych: podłączeń wody, ścieków oraz zasilania obiektów okazjonalnych.

h) OBIEKTY I WYDARZENIA OKAZJONALNE

Podzamcze 2020, a szczególnie przestrzeni **PP01**, to obszar przyjazny dla: teatrów ulicznych, scen i kin plenerowych, wystaw i happeningów artystycznych, jarmarków, lodowisk i rolkowisk, kawiarni sezonowych, pokazów fontann.

Przestrzeni **PP02** to miejsce: „Street fashion”, promocji premierowych, ekspozycji miast partnerskich, forum dyskusyjnego, spotkań wielokulturowych, widowisk historycznych, plenerów rzeźbiarskich, zdarzeń mogących wykorzystać amfiteatralny układ zielonych tarasów.

Jarmarki sezonowe, spotkania warsztatów rzemiosła artystycznego, promocja regionów wschodnich, to możliwości aranżacji przestrzeni **PP07** i **PP08**.

4) BILANS TERENU

Bilans obejmuje:

- zagospodarowanie obszaru przestrzeni publicznych (całość obszaru opracowania z uwzględnieniem części podziemnej na poz.-1), *tabela nr01*- powierzchnie: ulic (jezdni), dojazdów(jezdni), parkingów, komunikacji pieszej (w tym placów), zieleni urządzonej (biologicznie czynne), wraz z ich procentowym udziałem w stosunku do powierzchni przestrzeni publicznych wynoszącej łącznie 20,7335 ha,
- zagospodarowanie terenów wraz z ustalonymi dla nich parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, *tabela nr02* - powierzchnia: terenu, zabudowy budynków (**PZB**) w granicach terenu, biologicznie czynna (**PBC**) w granicach terenu, pozostałe utwardzone (**PPU**) w granicach terenu, procentowy udział **PZB/PBC/PPU** w granicach terenu, powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji nadziemnych (**PCKn**), powierzchnia całkowita kondygnacji podziemnych (**PZCp**) oraz minimalna i maksymalna wysokość zabudowy - ilość kondygnacji nadziemnych.

Zasady kształtowania gabarytów budynków oraz geometrii dachów przedstawiono na poszczególnych rysunkach przyjmując, iż:

- wysokość nowej zabudowy dostosowano do miejsc i punktów widokowych oraz topografii przestrzeni publicznych, nie ograniczając atrakcyjnych panoram i widoki,
- gabaryty poszczególnych budynków w rzucie winny zostać dostosowane do zewnętrznych obrysów kwartałów, będących jednocześnie obowiązującymi liniami zabudowy, z zaznaczeniem w formie artykulacji pionowej linii odzwierciedlających skalę zabudowy miejskiej, związaną z szerokością pojedynczej fasady nie większą niż 18m,
- koncepcja przyjmuje, iż dachy w czworoboku ulic Al. Tysiąclecia, Lubartowskiej, Ruskiej i Al. Unii Lubelskiej to dachy wielospadowe, z dopuszczeniem tarasów i zielonych dachów, dachy budynków położonych poza wymienionym czworobokiem winny być kształtowane indywidualnie, koncepcja nie ogranicza kształtów dachów budynków położonych we wnętrzach kwartałów,
- kształty dachów z uwagi na ograniczenia w centralnej części Podzamcza wysokości zabudowy od 1 do 3 kondygnacji (kwartały o symbolach **2A1, 2A2, 2A3, 2A4, 2A6, 2A10, 2A11**), powinny przyjmować formy dachów wielospadowych o strukturze kryształu, o spadkach kształtowanych indywidualnie, zgodnie z zasadami przedstawionymi na poszczególnych rysunkach.

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

TABELA BILANSOWA 01/

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU (W GRANICACH TERENÓW PUBLICZNYCH)

Poz	Rodzaj powierzchni	Pow. w ha	% udział	Uwagi
1	2	3	4	5
Bilans powierzchni w obszarze przestrzeni publicznych na poziomie terenu				
1	ulice (jezdnie)	3,8489	18,56%	Razem 100% pow. 20,7335 ha
2	dojazdy (jezdnie)	0,3285	1,58%	
3	parkingi	0,5783	2,79%	
4	komunikacja piesza	6,3943	30,84%	
5	zieleni urządzonej (biologicznie czynna)	9,5835	46,22%	
Bilans powierzchni w obszarze przestrzeni publicznych na poziomie -1 (bez pow. parkingowych bilansowanych w tabeli 02)				
1	ulice (jezdnie)	0,2318	5,00%	Razem 100% pow. 4,5273 ha
2	dojazdy (jezdnie)	0,5022	11,00%	
3	parkingi	3,5124	78,00%	
4	komunikacja piesza	0,0920	2,00%	
5	techniczna i magazynowa	0,1889	4,00%	

TABELA BILANSOWA 02/

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

I ZAGOSPODAROWANIA TERENU (W GRANICACH WYODREBNIONYCH TERENÓW - KWARTAŁÓW)

POZ.	SYMBOL TERENU	POW. TERENU-KWARTAŁU W HA	POWIERZCHNIE W HA		UDZIAŁ %	POWIERZCHNIA CAŁKOWITA WSZYSTKICH KOND. m2		WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W M		PRZEZNACZENIA - P / FUNKCJE - F	
						NADZ. (PCKn) . m2	POZD. (PCKp) m2	MIN.	MAX.	P**	F**
1	2	3	4	5	5	6	7	8	10	11	12
1	1A1	0,6419	0,1789	zabudowy (PZB)	27	3578	---	N	N	uk/ uw, kx, zp	N
			0,0000	biol. czynna (PBC)	0						
			0,4630	poz. utwardz. (PPU)	73						
2	1A2	0,3114	0,3027	zabudowy (PZB)	97	12108	---	3i	4i	um/ uu	3 - mw
			0,0000	biol. czynna (PBC)	0						2 - mw
			0,0087	poz. utwardz. (PPU)	3						1 - mw P - uu
3	1A3	0,0603	0,0603	zabudowy (PZB)	100	2412	---	4	4	uu/ uo	3 - uw
			0,0000	biol. czynna (PBC)	0						2 - uo
			0,0000	poz. utwardz. (PPU)	0						1 - uu P - uu
4	2A1	0,4987	0,0612	zabudowy (PZB)	12	1224	---	1*	3	uk/ uw, kx, zp	2 - uk
			0,2996	biol. czynna (PBC)	60						1 - uk
			0,1379	poz. utwardz. (PPU)	28						P - uw
5	2A2	0,2265	0,0968	zabudowy (PZB)	42	1936	---	1*	3	uk/ uw uu, zp	2 - uk
			0,1297	biol. czynna (PBC)	58						1 - uk
			0,0000	poz. utwardz. (PPU)	0						P - uu
6	2A3	0,0709	0,0649	zabudowy (PZB)	91	240	---	3*	4	uu/ uw, uk, kx	3 - uw/uk
			0,0000	biol. czynna (PBC)	0						2 - uw/uk
			0,060	poz. utwardz. (PPU)	9						1 - uu P - uu
7	2A4	0,4504	0,3566	zabudowy (PZB)	79	12481	2468	1	3	uu/ um, kx, zp	2 - um
			0,0475	biol. czynna (PBC)	10						1 - uu
			0,0938	poz. utwardz. (PPU)	20						P - uu
8	2A5	0,6916	0,5405	zabudowy (PZB)	78	16215	3627	3	3	uu/ um, uw, uo, kx,	2 - um/uo
			0,0000	biol. czynna (PBC)	0						1 - uw
			0,1510	poz. utwardz. (PPU)	12						P - uu
9	2A6	0,4329	0,3165	zabudowy (PZB)	73	11078	2100	3	4	uu/ um, kx,	3 - mw
			0,0000	biol. czynna (PBC)	0						2 - mw
			0,1164	poz. utwardz. (PPU)	17						1 - uu P - uu
10	2A7	0,3218	0,2710	zabudowy (PZB)	84	10840	2077	4	4	uu/ um, kx	3 - mw
			0,0000	biol. czynna (PBC)	0						2 - um
			0,0508	poz. utwardz. (PPU)	16						1 - uu P - uu
11	2A8	0,6226	0,5232	zabudowy (PZB)	84	18312	---	4	5	um/ uu	4 - mw/uu
			0,0000	biol. czynna (PBC)	0						3 - mw/uu
			0,0994	poz. utwardz. (PPU)	16						2 - mw/uu 1 - uu P - uu
12	2A9	0,6545	0,4500	zabudowy (PZB)	68	15750	3117	3i	4	um/ uu, kx	3 - mw
			0,0000	biol. czynna (PBC)	0						2 - mw
			0,2045	poz. utwardz. (PPU)	32						1 - uu P - uu

13	2A10	0,1922	0,1922	zabudowy (PZB)	100	4725	1750	3	3	uh/ uu, kx	2 - uh/uu
			0,0000	biol. czynna (PBC)	0						1 - uh/uu
			0,0000	poz. utwardz. (PPU)	0						P - uh/uu
14	2A11	0,5695	0,2163	zabudowy (PZB)	38	2163	---	1	1	ur/ uu, kp, zp	P - ur/uu
			0,1060	biol. czynna (PBC)	18						
			0,3532	poz. utwardz. (PPU)	62						
15	2A12	0,2728	0,0689	zabudowy (PZB)	25	1378	---	N	N	ud/	N
			0,1244	biol. czynna (PBC)	46						
			0,0795	poz. utwardz. (PPU)	29						
16	3A1	0,5415	0,3707	zabudowy (PZB)	44	3707	---	1z	1z	uk/ uw, kx, zp	P - uk/uw
			0,1708	biol. czynna (PBC)	54						
			0,0000	poz. utwardz. (PPU)	0						
17	3A2	0,5308	0,1183	zabudowy (PZB)	21	3549	---	N	N	ud/	N
			0,2670	biol. czynna (PBC)	50						
			0,1455	poz. utwardz. (PPU)	29						
18	4A1	0,4453	0,1884	zabudowy (PZB)	43	8478	1397	4	5	um/ uu	4 - um/mw
			0,1590	biol. czynna (PBC)	35						3 - um/mw
			0,0979	poz. utwardz. (PPU)	22						2 - um
19	4A2	0,4981	0,1021	zabudowy (PZB)	20	3574	1143	3	4	uu/ uh, um, kx	3 - uh/um
			0,3960	biol. czynna (PBC)	80						2 - uh/um
			0,0000	poz. utwardz. (PPU)	0						1 - uh/um
											P - uu
20	4A3	0,2265	0,0847	zabudowy (PZB)	37	2965	---	3	4	ud/ uw	3 - ud/uw
			0,1418	biol. czynna (PBC)	63						2 - ud/uw
			0,0000	poz. utwardz. (PPU)	0						1 - ud/uw
21	4A4	0,3112	0,1625	zabudowy (PZB)	52	7313	---	4	5	mw/ uu	4 - mw
			0,1487	biol. czynna (PBC)	48						3 - mw
			0,0000	poz. utwardz. (PPU)	0						2 - mw
											1 - mw
22	1B1	0,2422	0,1136	zabudowy (PZB)	47	5112	---	4	5	um/ uu	4 - um/mw
			0,1286	biol. czynna (PBC)	53						3 - um/mw
			0,0000	poz. utwardz. (PPU)	0						2 - um/mw
											1 - um
23	2B1	3,1652	1,1820	zabudowy (PZB)	37	17730	11820	1	2	uc/ uu, kp, kx, zp	1 - uc
			2,3742	biol. czynna (PBC)	75						P - uc
			0,2000	poz. utwardz. (PPU)	6						
24	3B1	0,9698	0,1500	zabudowy (PZB)	15	2250	---	1	2	ks/ uu, kx, zp	1 - uu
			0,1950	biol. czynna (PBC)	20						P - uu
			0,6248	poz. utwardz. (PPU)	65						
25	1C1	0,7321	0,3404	zabudowy (PZB)	46	13616	---	4	4	um/ mw	3 - mw
			0,1249	biol. czynna (PBC)	17						2 - mw
			0,2668	poz. utwardz. (PPU)	37						1 - uu
26	1C2	0,3428	0,2347	zabudowy (PZB)	68	8214	---	3i	4	um/ mw	3 - mw
			0,0000	biol. czynna (PBC)	0						2 - mw
											1 - uu

			0,1081		32						P - uu
27	2C1	0,1102	0,0828	zabudowy (PZB)	75	2484	---	3	3	uu/ uh	3 - uh/um
			0,0000	biol. czynna (PBC)	0						2 - uh/um
			0,0274	poz. utwardz. (PPU)	25						1 - uh/um
28	3C1	0,1242	0,0710	zabudowy (PZB)	57	2840	---	3i	5i	mw/ uu	4 - mw
			0,0000	biol. czynna (PBC)	0						3 - mw
			0,0532	poz. utwardz. (PPU)	43						2 - mw
											1 - mw
											P - uu
---	Plac Zamkow y	---	---	---	---	---	5625	---	---	---	---
	razem	14,2580	6,9012	zabudowy (PZB)	48	196272	35124	---	---	---	---
			4,8132	biol. czynna (PBC)	33****						
			3,3145	poz. utwardz. (PPU)	23						

Wyjaśnienia:

N – oznacza, iż parametry nie są definiowane dla założeń i obiektów historycznych takich jak Zamek, Kościoły, Klasztory wraz z obiektami towarzyszącymi (przyjmuje się, iż stan istniejący i uwarunkowania konserwatorskie decydują o nieprzekraczalnych parametrach terenu i zabudowy w przyszłym planie miejscowym),

i – oznacza, iż parametry odnoszą się tylko do budynków istniejących i przebudowywanych,

Z – oznacza, iż nie jest to kubatura tylko założenie krajobrazowo plenerowe, dla których nie definiuje się parametrów obiektów,


***** – oznacza, iż w przypadku kwartałów o symbolach 2A1, 2A2, 3A3 parter położony jest na poziomie placu +0,00m, a pierwsza kondygnacja na poziomie północnego tarasu +3,80m, w tym przypadku przyjęto uśrednione wysokości kondygnacji: parter 3,8m, piętro pierwsze 4,5m, piętro drugie 3,5m,

****** – oznacza, iż pierwsze przeznaczenie jest przeznaczeniem podstawowym dla całego terenu, pozostałe są przeznaczeniami uzupełniającymi,

******* – oznacza kolejno: P – parter, 1 – piętro pierwsze, 2 – piętro drugie, 3 – piętro trzecie, 4 – piętro czwarte,

******** – suma powierzchni w kol.4 jest mniejsza niż suma powierzchni w kolumnie 4, z uwagi na zielone dachy, których pow. liczone są niezależnie od pow. zabudowy (analogicznie z udziałem %),

pow. biol. czynna – równa 0 w kol.6, oznacza, iż na rysunku w skali 1: 1000, powierzchnie te nie zostały we wnętrzach kwartałów graficznie wyznaczone, ich udział % powinien być przedmiotem indywidualnych ustaleń przyszłego planu miejscowego,

 - proponuje się wariantowy zapis przeznaczeń: uk/uw, uu, ks, zp

 - proponuje się wariantowy zapis przeznaczeń: uu/ks, zp

uu/um – oznacza, iż na danej kondygnacji przewiduje się możliwość lokalizacji obu wymienionych funkcji, w zależności od charakteru budynku położonego w granicach danego kwartału lub zespołu zabudowy,

ilości kondygnacji – podawane są od poziomu odniesienia +0,00 rewitalizacji Podzamcza, przyjętego na środku Placu Zamkowego, rzędna + 176,00 mnpm,

wysokość kondygnacji – w koncepcji dla budynków projektowanych przyjęto uśrednione wysokości kondygnacji: parter 4,5m, piętra pozostałe 3,5m.

