

# WYTYCZNE URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNE DO PROJEKTU REWITALIZACJI OBSZARU PODZAMCZA W LUBLINIE

ZAŁĄCZNIK NR 5



LUBLIN

URZĄD MIASTA LUBLIN  
WYDZIAŁ PLANOWANIA  
LUBELSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA

2010 - 2011

**ZESPÓŁ AUTORSKI W SKŁADZIE:**

<b>Dyrektor Wydziału Planowania</b>	<b>mgr. inż. Elżbieta Matuszak</b>
<b>Kierownik zespołu z-ca Dyrektora Wydziału Planowania</b>	<b>mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska</b>
Kierownik referatu ds. planów miejscowych Rejonu I - Śródmieście	mgr inż. arch. Elżbieta Kraszewska
Uwarunkowania przestrzenne	mgr inż. arch. Joanna Mużykowska
	mgr inż. arch. Robert Kuryło
Ochrona środowiska	inż. architekt krajobrazu Anna Giezek
Wartości kulturowe	dr Hanna Bieniaszkiewicz
Komunikacja	mgr inż. Tadeusz Laskowski
Elektroenergetyka i telekomunikacja	inż. Jerzy Żaliński
Inżynieria sanitarna	mgr inż. Edward Pomorski
	mgr inż. Marta Smajkiewicz
Współpraca geodezyjna	Jadwiga Misiurek
Współpraca /stan planistyczny, analiza wysokości zabudowy, przekrój przez teren, inwentaryzacja fotograficzna, uwarunkowania przyrodnicze/	mgr inż. arch. Magdalena Goldman-Świć
	mgr inż. arch. Paweł Kot
	mgr Jadwiga Wojciechowska -Bartnik
	mgr inż. Agata Mrugała
	mgr Ewa Drozd

## I. MATERIAŁY ANALITYCZNO - INFORMACYJNE

### 1. ANALIZA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

	numer załącznika graficznego
<b>1.1.</b> Przedmiot opracowania	Nr 1A – mapa wysokościowo-sytuacyjna Nr 1B – struktura własności Nr 1C – zdjęcie lotnicze
<b>1.2.</b> Cel i zakres opracowania	
<b>1.3.</b> Materiały wyjściowe	
<b>1.4.</b> Stan planistyczny	Nr 2A – stan planistyczny Nr 2B – rejestr decyzji o warunkach zabudowy Nr 2C – rejestr decyzji pozwoleń na budowę
<b>1.5.</b> Analiza funkcjonalno-przestrzenna	Nr 3A – lokalizacja obszaru Nr 3B – struktura funkcjonalna skala 1:6000 Nr 3C – obiekty centrowe Nr 3D – przestrzenie publiczne – porównanie programu funkcjonalnego Nr 3E – struktura funkcjonalna skala 1:2000 Nr 3F – bilans terenu Nr 3G – struktura kompozycyjna Nr 3H – wysokości zabudowy Nr 3I – inwentaryzacja zdjęciowa Nr 3J – charakterystyczne panoramy i przekrój
<b>c)</b> Uwarunkowania kulturowe	Nr 4A – ochrona konserwatorska Nr 4B – obiekty zabytkowe Nr 4C – fazy rozwoju obszaru Nr 4D – stanowiska archeologiczne Nr 4E – dawna dzielnica żydowska
<b>d)</b> Uwarunkowania przyrodnicze	Nr 5A – hipsometria Nr 5B – podział na regiony fizyczno-geograficzne i elementy klimatu Nr 5C – szkic geologiczny, szkic geomorfologiczny, szkic geologiczno-inżynierski Nr 5D – hydroizohipsy, szkic hydroizobat głównego poziomu wodonośnego

- e)** Uwarunkowania komunikacyjne
  - Układ uliczny
  - Obsługa komunikacji zbiorową
  - Komunikacja piesza i rowerowa
  - Parkowanie pojazdów
- f)** Uwarunkowania infrastruktury technicznej
  - Elektroenergetyka
  - Telekomunikacja
  - Zaopatrzenie w wodę
  - Kanalizacja sanitarna
  - Kanalizacja deszczowa
  - Sieć ciepłownicza
  - Sieć gazowa

Nr 5E – system przyrodniczy, struktura zieleni  
Nr 5F – inwentaryzacja dendrologiczna  
Nr 5G – waloryzacja drzewostanu  
Nr 5H - mapa akustyczna miasta

Nr 6A – schemat układu drogowego stan istniejący skala 1:6000  
Nr 6B – schemat komunikacji miejskiej  
Nr 6C – schemat układu drogowego stan istniejący skala 1:1000

Nr 7A – elektroenergetyka i telekomunikacja  
Nr 7B – infrastruktura sanitarna

## II. WYTYCZNE URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNE

	numer załącznika graficznego
<b>1.</b> Wytyczne projektowe	
<b>1.1.</b> Struktura funkcjonalno-przestrzenna	Nr 8 A, 8B – wytyczne funkcjonalno-przestrzenne
<b>a)</b> wymagania ogólne	
<b>b)</b> wymagania programowe	
<b>c)</b> wymagania dla projektowania przestrzeni użytku publicznego	
<b>d)</b> wymagania kompozycyjne	
<b>1.2.</b> Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowo-historycznego	
<b>1.3.</b> Wymagania ochrony środowiska i przyrody	
<b>a)</b> zieleni	
<b>b)</b> krajobraz	
<b>1.4.</b> Wymagania dotyczące układu komunikacyjnego	
<b>a)</b> obsługa komunikacją kołową	
<b>b)</b> transport zbiorowy	
<b>c)</b> komunikacja piesza	
<b>d)</b> komunikacja rowerowa	
<b>e)</b> parkowanie pojazdów	
<b>1.5.</b> Wymagania dotyczące infrastruktury technicznej	
<b>a)</b> wymagania ogólne	



## 1. ANALIZA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

### 1.1. Przedmiot opracowania

Opracowanie obejmuje obszar o pow. ok. 34,819 ha, położony w centralnej części Lublina, przylegający do zespołu Starego Miasta i Wzgórza Czwartek, teren dawnego "Podzamcza" usytuowany w rejonie ulic Lubartowskiej, Ruskiej, Podzamcze, Lwowskiej, al. Unii Lubelskiej, al. Tysiąclecia, ul. Kowalskiej, Placu Zamkowego wraz ze wzgórzem Zamkowym i okalającymi go obecnie błoniami.

### 1.2. Cel i zakres opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest określenie uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, sformułowanie programu funkcjonalnego oraz wskazanie wytycznych do konkursu urbanistyczno-architektonicznego na rewitalizację i przebudowę obszaru Podzamcza w Lublinie. Ustalenia przestrzenne zwycięskiej pracy będą podstawowym materiałem wyjściowym do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 1.3. Materiały wyjściowe

- Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500 - materiał państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniony na potrzeby konkursu z Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lublinie na podstawie zezwolenia nr 1/2010 z dnia 27.04.2010r.
- Wnioski konserwatorskie dla warunków konkursu na funkcjonalno-przestrzenną koncepcję zagospodarowania rejonu ulic Podzamcze, al. Tysiąclecia, Lubartowska i Ruska w Lublinie wydane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, pismo znak IN/40/LU-1466/4804/09 z dnia 19.11.2009 roku.
- Społeczny wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Podzamcza opracowany w wyniku konsultacji społecznych przeprowadzonych przez zespół lubelskiej części projektu HerO („Dziedzictwo jako Szansa”) realizowanego w ramach programu URBACT II, Lublin, czerwiec 2010 r.
- Opracowanie "Lublin Novus" - Lubelskiej Pracowni Urbanistycznej, Wydział Architektury, Budownictwa i Urbanistyki UM Lublin, 2008r. wraz z recenzjami: prof. dr hab. inż. arch. Aleksandra Böhma, prof. dr hab. arch. Konrada Kucza-Kuczyńskiego, architekta Bolesława Stelmacha.
- Analiza możliwości inwestycyjnych obszaru ujętego ulicami: Lubartowską, Nowym Placem Targowym, Nadstawną, Podzamczem i al. Solidarności w Lublinie, oprac. Pracownia Art.-Arch.-I, dr arch. A. Chylak, arch. P. Seweryniak, 2004r.
- Studium widokowe wpływu nowej zabudowy terenów inwestycyjnych przy alei Tysiąclecia 1-33 ze szczególnym uwzględnieniem terenu działek przynależnych zabudowie nr 1,3,5,7 i 7A, na których planuje się budowę wielofunkcyjnego centrum sportowo-rekreacyjno-usługowo-handlowego "Yellow Park" na ekspozycję panoramy Starego Miasta w Lublinie, oprac. Usługi projektowe - Janusz Nekanda Trepka, mgr inż. arch. J. Nekanda-Trepka, mgr inż. arch. E. Pęska, mgr inż. arch. M. Smoktunowicz, 1999 r.
- Konkurs SARP nr 729 na opracowanie koncepcji fragmentu Śródmieścia - wzdłuż Trasy W-Z w Lublinie, Lublin 1993r.

### 1.4. Stan planistyczny.

Obszar "Podzamcza" nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do końca 2003 r. obowiązywał Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Lubelskiego Zespołu Miejskiego zatwierdzony Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30.12.1986r. z późniejszymi zmianami. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina uchwalonego uchwałą nr 359/12/2000 Rady Miejskiej z dnia 13.04.2000, obszar Podzamcza (część północna) znajduje się w terenach intensywnej urbanizacji, jako obszar zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej wymagającej programów naprawczych. Jest to obszar rozwoju funkcji centrotwórczych (Centrum miasta) w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ruchu przyspieszonego (trasa W-Z) oraz ulicy głównej (ul. Ruska). Ponadto teren ten, z uwagi na swoje walory, znajduje się w strefie ochrony wyjątkowych wartości kulturowych miasta oraz strefy ochrony widoku sylwety miasta Lublina. We fragmencie obszar ten znajduje się w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, w odcinku odpowiadającym ujściu doliny rzeki Czechówki do doliny Bystrzycy. W zakresie obsługi komunikacyjnej w mieście - studium zakłada konieczność wykształcenia w rejonie obecnego dworca PKP, nowego węzła przesiadkowego, dobrze skomunikowanego z systemem komunikacji miejskiej i z portem lotniczym, łączącego komunikację regionalną z dalekobieżną, a jednocześnie autobusową z kolejową. Budowa nowego dworca autobusowego obsługującego przewozy międzynarodowe i międzymiastowe wiązałaby się zatem ze zmianą lokalizacji istniejącego na Podzamczu głównego dworca autobusowego.

Rada Miasta Lublin w dniu 24 czerwca 2010r. podjęła uchwałę nr 1075/XLIII/2010 w sprawie oceny aktualności obowiązującego studium oraz następnie uchwałę nr 1076/XLII/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin. Prace nad tym dokumentem są w toku.

Zważywszy, że teren nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sposób jego zagospodarowania może być jedynie określony w trybie indywidualnych decyzji administracyjnych. W latach 2004-2009 r. na obszarze wydano łącznie 27 decyzji o warunkach zabudowy, w tym 12 stanowiły decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego głównie dotyczące modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej. W połowie pozostałych przypadków inwestorzy wnioskowali o budowę nowych obiektów przeważnie o funkcji mieszkaniowo-usługowej, bądź usługowej. Reszta to decyzje dotyczące zmian sposobu użytkowania, lokalizacji kiosku czy realizacji szaletu miejskiego itp.

W oparciu o decyzje o warunkach zabudowy udzielono 26 pozwoleń na budowę, z tego 5 dotyczyło budowy nowych obiektów; nie wszystkie zamierzenia zostały zrealizowane. Budowa największego obiektu, tj. Wielofunkcyjnego Centrum Sportowo-Rekreacyjno-Usługowo-Handlowego (pozwolenie nr 48/04 wydane w 2004r. w oparciu o ustalenia planu ogólnego) do chwili obecnej nie została rozpoczęta. Pozostałe pozwolenia dotyczyły głównie remontów i modernizacji istniejących budynków.

W dniu 16 października 2008r Rada Miasta Lublin działając na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art 14 i 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz 717 z późn. zmianami) - podjęła **Uchwałę nr 490/XXV/2008 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Podzamcze, aleja Tysiąclecia, Lubartowska, Ruska.**

Wskazania dotyczące zagospodarowania terenu wynikające z analizy dokumentów planistycznych wyższego rzędu oraz strategii i programów:

**Dokumenty ponadlokalne:**

LP	Dokument	Wskazania
1	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO, Uchwała sejmiku nr XLV/597/02 z 29 lipca 2002r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rewaloryzacja najcenniejszych założeń kompozycyjnych i krajobrazowych – Zamek Lubelski</li> <li>- prowadzenie ochrony konserwatorskiej poprzez: <ul style="list-style-type: none"> <li>• konserwację będącą działaniem zmierzającym do permanentnego utrzymania zabytków w stanie gwarantującym zachowanie ich wartości;</li> <li>• rewaloryzację i adaptację do nowych funkcji;</li> <li>• „kontynuację”, tj. tworzenie współczesnego otoczenia zabytków w nawiązaniu do tradycji.</li> </ul> </li> </ul>
2	STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO NA LATA 2006-2020, Uchwała Sejmiku Województwa Lubelskiego XXXVI/530/05 z dnia 4 lipca 2006 roku.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-ochrona i pomnażanie dziedzictwa kulturowego oraz jego wykorzystanie dla harmonijnego rozwoju społecznego</li> <li>- zadania związane z rewitalizacją Starego Miasta w Lublinie,</li> <li>- prace remontowo-konserwatorskie w zespołach sakralnych, klasztornych, katedralnych, zespołach pałacowych i dworsko-parkowych,</li> <li>-modernizacja i rozbudowa sieci infrastruktury drogowej i kolejowej -przebudowa węzłów, budowa obwodnic</li> </ul>
3	STUDIUM URBANIZACJI LUBELSKIEGO OBSZARU METROPOLITALNEGO, Zarząd Województwa Lubelskiego -oprac. Biuro Planowania Przestrzennego w Lublinie, Lublin 2009r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-kreacja głównego węzła przesiadkowego w Lublinie – integracja poszczególnych podsystemów transportu publicznego, umożliwiającą łatwe i efektywne korzystanie z różnych jego form</li> <li>-wprowadzenie systemu zarządzania, koordynacji i monitorowania komunikacji busowej</li> <li>-rozbudowa infrastruktury obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, dworce itp.) wraz z infrastrukturą towarzyszącą (parkingi przy dworcach i przystankach węzłowych, obiekty obsługi komunikacyjnej, systemu zarządzania i monitorowania ruchem)</li> <li>-remonty, modernizacja i adaptacja obiektów historycznych na nowe cele i funkcje</li> <li>-budowa nowych obiektów kubaturowych, rozwój nowych funkcji w obszarach rewitalizowanych dla zwiększenia ich atrakcyjności</li> </ul>
4	STUDIUM PROGRAMOWO-PRZESTRZENNE INTEGRACJI SYSTEMÓW KOMUNIKACJI W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM, Zarząd Województwa Lubelskiego -oprac. Biuro Planowania Przestrzennego w Lublinie, Lublin 2009r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-budowa głównego dworca autobusowego</li> <li>-uruchomienie luksusowych połączeń krajowych i zagranicznych związanych z turystyką</li> <li>-budowa dworca przesiadkowego komunikacji miejskiej w centrum miasta przy al. Unii Lubelskiej; dworce przesiadkowe powinny mieć nowoczesny zintegrowany system informacji ułatwiającej podróżowanie i odpowiedni standard usług, związanych nie tylko z komunikacją</li> </ul>
5	WOJEWÓDZKI PROGRAM ROZWOJU INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ I KOMUNIKACJI DLA WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO, Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu P.P., Warszawa, październik 2004r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-poprawa dostępności komunikacyjnej oraz jakości usług transportowych dla społeczeństwa i gospodarki regionu</li> <li>-budowa i modernizacja dróg kołowych wszystkich kategorii, obwodnic</li> <li>-integracja sieci i połączeń transportu drogowego województwa z krajowym systemem transportowym i międzynarodową siecią transportową</li> <li>-promocja rozwoju komunikacji publicznej w obsłudze potrzeb przewozowych, ze szczególnym uwzględnieniem transportu autobusowego</li> </ul>

**Dokumenty wewnętrzne miasta:**

LP	Dokument	Wskazania
6	STRATEGIA ROZWOJU MIASTA LUBLIN NA LATA 2008-2015, Uchwała Rady Miasta Lublin nr442/XXIV/2008 z dnia 25 września 2008r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-utrzymanie i rozwój infrastruktury technicznej miasta</li> <li>-modernizacja i rozwój systemu transportu zbiorowego</li> <li>-budowa dworca autobusowego obsługującego przewozy międzymiastowe i międzynarodowe</li> </ul>
7	PROGRAM REWITALIZACJI DLA LUBLINA, Uchwała Rady Miasta Lublin nr752/XXXIII/2009 z 18 czerwca 2009r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-prace modernizujące wykształcony układ uliczny w dzielnicy: przebudowa ulic Lubartowskiej, Ruskiej, Cyrulicznej, Furmańskiej, al. Tysiąclecia</li> <li>-poprawa obsługi technicznej i komunikacyjnej poprzez zapewnienie miejsc parkingowych, przekształcenia jakościowe urządzeń terenowych dla transportu zbiorowego (przystanki, poczekalnie, kasy biletowe itp.)</li> <li>-budowa dworca przesiadkowego</li> <li>-poprawa środowiska zamieszkania i warunków życia poprzez remonty kamienic przy Placu Zamkowym i odnawianie ich elewacji i dachów, uzupełnienie infrastruktury społecznej: tworzenie warunków do rekreacji i uprawiania sportu, rozwinięcie oferty kulturalnej i edukacyjnej</li> <li>-rozszerzenie systemu monitoringu kamer policyjnych</li> <li>-poszerzenie oferty o obsługę ruchu turystycznego i ofertę handlową dla turystów</li> <li>-ochrona i renowacja zabytków, podniesienie walorów krajobrazowych obszaru i pielęgnacja zieleni towarzyszącej zabudowie</li> <li>-utrzymanie obszaru i oferty targowiska jako dostosowanego do potrzeb i możliwości mniej zamożnych grup społecznych</li> <li>-ochrona dla oferty handlu świeżymi owocami i warzywami</li> </ul>
8	Zintegrowany Plan Rozwoju Transportu Publicznego w Lublinie na lata 2010-2015, Uchwała Rady Miasta Lublin nr 958/XXXVIII/2010 z 29 stycznia 2010r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-budowa nowoczesnego dworca przesiadkowego dla komunikacji miejskiej</li> <li>-budowa autobusowego dworca przesiadkowego o charakterze regionalnym w sąsiedztwie głównego dworca kolejowego</li> </ul>

**1.5. Analiza funkcjonalno-przestrzenna**

**a) Lokalizacja obszaru**

Obszar objęty opracowaniem stanowi fragment historycznego centrum Lublina. Położony jest przy trasie tranzytowej prowadzącej przez miasto i stanowi ważne miejsce kształtujące obraz miasta w świadomości zarówno gości, jak i jego mieszkańców. Zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie najcenniejszych historycznie i kulturowo obszarów Lublina tj.: Zamku, Starego Miasta, Czwartku i Wzgórza Grodzisko. Wartość tych obszarów potwierdza fakt objęcia ich prawną ochroną poprzez obszarowe i indywidualne wpisy do rejestru zabytków woj. lubelskiego, a także uznanie przez Prezydenta RP za pomnik historii. Jakkolwiek analizowany obszar nie został w całości objęty żadną formą ochrony, to jego kulturowy i przestrzenny kontekst sąsiedztwa wskazuje na konieczność ustalenia zasad jego przestrzennego i funkcjonalnego kształtowania adekwatnie do jego znaczenia i potencjału. Szczególnie istotna jest, także integracja przestrzeni Podzamcza ze Starym Miastem i ciągiem śródmiejskich przestrzeni publicznych.

## b) Struktura funkcjonalno-przestrzenna

### • Struktura funkcjonalna

Z uwagi na historię i tradycję, położenie i związany z tym określony kontekst krajobrazowo-kulturowy tereny te posiadają istotne znaczenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Usytuowane są w strefie centralnej miasta, w obszarze intensywnego zainwestowania miejskiego, a zarazem w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów mieszkalnictwa wielorodzinnego i terenów zielonych.

Strukturę przestrzenną centrum miasta kształtuje ciąg ulicy Krakowskie Przedmieście, a następnie ul. Grodzkiej z przylegającymi elementami węzłowymi w postaci placów. Obszar Śródmieścia cechuje się znaczną koncentracją usług ponadpodstawowych z zakresu: administracji, organizacji społecznych i politycznych, finansów i ubezpieczeń, kultury, nauki i szkolnictwa wyższego, specjalistycznej służby zdrowia, turystyki, handlu itp. Na obszarze Starego Miasta dominują usługi gastronomiczne: puby, restauracje, skupione głównie wzdłuż ciągu ulicy Grodzkiej i wokół Rynku, punktowo występują także usługi kultury m.in.: Ośrodek Brama Grodzka - Teatr NN w Bramie Grodzkiej, Młodzieżowy Dom Kultury "Pod Akacją" przy ul. Grodzkiej i Placu Po Farze, Teatr im. H. Ch. Andersena przy ul. Dominikańskiej, poza tym drobne galerie sztuki i muzea np. Aptekarstwa czy Historii miasta oraz obiekty kultu religijnego i obiekty administracyjne. Handel detaliczny występuje w parterach kamienic wzdłuż ul. Lubartowskiej, tu też pomiędzy ulicami Świętoduską i Lubartowską przewidywana jest realizacja podziemnego parkingu wielopoziomowego z częścią usługowo-handlową.

Program usługowy w obszarze Śródmieścia dopełnia przeważnie lokowana na wyższych kondygnacjach, funkcja mieszkaniowa. Funkcja ta, w rejonie atrakcyjnych przestrzeni publicznych wypierana jest przez funkcje usługowe typu banki, biura a na Starym Mieście przez gastronomię.

Na terenie zespołu urbanistycznego Śródmieścia przeważa zwarta forma zabudowy, co powoduje deficyt przestrzeni zielonych.

Od strony zachodniej z obszarem Podzamcza sąsiadują tereny usługowe, w tym hotel, salon samochodowy, obiekty handlowe, a wzdłuż ul. Probstwo zlokalizowane są budynki mieszkaniowe jednorodzinne. Powyżej występuje głównie zabudowa mieszkaniowa - wielorodzinna oraz usługi zdrowia, czyli kompleks szpitala im. J. Bożego.

Od strony północnej i północno-zachodniej obszar opracowania otaczają tereny zabudowy wielorodzinnej, wzdłuż ulicy Lubartowskiej w formie zwartej zabudowy pierzejowej z usługami w parterach, natomiast w rejonie ulic: Szkolnej, Podzamcze, Lwowskiej w formie wolnostojących bloków mieszkalnych. Ponadto mieszczą się tu budynki oświatowe oraz obiekty kultu religijnego - kościół pw. św. Mikołaja.

Od strony wschodniej i południowo - wschodniej sąsiedztwo stanowi teren Cmentarza Żydowskiego, pas usług o profilu handlowym wzdłuż al. Tysiąclecia, tereny ogrodnictwa wzdłuż rzeki Czechówki oraz tereny ogrodów działkowych - Podzamcze.

W zakresie powiązań przestrzennych obszaru Podzamcza z otaczającą tkanką miejską elementami wiążącymi są: ciąg ulicy Lubartowskiej, ciąg pieszo-jezdny - ulica Zamkowa - na przedłużeniu ulicy Grodzkiej w stronę Zamku wraz z przestrzenią Placu Zamkowego oraz ciąg ul. Szkolnej. Znaczącą przestrzenną barierę stanowi arteria komunikacyjna dzieląca obszar na kierunku wschód - zachód, czyli al. Tysiąclecia, podobnie oddziałują al. Unii Lubelskiej i ul. Lwowska na kierunku północ - południe.

System przestrzeni publicznych w Śródmieściu kształtowany głównie w oparciu o ciąg ulic Krakowskie Przedmieście, Grodzka oraz przyległych placów, przerwany jest aleją Tysiąclecia i brak mu kontynuacji w obszarze Podzamcza. Przestrzeń Placu Zamkowego pozostaje

stosunkowo nieaktywna, bądź zdominowana przez formy zagospodarowania (typu parking) kolidujące z funkcją jaką z założenia winny pełnić atrakcyjne przestrzenie publiczne.

W pozostałym obszarze jedyna taka przestrzeń to Plac Singera, jakkolwiek zwie się placem, ma formę zielonego skweru i fragmentaryczną obudowę kubaturową, przez co nie jest odbierana jako typowe wnętrze urbanistyczne typu - plac.

Na strukturę funkcjonalno - przestrzenną obszaru opracowania o pow. ok. 34,819 ha składają się tereny o różnym stanie użytkowania począwszy od mieszkalnictwa wielorodzinnego, usług typu handel, gastronomia, usług transportowych tj. dworce: autobusowy i busów, po produkcję typu zakład kamieniarski, czy usługi kultury - muzeum, obiekty kultu religijnego - cerkiew, zieleń, po tereny wykorzystywane głównie pod komunikację kołową i pieszą - jezdnie, chodniki.

Program użytkowy obszaru tworzą tu:

#### od zachodu

- część kwartału na rogu ulic Biernackiego 1 i Lubartowskiej 34 /jednostka bilansowa **06** - powierzchnia 0,13 ha/ obiekty o charakterze mieszkaniowo - usługowym, przy czym usługi zlokalizowane są od strony ulicy Lubartowskiej,
- część kwartału pomiędzy ulicami Biernackiego i Probstwo /jednostka bilansowa **05** - powierzchnia 0,90 ha/ obiekty o charakterze mieszkaniowo - usługowym, usługi w parterach od strony ulicy Lubartowskiej, w głębi podwórek budynki gospodarcze lub mieszkaniowe - wielorodzinne,
- część kwartału pomiędzy ulicami Probstwo i al. Tysiąclecia /jednostka bilansowa **04** - powierzchnia 0,33 ha/ obiekty o charakterze mieszkaniowo - usługowym, usługi zlokalizowane w parterach od strony ulicy Lubartowskiej,
- część kwartału pomiędzy ulicami Wodopojną, Lubartowską a al. Tysiąclecia /jednostka bilansowa **03** - powierzchnia 0,12 ha/ obiekty o charakterze usługowym: handel, gastronomia,
- część kwartału obudowująca Plac Zamkowy /jednostka bilansowa **01** - powierzchnia 0,43 ha/ obiekty o charakterze usługowo - mieszkaniowym, z usługami zlokalizowanymi w parterach budynków.

#### od północy

- część kwartału pomiędzy ulicami Lubartowską, Ruską a Szkolną /jednostka bilansowa **07** - powierzchnia 0,61 ha/ obiekty o charakterze usługowym: typu handel - targowisko oraz drobny obiekt produkcyjno-usługowy: zakład kamieniarski, budynki gospodarcze i obiekt infrastruktury technicznej,
- część kwartału pomiędzy ulicami Szkolną, Podzamcze i Ruską /jednostka bilansowa **014** - powierzchnia 1,60 ha/, w połowie teren zielony - skarpa Wzgórza Czwartek, na fragmencie zabudowa mieszkaniowa,
- część obszaru pomiędzy ulicami Podzamcze i Lwowską /jednostka bilansowa **015** - powierzchnia 1,07 ha/, teren zielony nieurządzony- Plac Singera, na fragmencie zabudowa mieszkaniowo- usługowa, usługi drobne w parterach.

#### od wschodu

- teren pomiędzy ulicami Lwowską a al. Tysiąclecia /jednostka bilansowa **016** - powierzchnia 1,72 ha/, zagospodarowany pod stację paliw i salon samochodowy, na części przyuliczne tereny zielone,
- teren pomiędzy al. Tysiąclecia i Unii Lubelskiej /jednostka bilansowa **017** - powierzchnia 3,44 ha/, nieurzadzona zieleń.

#### od południa

- teren pomiędzy al. Unii Lubelskiej, al. Tysiąclecia, placem Zamkowym i ulicą Podwale /jednostka bilansowa **02** - powierzchnia 6,60 ha/, obiekt kultu religijnego - Kościół Rektoralny p.w.św. Wojciecha, Muzeum na Zamku, teren zielony urządzony,
- teren Placu Zamkowego /jednostka bilansowa **033** - powierzchnia 0,81 ha/, wykorzystywany jako parking oraz miejsce okolicznościowych koncertów.

#### obszar centralny:

- kwartał pomiędzy ulicami Lubartowską, Targową, Nowy Plac Targowy i Ruską /jednostka bilansowa **08** - powierzchnia 0,4 ha/ obiekty o charakterze mieszkalno – usługowym, w parterach usługi o profilu handlowym, w podwórkach oficyny mieszkalne i obiekty gospodarcze, deficyt zieleni i miejsc parkingowych,
- kwartał pomiędzy ulicami Targową, Nowy Plac Targowy, Ruską i Nadstawną /jednostka bilansowa **09** - powierzchnia 0,63 ha/ obiekty o charakterze mieszkalno-usługowym, z budynkami gospodarczymi w podwórkach kamienic, pawilonami handlowymi, obiektem biurowym z garażem, "otwartym" dworcem busów z placem parkingowym,
- teren pomiędzy ulicami: Lubartowską, Nowy Plac Targowy, al. Tysiąclecia /jednostka bilansowa **010** - powierzchnia 1,03 ha/ obiekty o charakterze usługowym: handlowe hale, targowisko, przestrzeń parkingowa i drobne obiekty techniczne,
- teren pomiędzy ulicami: Nadstawną, Ruską, Cerkiewną a al. Tysiąclecia /jednostka bilansowa **011** - powierzchnia 1,35 ha/ zagospodarowany pod dworzec autobusowy z placem manewrowym oraz obiektami handlowo - gastronomicznymi, na placu występuje zabytkowy źródł uliczny,
- teren pomiędzy ulicami: Cerkiewną, Ruską, Lwowską, al. Tysiąclecia /jednostka bilansowa **012** - powierzchnia 0,29 ha i jednostka **013** - powierzchnia 1,00 ha/ zagospodarowany pod dworzec autobusowy z placem manewrowym, obiektami handlowymi i zielenią przyuliczną, kompleksem kultu religijnego: zabytkowa Cerkiew wraz ze współczesnymi zabudowaniami mieszkalnymi i obiektem handlowym typu apteka.

W ogólnym bilansie terenu w obszarze o powierzchni ok. 34,819 ha:

- ok. 37,4% stanowią tereny użytkowane pod infrastrukturę komunikacyjną - pasy drogowe/jezdnie z zielenią towarzyszącą i chodnikami,
- ok. 67,6% stanowią obszary użytkowane pod pozostałe funkcje, przy czym ok. 9% ogólnej powierzchni obszaru to zabudowa kubaturowa (łącznie z obiektami o charakterze tymczasowym typu: budki handlowe).

W zakresie dostępności komunikacyjnej, dojazd do punktów węzłowych zapewnia komunikacja miejska, której przystanki ulokowane są w bliskim sąsiedztwie głównych ulic: al. Tysiąclecia, ulic Lubartowskiej, Ruskiej i Lwowskiej oraz trakty piesze. Odległości pomiędzy punktami nie przekraczają 600-1000m, tj. granicznego dystansu który przyjmowany jest jako dający poczucie bezpieczeństwa i nie wywołujący zmęczenia.

Indywidualna komunikacja samochodowa w obrębie obszaru ma głównie charakter "wewnątrzmięjskiego tranzytu", zwłaszcza w przypadku trasy W-Z. Możliwości parkowania z uwagi na rosnący poziom zmotoryzowania ludności i ograniczoną chłonność istniejących parkingów w obszarze są utrudnione. W chwili obecnej do tych celów służą przestrzenie publiczne: Plac Zamkowy, chodniki i zatoki parkingowe przy uliczkach: Nadstawnej, Targowej, Nowym Placu Targowym i Kowalskiej. W bliskiej okolicy (ok.250m licząc od granic opracowania)

pomiędzy ulicami Świętoduską i Lubartowską planowana jest realizacja podziemnego parkingu wielopoziomowego.

- Struktura kompozycyjna

W obszarze opracowania można wyodrębnić kilka wnętr urbanistycznych:

- typu plac: Plac Zamkowy obudowany od zachodu zwartą zabudową pierzejową, od wschodu przymknięty Wzgórzem Zamkowym z reprezentacyjnymi schodami i Zamkiem na szczycie oraz z otwarciem widokowym na centralny fragment Podzamcza,
- typu ulica: ciąg ulicy Lubartowskiej.

Główne osie kompozycyjne tworzą ulica Lubartowska /przecięta trasą W-Z/ i ciąg pieszo - jezdny prowadzący na przedłużeniu ulicy Grodzkiej do Zamku. Ten ostatni stanowi zarazem ciąg widokowy ukierunkowany na Wzgórze Czwartek z Kościołem pw. św. Mikołaja oraz zapewnia otwarcia widokowe na zabudowę Wzgórza Staromiejskiego. W związku z charakterystycznym ukształtowaniem terenu, z przeciwległej strony, czyli ze Wzgórza Czwartek roztacza się widok na panoramę Starego Miasta ze Wzgórzem Zamkowym, na place manewrowe dworca autobusowego i targowisko. Na tle otaczającej zabudowy przestrzennie dominują: Zamek z Donżonem i Kaplica Trójcy Świętej, Kościół pw. św. Mikołaja i Cerkiew prawosławna pw. Przemienienia Pańskiego. Ekspozycję budynków dodatkowo podkreśla usytuowanie ich na wzniesieniach. Akcenty architektoniczne, czyli obiekty koncentrujące uwagę obserwatorów w obszarze to m.in. Brama Grodzka, fronton nad wejściem do Muzeum na Zamku, narożna kamienica przy Placu Zamkowym i al. Tysiąclecia, zabytkowa dzwonnica przed Kościołem pw. św. Mikołaja.

W obszarze Placu Zamkowego występują także dwa pomniki. Pierwszy - Związków ze Lwowem usytuowany tuż przy wjeździe na Plac, a drugi - pomnik " Zaporczyków" wbudowany w skarpe nieopodal wlotu ulicy Podwale. Przy placu umiejscowione są również obiekty pamiątkowe: tablica przedstawiająca plan byłego miasta żydowskiego oraz tablica upamiętniająca miejsce, w którym stała synagoga Maharszala przy dawnej ul. Jatecznej. W obszarze placu manewrowego użytkowanego przez dworzec autobusowy znajduje się także zabytkowy źródł uliczny.

Okoliczne obiekty kubaturowe mają wysokość od I do V kondygnacji, przeważa zwarta zabudowa pierzejowa III i IV kondygnacyjna. W obszarze centralnym Podzamcza i wzdłuż al. Tysiąclecia występuje dysharmonijna, jedno- i dwu kondygnacyjna zabudowa targowa o charakterze tymczasowym. W okolicy ulicy Ruskiej stragany czasowo "rozlewają się" na przyległe do targowiska chodniki i trawniki.

Od strony ronda Romana Dmowskiego i al. Tysiąclecia wrażenie chaosu i przypadkowości potęguje gęszcz wolnostojących reklam.

#### **c) Uwarunkowania kulturowe**

- Kalendarium historyczne

- VI w. osada na Wzgórz Czwartek (pozostałości chat i palenisk)
- XI w. osada targowa na Czwartku
- XII w. na Wzgórz Zamkowym, istnieje gród drewniano- ziemny- kasztelania
- XIII w. wzniesienie donżonu na Wzgórz Zamkowym
- XIV w. za czasów panowania Kazimierza Wielkiego powstaje gród murowany
- 1317 r. lokacja Lublina



- ♦ 1396 r. - przywilej Kazimierza Wielkiego zezwalający na osiedlenie Żydów na Podzamczu
- ♦ 1420 r.-najwcześniejsza wzmianka źródłowa przytaczająca nazwę Czwartek
- ♦ 1442 r. przywilej regulacyjny dający prawo otoczenia miasta murami obronnymi
- ♦ XVI w. utworzono jurydykę św Mikołaja na Wzgórzu Czwartek i jurydykę „bajtka ruskiego” poniżej wzgórza, wzdłuż traktu, gdzie wzniesiona została cerkiew
- ♦ 1560 r. pierwsza wzmianka źródłowa o cerkwi
- ♦ XVI/XVII w. znaczny rozwój lubelskiej gminy żydowskiej
- ♦ 1518 r. Szalom Szachna otwiera jeschiwę
- ♦ 1541 r. roku założono cmentarz zw. Starym (kirkut na Kalinowszczyźnie)
- ♦ 1567 r. wzniesienie Wielkiej Synagogi zw. Synagogą Maharszala
- ♦ 1581 r. -1764 r. działa w Lublinie Sejm Czterech Ziem (Waad Arba Aracot)
- ♦ XVII w. w wyniku wojen i zniszczeń następuje okres stagnacji
- ♦ 1655 r. wojska rosyjsko-kozackie plądrują Lublin, dzielnica żydowska bardzo niszczone
- ♦ 1719 r. pożar dzielnicy żydowskiej i całego Lublina
- ♦ 1794 r. Jakub Izaak Horowitz założył pierwszą legalną chasydzką bóżnicę
- ♦ 1862 r. dekret równouprawnienia ludności żydowskiej
- ♦ 1886 r. powstał Szpital Żydowski przy ul. Lubartowskiej 81
- ♦ 1818 r. podzielono Lublin na dwa cyrkuły I miasto chrześcijańskie i II miasto żydowskie
- ♦ XIX w. zamek zamieniono na więzienie
- ♦ 1930 r. Mejer Szapira założył Jeszywas Chachmej Lublin (Lubelska Szkoła Mędrców)
- ♦ od. 1937 r. rzeka Czechówka na odcinku od ul. Wodopojnej do al. Unii Lubelskiej przebiega pod ziemią, zamknięta w betonowym kanale
- ♦ 1939 r. mieszkańcy należący do Gminy Żydowskiej w Lublinie -42 830 osób
- ♦ 1939 r. utworzenie getta na Podzamczu
- ♦ marzec 1942 r. likwidacja getta
- ♦ 1945 r. mieszkańcy należący do Gminy Żydowskiej w Lublinie -4 553 osób
- ♦ lata 50-te XX w. przekształcenie zamku - więzienia w Muzeum Regionalne, zagospodarowanie terenów zniszczonej dzielnicy żydowskiej - powstaje Plac Zebrań Ludowych - obecnie Plac Zamkowy;
- ♦ 1954 r. Wystawa Jubileuszowa -obchody X lecia PKWN, pawilony wystawiennicze przeznaczono na dworce autobusowe
- ♦ lata 50/60-te XX w rzeka Czechówka zostaje obudowana
- ♦ 1967 r. realizacja wytrasowanej w latach 50-tych XX w. alei Tysiąclecia.

- Rozwój historyczny

Początki osadnictwa, z którego powstał Lublin należy umiejscowić na wzgórzu Czwartek i Białkowskiej Górze, a także na wzgórzu zamkowym i staromiejskim. Ważną rolę pełniła rzeka Czechówka tworząca szeroką dolinę i jej ujście do Bystrzycy. Teren ten mający odpowiednie warunki obronne stanowił dobre miejsce na osadnictwo, z łatwym dostępem do wody i urodzajnymi glebami. Ówczesny Lublin leżał na ważnych szlakach komunikacyjno - handlowych, łączących tereny Litwy i Rusi z Wielkopolską, Małopolską i Śląskiem.

Miasto powstało znacznie wcześniej niż znany akt lokacyjny z 1317, w którym król Władysław Łokietek nadaje Lublinowi prawa miejskie. W II połowie XIV w. gród otoczony został murami obronnymi a podczas panowania Kazimierza Wielkiego, po najeździe Tatarów ufortyfikowano miasto z basztami i bramami miejskimi. Wtedy też powstało wiele budynków murowanych, z których najokazalszym był zamek na wzgórzu.

W XV i XVI w. miasto rozwijało się w kierunku północno-wschodnim w okolicach zamku

i Czwartku oraz w kierunku południowo-zachodnim na Żmigrodzie i obecnym Krakowskim Przedmieściu.

Obok licznych przywilejów Lublin posiadał „*Privilegium de non tolerandis Judeis*”, dlatego też żydzi zmuszeni byli osiedlić się na terenach królewskich u podnóża zamku od strony południowej i północno-wschodniej. To właśnie tam, na Podzamczu powstała dzielnica żydowska. Był to teren bagien i trzęsawisk, ale położenie blisko zamku i miasta stanowiło podstawę do rozwoju ekonomicznego. W połowie XVI w. lubelska gmina żydowska posiadała już synagogi, szkołę, instytucje opieki społecznej. Żydowska społeczność otrzymała swój przywilej *de non tolerandis Christianis*, jednak jak pokazują dokumenty archiwalne przepis ten był ignorowany i obie społeczności żyły obok siebie, prowadząc wspólne interesy.

Na Podzamczu mieszkali także Rusini. Wybudowali oni cerkiew. Pierwsze wzmianki o tym obiekcie pochodzą z 1395 roku. Obecna świątynia została wzniesiona w latach 1607-1633 po spłonięciu poprzedniej drewnianej. Cerkiew lubelska jest najstarszą świątynią w Polsce będącą we władaniu Kościoła prawosławnego.

W 1655 r. podczas najazdu wojsk kozacko – moskiewskich, a potem Szwedów Podzamcze zostało zniszczone, ograbione i spalone. Przywilej króla Jana Kazimierza z 1659 r. dał możliwość szybszego budowania i remontowania domów. Wkrótce zatem na Podzamczu, na nowo wytyczonych ulicach pojawiła się zwarta zabudowa w typie kamieniczek mieszczańskich.

Przez cały XVII, XVIII i niemalże cały XIX w społeczność żydowska mieszkała na terenie coraz bardziej zaludnionego Podzamcza oraz innych przedmieściach Lublina (Piaski). Dopiero reformy margrabiego Wielopolskiego (1862 r.) pozwoliły osiedlać się Żydom tam gdzie chcieli. Bogatsi przenieśli się na Stare Miasto, Krakowskie Przedmieście i jego przecznice. Podzamcze stawało się powoli dzielnicą ubogich. Pomimo reprezentacyjnego kompleksu synagogi Maharszala i wybrukowania głównych ulic Szerokiej, Jatecznej i Nadstawnej zabudowie pierzejowej towarzyszyła niska drewniana zabudowa tylnych działek i bocznych uliczek.

Wspomniana ulica Szeroka stanowiła centrum życia społecznego, religijnego i politycznego lubelskich żydów. To właśnie na tej ulicy, w kamienicy pod numerem 19 zbierał się Sejm Czterech Ziem, a pod numerem 40 mieściła się synagoga tzw. Bóżnica de Chassidim.

Na ulicy Szerokiej powstawały wspaniałe kamienice, kwitło życie kulturalne i rozwijał się handel. Była ona jednak pozbawiona kanalizacji, a w niektórych domach brakowało elektryczności. Po wodę chodziło się do dwóch studni, z których jedna to zachowany źródło uliczny obecnie usytuowany na placu manewrowym PKS.

W mieście żydowskim było wiele synagog. Najwspanialszą była Synagoga Maharszala, stojąca u podnóża wzgórza zamkowego przy ulicy Jatecznej. Nazwa jej pochodzi od imienia rabina lubelskiego Salomona Lurii (zwanego Maharszałem). Obok wspomnianej synagogi do kompleksu należała mniejsza synagoga Makarama oraz mała bóżnica, miejsce codziennych modlitw zw. Szywe Kryjem. W tym miejscu usytuowano pierwszą jesziwę (XVI w), którejrektorem był wspomniany Salomon Luria. Sława tej szkoły była tak wielka, że przyjeżdżali tutaj po nauki żydzi z całej Europy. Synagogę Maharszala wybudowano w stylu renesansowo-barokowym. Budynek bóżnicy został niestety zniszczony podczas najazdu kozacko-moskiewskiego w 1655 roku. Zachowany materiał fotograficzny przedstawia tę synagogę z 1864 roku. Cały kompleks był bardzo okazały, miał sale górne i dolne. Naraz mogło tu modlić się ponad 3 tysiące osób.

Podczas II światowej hitlerowcy eksmitowali całą ludność żydowską ze śródmieścia Lublina do utworzonego na Podzamczu getta. W Wielkiej Synagodze Maharszala mieściło się schronisko dla uchodźców. Podczas likwidacji getta był tam punkt zbiorczy. Od 17 marca do 16 kwietnia 1942 roku Niemcy rozpoczęli likwidację dzielnicy. Deportowano do obozów zagłady ok. 26.000 ludzi. Następnie rozpoczęło się systematyczne wyburzanie dzielnicy. Do 1944 roku miasto żydowskie przestało istnieć. W 1954 roku uprzątnięto ruiny pozostałe po wojnie.

W miejscu ul. Szerokiej powstał Plac Zebrań Ludowych (ob. Plac Zamkowy). Uroczyste zakończenie prac odbyło się podczas obchodów X-lecia PKWN.

[Przytoczony powyżej rys historyczny ma na celu wzbogacenie wiedzy uczestników konkursu o szczegóły stanowiące o tożsamości kulturowej tego miejsca zgodnie z postulatami zapisanymi w załączniku nr : „Konsultacje społeczne” punkt D.4 i D.6.]

- Katalog zasobów kulturowych

Formy ochrony konserwatorskiej

♦ **Rejestr Zabytków Województwa Lubelskiego:**

L.P.	OBIEKT	FORMA OCHRONY
1	Fragment zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia	wpis do rej. zabytków A/153
2	Fragment Zespołu urbanistycznego Kalinowszczyzny: a) dawny cmentarz żydowski tzw. „Grodzisko”, XVI w., b) Białkowska Góra, c) teren pomiędzy ulicami: Kalinowszczyzna, Tatarska, Trasa W-Z, d) dom, ul. Sienna nr 9, mur., e) dom, ul. Kalinowszczyzna nr 25, mur., f) dom, ul. Kalinowszczyzna nr 27, mur.,	wpis do rej. zabytków A/353
3	Fragment zespołu kościoła p.w. św. Mikołaja na Czwartku z wyposażeniem w zabytki ruchome, dzwonnica, z otaczającym drzewostanem w granicach ogrodzenia cmentarza kościelnego	wpis do rej. zabytków A/226
4	Zespół zabudowań szpitalnych : kościół pw św. Wojciecha BM z wyposażeniem w zabytki ruchome i ołtarzami z kaplicy zamkowej, dawny Szpital św. Łazarza	wpis do rej. zabytków A/258
5	Cerkiew pw. Przemienienia Pańskiego z wyposażeniem w zabytki ruchome, z otaczającym drzewostanem w granicach cmentarza kościelnego, ogrodzenie z bramkami	wpis do rej. zabytków A/227
5	Obudowa dawnego źródła ulicznego	wpis do rej. zabytków A/633
7	Zespół Zamkowy: kaplica pw. Trójcy Świętej, wieża na dziedzińcu zamkowym, dawne więzienie, baszta i fragment muru obwodowego dawnego zamku, całe wzgórze z zielenią, drzewostanem, ulicami, alejkami, schodami	wpis do rej. zabytków A/161
8	Wzgórze Czwartek -osada wczesnośredniowieczna z VII-Xw.	wpis do rej. zabytków C/6

♦ **Obiekty proponowane do ochrony w gminnej ewidencji zabytków :**

L.P.	OBIEKT	FORMA OCHRONY
8	Dom, ul. Ciasna 4, mur	gminna ewidencja zabytków
9	Dom, ul. Lubartowska nr 22, mur., k. XIX w.	gminna ewidencja zabytków
10	Dom, ul. Lubartowska nr 24, mur., k. XIX w.	gminna ewidencja zabytków
11	Dom, ul. Lubartowska nr 26, mur., k. XIX w.	gminna ewidencja zabytków
12	Dom, ul. Lubartowska nr 28, mur., k. XIX w.	gminna ewidencja zabytków
13	Dom, ul. Lubartowska nr 30, mur., k. XIX w.	gminna ewidencja zabytków
14	Dom, ul. Lubartowska nr 34, mur., 1894 r.	gminna ewidencja zabytków
15	Dom, ul. Lubartowska nr 45, mur. k. XIX w.	gminna ewidencja zabytków
16	Dom, ul. Lubartowska nr 47, mur., XIX/XX w.	gminna ewidencja zabytków
17	Dom, ul. Lubartowska nr 49, mur., XIX/XX w.	gminna ewidencja zabytków
18	Dom, Nowy Plac Targowy nr 2, mur., ok 1915 r.	gminna ewidencja zabytków
19	Dom, Nowy Plac Targowy nr 4/ Targowa nr 1, mur., 1 ćw. XX w.	gminna ewidencja zabytków
20	Dom, ul. Rуска nr 3, mur., ok. 1910 r.	gminna ewidencja zabytków
21	Dom, ul. Targowa nr 2, mur., XIX w.	gminna ewidencja zabytków
22	Dom, ul. Targowa nr 3, mur., XIX w.	gminna ewidencja zabytków
23	Dom, ul. Targowa nr 4, mur., XIX/XX w.	gminna ewidencja zabytków
24	Dom, ul. Lubartowska nr 30A, mur., XIX w.	gminna ewidencja zabytków
25	Budynek PZU, ul. Nadstawna 2, mur., lata 40-te XX w.	gminna ewidencja zabytków

- ♦ **W granicach opracowania znajduje się fragment obszaru uznanego za Pomnik Historii (Rozporządzenie Prezydenta RP z 25.04.2007 r. - Dz. U. 2007 nr 86; poz. 57)- tj. teren ulicy Zamkowej wraz ze wzgórzem Zamkowym.**
- ♦ W granicach opracowania znajdują się obszary wytypowane do wpisu na listę **Dziedzictwa Kultury Współczesnej miasta Lublina:**  
A – część dawnej Dzielnicy Żydowskiej, tj. centralna część obszaru Podzamcza pomiędzy Aleją Tysiąclecia a ul. Ruską  
B - Tereny Wielkiego Stawu  
C - Plac Zamkowy wraz z okalającą zabudową

## Podsumowanie:

Teren opracowania można określić, jako obszar o zabudowie mieszanej, w której dominujący typ krajobrazu to krajobraz współczesny, po części przetworzony z historycznego, sprzeczny z dawnym. W obszarze centralnym dawnego Podzamcza krajobraz dawny jest stosunkowo słabo czytelny, a teren ten można uznać za zaniedbany.

Obszarem historycznego krajobrazu, jest enklawa cerkiewna, którą można określić jako w miarę jednorodną. Jej otoczenie jest całkowicie zdegradowane, a przebieg dawnego traktu u podnóża cerkwi jest słabo czytelny, na co wpłynęła - wytrasowana w latach 70. XX wieku – nowa część ulicy Ruskiej.

Pojedynczym, dobrze zachowanym obiektem historycznym jest źródło uliczny obsługujący część obszaru dawnej dzielnicy Żydowskiej, usytuowany obecnie na placu manewrowym dworca PKS.

Teren otaczają jednostki o walorach krajobrazowych ( Stare Miasto, Grodzisko, teren Czwartku ) z nawarstwionym układem historycznym o wysokiej wartości zarówno formy, jak i kompozycji. Położone w obszarze Wzgórze Zamkowe również stanowi tego typu jednostkę.

Stare Miasto, Wzgórze Zamkowe, Grodzisko, teren Czwartku, są obiektami o doskonałej ekspozycji z doliny rzeki Czechówki. Z wymienionych obiektów możliwa jest także percepcja historycznego krajobrazu bezpośredniego i dalszego sąsiedztwa (z Czwartku znakomita panorama z Zamkiem i Starym Miastem, ze Wzgórza Zamkowego dobry widok w kierunku Czwartku).

### d) Uwarunkowania przyrodnicze

#### • POŁOŻENIE TERENU I CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA

Obszar Podzamcza, położony w centrum miasta, ze względu na usytuowanie mezoregionalne i związaną z tym budowę geomorfologiczną i geologiczną, znajduje się na bardzo specyficznym terenie. Obszar ten, będąc w zasięgu doliny Bystrzycy i doliny Czechówki, pomiędzy wzgórzami Czwartku i Wzgórza Zamkowego, odzwierciedla charakterystyczny krajobraz tego miejsca ze zróżnicowaną rzeźbą terenu.

Obszar opracowania (wg Kondrackiego) należy do mezoregionów:

- ♦ Płaskowyż Nałęczowski (oznaczenie 343.12, zgodnie z systemem dziesiętkowym oznaczania regionów fizycznogeograficznych), charakteryzuje się urodzajnymi glebami związanymi z pokrywą lessową. Na obszarze miasta oraz w obrębie opracowania Płaskowyż Nałęczowski obejmuje zachodnią, lewobrzeżną część Bystrzycy,
- ♦ Wyniosłość Giełczewska (oznaczenie 343.17), jest falistym [wzniesieniem](#) i zbudowana jest z przewarstwionych marglami opok. W południowo-zachodniej części regionu występują dodatkowo płyty lessów. W rozpatrywanym obszarze mezoregion obejmuje wschodnią, prawobrzeżną część Bystrzycy,
- ♦ Płaskowyż Świdnicki (oznaczenie 343.16) – Jego obszar stanowi dość płaska równina denudacyjna wymodelowana w marglach kredowych i pozbawiona pokrywy lessowej. Mezoregion obejmuje obszar opracowania od wschodniej, prawobrzeżnej części Bystrzycy.

Granicę pomiędzy mezoregionami prawobrzeżnej i lewobrzeżnej części stanowi terasa nadzalewowa doliny Bystrzycy. Przebiega ona mniej więcej u podnóża wyniesienia Kalinowszczyzny przechodząc następnie pod wzgórzem Czwartkowym. Wyodrębnione mezoregiony charakteryzują się odrębnością fizjonomii krajobrazu wynikającej głównie z przypowierzchniowej budowy geologicznej i rzeźby terenu. Najbardziej charakterystyczny,

z uwagi na podłoże lessowe i występujące formy rzeźby terenu, jest Płaskowyż Nałęczowski co ma swoje odzwierciedlenie w krajobrazie miasta. Wymienione powyżej mezoregiony należą do:

- ♦ Makroregionu – Wyżyna Lubelska (oznaczenie 343.1),
- ♦ Podprowincji – Wyżyna Lubelsko – Lwowska (oznaczenie 343),
- ♦ Prowincji - Wyżyny Polskie (oznaczenie 34),
- ♦ Megaregionu - Pozaalpejska Europa Środkowa (oznaczenie 3).

#### • BUDOWA GEOLOGICZNA

Najbardziej istotne znaczenie w budowie geologicznej obszaru opracowania mają utwory czwartorzędowe ponieważ one mają największe odzwierciedlenie w krajobrazie. Dotyczy to zarówno rzeźby terenu jak i szaty roślinnej nie tylko dla problemowego terenu ale i dla miasta.

Najniższe partie podłoża stanowi prekambryjski maszyn krystaliczny płyty wschodnioeuropejskiej pokryty młodszymi utworami paleozoicznymi. Osady dewonu wykształcone w postaci piasków z wkładkami mułowców (dewon dolny) i skał węglanowych (dewon środkowy i górny) łącznie przekraczają 2600 m miąższości. Nad nimi zalegają osady karbonu budujące wielki basen węglowy. Zasluguja one na szczególną uwagę ze względu na fakt, iż tworzą samodzielną jednostkę strukturalną różniącą się od skał podłoża i młodszych, leżących nad nimi utworów mezozoiku. Wśród osadów karbonu istotne znaczenie posiadają tzw. warstwy lubelskie (westfal), które charakteryzują się występowaniem pokładów węgla kamiennego.

Pokrywę mezozoiczną budują skały osadowe, a wśród nich węglanowe osady jurajskie, piaszczysto – węglanowe osady kredy dolnej i potężna seria (około 800 – 900 m) skał węglanowych i węglano – krzemionkowych górnej kredy. Te ostatnie, należące do górnego mastrychtu, reprezentowane są przez miękkie skały typu kredy piszącej przechodzące ku górze w kompleks utworów z przewagą margli i opok z minimalnym udziałem gez. Ma to swoje odzwierciedlenie w rzeźbie terenu, ponieważ margle jako mniej odporne na procesy wietrzenia i podlegające krasowiению, objawiają się obniżeniami terenu, a opoki bardziej twarde, tworzą lokalne wzniesienia.

Skały trzeciorzędu (kenozoik) o miąższości kilkudziesięciu metrów wykształcone najczęściej w postaci gez i stratygraficznie należące do paleocenu występują zwartą pokrywą. Stanowią one warstwę podścielającą dla zalegających tu lessów. Granicą zwartego występowania paleocenu jest dolina Bystrzycy, mimo iż, w jej obrębie kompleks ten nie występuje. Po prawej stronie doliny Bystrzycy utwory paleocenu spotyka się sporadycznie w postaci płyt o zmiennej miąższości (10 – 20 m).

Skały starszego podłoża pokrywają utwory czwartorzędowe (plejstocen i holocen). Miąższość czwartorzędu waha się od 50 m do 60 m w rejonie Kalinowszczyzny.

Przypowierzchniowa budowa geologiczna ukształtowana została w okresie zlodowaceń przy dominującym udziale akumulacji lessowej na Płaskowyżu Nałęczowskim oraz mułków piaszczystych i piasków lessopodobnych na terenach poza zasięgiem akumulacji lessu.

Utwory najmłodsze (holoceńskie) stanowią piaski rzeczne, piaski i gliny aluwialne, deluwia, namuły i torfy. Wypełniają one głównie dolinę rzeczna (Bystrzyca i Czechówka) oraz zagłębienia terenu. Najważniejszym elementem budowy geologicznej jest pokrywa lessowa. Lessy podatne są na procesy erozji wietrznej i wodnej stanowią podłoże, na którym powstał swoisty krajobraz. Trzeba podkreślić, że grunty lessowe są bardzo wrażliwe na nadmierne uwilgotnienie, którego efektem są zjawiska erozji podziemnej.

- RZEŻBA TERENU

Rzeźba terenu jest odzwierciedleniem budowy geologicznej obszaru. Zasadnicze rysy ukształtowania terenu wymodelowane zostały w plejstocenie. Dominowały wówczas dwa główne procesy geomorfologiczne: akumulacji oraz erozji i denudacji.

Współczesną rzeźbę powierzchni terenu w zachodniej części obszaru ukształtowały procesy akumulacji lessów w postaci równiny lessowej oraz późniejsze procesy jej rozmywania. Wzdłuż dolin Czechówki i Bystrzycy równina lessowa ograniczona jest krawędziami osiagającymi około 20 m wysokości. Tylko na południu równina lessowa łączy się słabo zaznaczonym stokiem z powierzchnią denudacyjną Równiny Bełżyckiej.

Obszar opracowania wykazuje duże zróżnicowanie hipsometryczne. Najwyżej położonymi punktami w są Wzgórze Zamkowe i Czwartkowe, najniżej zaś dno doliny Bystrzycy i Czechówki. Spadki terenu wahają się w granicach od kilku do kilkunastu procent a w strefach krawędziowych wysoczyzny lessowej osiagają kilkadziesiąt procent. Generalnie spadki terenów skierowane są ku dolinom rzecznych a lokalnie ku suchym dolinom. Skutkuje to znaczną zmiennością ekspozycji terenów z dużym udziałem terenów o uprzywilejowanej ekspozycji południowej.

W krajobrazie i morfologii nie tylko obszaru opracowania ale i całego miasta znaczną rolę odgrywają doliny Bystrzycy, Czechówki i Czerniejówki, których doliny są dość rozległe. Największa jest asymetryczna dolina Bystrzycy. Lewe zbocze zbudowane z lessów i utworów lessopodobnych, stanowiące krawędź płatu lessowego Płaskowyżu Nałęczowskiego jest wyższe i bardziej strome, natomiast prawe, zbudowane przeważnie z piasków jest znacznie niższe i łagodniejsze. Taka rzeźba terenu jest charakterystyczna dla obszaru Podzamcza. Dolina Bystrzycy zmienia swój bieg z niemal południowego na SW – NE po sforsowaniu odcinka przełomowego w rejonie mostu kolejowego. Zmiana ta ma istotne znaczenie dla przewietrzania miasta ponieważ przebieg doliny z południowego zachodu w kierunku północno - wschodnim pokrywa się osiowo z głównym kierunkiem nawiewu, czyli południowo – zachodnim. Podobny charakter ma dolina Czechówki. Jej oś pokrywa się z drugim co do częstości kierunkiem nawiewu. Ono również odgrywa ważną rolę w przewietrzaniu miasta.

Dna dolin rzecznych jak ich zbocza zostały w wielu miejscach znacznie przekształcone w wyniku działalności antropogenicznej. Największej degradacji uległa dolina Czechówki poprzez realizację tam trasy W – Z. Rola dolin rzecznych jest bardzo ważna z uwagi na ich krajobrazowe, klimatyczne, i funkcjonalno – przestrzenne walory w kształtowaniu tożsamości przyrodniczej Lublina. Stanowią one ogniwo Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.

- WARUNKI GLEBOWE

Obszar opracowania, tak samo jak obszar całego Lublina w klasyfikacji przyrodniczo – rolniczej (wg R. Turskiego, S. Uziaka i S. Zawadzkiego) zaliczony został do regionu przyrodniczo – rolniczego terenów wyżynnych. Obszar opracowania to teren ścisłego zainwestowania miejskiego. Główną rolę odgrywają tu urbanoziemy i industroziemy a więc gleby powstałe w wyniku procesów urbanizacyjnych.

Gleby obszaru Podzamcza wykazują jedynie wartość przyrodniczą ze względu na brak w tym rejonie upraw rolniczych. Największą wartość przedstawiają gleby w dnie doliny Bystrzycy. W jej obrębie, na terenie ogrodów działkowych przy ul. Unii Lubelskiej, znajdują się hortisole. Gleby te charakteryzują się najmniejszym wpływem antropogenizacji. Na zachód od doliny Bystrzycy zdecydowanie dominują brunatnoziemne gleby lessowe wytworzone z lessów, a na wschód od doliny gleby płowe w kompleksie z brunatnymi wytworzone z utworów

lessowatych. W dolinach rzecznych przeważają gleby hydrogeniczne (glinowe, mułowe i murszowe) oraz mady pyłowe i ilaste. Bonitacyjnie przeważa klasa III i IV, a pod względem przydatności rolniczej kompleks 2 z nieznacznym udziałem kompleksu 1 i 3.

Należy wspomnieć, że gleby lessowe są bardzo podatne na erozję. Intensywność tego procesu uzależniona jest w głównej mierze od rzeźby terenu, a więc nachylenia i długości stoków. Erozja gleb, zarówno wodna jak i wietrzna, zachodzi pod wpływem różnych czynników. Wyzwalają ją różne prace ziemne, wszelkiego rodzaju czynniki ograniczające aktywność biologiczną szaty roślinnej oraz same rolnictwo. Na omawianym terenie szczególnie groźna może być erozja wodna wywołana gwałtownymi ulewami podczas których może dochodzić do zmywów powierzchniowych i rozcięć erozyjnych na dużą skalę.

Na terenach lessowych charakterystycznym zjawiskiem jest erozja podziemna tzw. suffozja. W jej wyniku tworzą się nisze erozyjne, które przy niedostatecznym rozpoznaniu przy badaniach geologiczno-inżynierskich mogą narażać wiele kłopotów przy posadawianiu budynków. Erozja podziemna, przy braku właściwego odwodnienia terenu może również zagrażać istniejącym obiektom kubaturowym.

- KLIMAT

Klimat obszaru opracowania jest określony na podstawie klimatu całego miasta. O ile większość cech klimatu dla problemowego obszaru jest spójna z pozostałą częścią miasta o tyle rzeźba terenu Podzamcza i obecność rzeki wywołuje minimalne odchylenia. Dotyczą one przede wszystkim inwersji temperatury, spływów mas powietrza i lokalnego występowania mgieł. W pracy E. Romera „Regiony Klimatyczne Polski” obszar opracowania zaliczony jest do dzielnicy Chełmsko-Podlaskiej. Uściśleniem tej klasyfikacji jest podział wykonany w Instytucie Nauk o Ziemi UMCS przez E. Michnę w oparciu o metodę izogradientów klimatycznych. Według tego podziału obszar miasta wchodzi w skład Nałęczowsko-Lubelskiej jednostki mezoklimatycznej. Charakteryzuje się ona następującymi parametrami meteorologiczno-klimatycznymi:

Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 7,3° C, średnia lutego najzimniejszego miesiąca roku - 4,0° C, a średnia lipca najcieplejszego miesiąca roku 18,2° C. Temperatury ekstremalne: absolutnego minimum - 30° C, absolutnego maksimum 35° C. Okres bezprzymrozkowy wynosi 160-180 dni w roku, a liczba dni z mrozem około 50. Roczna suma opadów w granicach 550 mm a w okresie wegetacyjnym około 360 mm. Okres wegetacyjny trwa około 205 dni a czas zalegania pokrywy śnieżnej 60-80 dni w roku. W ostatnich latach okres ten skrócił się około 30%.

Dla całego miasta w tym również Podzamcza do celów urbanistycznych można uznać za reprezentatywne dane Obserwatorium Meteorologicznego UMCS w Lublinie uzyskane na podstawie 30-letniej serii obserwacyjnej (1951 – 1980).

Warunki klimatyczne kształtowane są przez ogólną cyrkulację mas powietrza napływających nad obszar Lubelszczyzny. Jest to powietrze polarno – morskie stanowiące 66% częstości występowania i powietrze polarno – kontynentalne z udziałem około 20% przypadków. Łącznie stanowi to około 90% występowania wszystkich mas powietrza. Powietrze polarno – morskie latem przynosi ochłodzenie, wzrost zachmurzenia i opady a zimą przeważnie ocieplenie z opadami deszczu lub śniegu. Masy powietrza kontynentalnego napływają najczęściej w pierwszych trzech miesiącach roku przynosząc mroźną pogodę przy małym zachmurzeniu. Latem jest to powietrze ciepłe i suche.

Powietrze arktyczne napływa najczęściej wiosną przynosząc przymrozki (12% ogólnej cyrkulacji). Natomiast powietrze zwrotnikowe (3% udziału w skali roku) pojawia się najczęściej w maju powodując ocieplenie a latem pogodę parną z burzami i ulewami.

Największy wpływ w kształtowaniu warunków pogodowych mają fronty atmosferyczne, których w skali roku obserwuje się około 134. Średnio więc co trzeci dzień występuje pogoda frontowa (zmiana pogody).

W cyklu rocznym przeważa cyrkulacja zachodnia. W pierwszych trzech miesiącach roku znacznie wzrasta udział mas powietrza napływających z południa i południowego wschodu, natomiast od kwietnia do sierpnia częściej pojawia się adwekcja północna.

Zima na omawianym terenie jest chłodniejsza i dłuższa niż w Polsce centralnej. Ujemne temperatury są od grudnia do marca włącznie. Wiosna zaczyna się dość późno i jest chłodna, szczególnie w początkowym okresie, o czym świadczą niskie temperatury oraz występujące przymrozki jeszcze w marcu, jak również w kwietniu oraz sporadycznie w maju a nawet czerwcu.

Powyższe omówienie sytuacji termicznej ma charakter ogólny. Na omawianym terenie ulega ona pewnym wahaniom z powodu zróżnicowanej rzeźby terenu poziomu wód gruntowych i zabudowy. Różnicowaniu termicznemu sprzyja również pogoda wyżowa: bezchmurna i bezwietrzna. W czasie dni bezchmurnych następują duże zróżnicowania temperatury między dniem i nocą. W nocy następuje duże wypromieniowanie ciepła przez grunt. Powoduje to odwrócenie normalnej stratyfikacji termicznej. Zjawisko inwersji termicznej najbardziej intensywnie zachodzi w obniżeniach terenowych. W czasie pogód sprzyjających wypromieniowaniu różnice temperatur między obniżeniami terenowymi a wyniesieniami mogą dochodzić do kilku stopni. Czas zalegania chłodnego powietrza zależy zarówno od warunków pogodowych jak i terenowych. Na przedłużenie czasu zalegania mas chłodnego powietrza mogą wpływać lokalne przegrody terenowe (np. nasypy).

Temperatura powietrza oraz związana z nią inwersja termiczna ma znaczny wpływ na rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń pyłowych i gazowych. Większość suchych dolin na obszarze opracowania jest głęboko wcięta w podłoże i charakteryzuje się częstymi zmianami kierunku co utrudnia rozproszenie warstwy inwersyjnej w wyniku turbulencji dziennej. Lepszą sytuację posiadają doliny rzek Bystrzycy i Czechówki ponieważ ich szerokość oraz przebieg zgodny z przeważającymi kierunkami wiatrów ułatwiają wymianę powietrza i prowadzą do wyrównania pionowego profilu temperatury. Różnicowanie termiczne występuje również w zależności od pokrycia terenu. Grunty piaszczyste silnie się nagrzewają ale i równie szybko wychładzają. Powoduje to wzrost dobowej amplitudy temperatur w przygruntowej warstwie powietrza.

Najkorzystniejsze warunki termiczne występują na wierzchołkach o ekspozycji południowej. Najgorsze na stokach o ekspozycji północnej. Rozpatrując lokalne warunki termiczne stwierdza się duże ich zróżnicowanie w obszarze wysoczyzny lessowej wynikające z bogatej rzeźby terenu, dużej ilości zagłębień o przebiegu nieregularnym, różnorodności ekspozycji i długości stoków.

Wilgotność względna powietrza atmosferycznego w obszarze opracowania kształtuje się na poziomie średnim w stosunku do innych regionów i wynosi średnio w roku 79%. Najgorszymi warunkami wilgotnościowymi charakteryzują się tereny głęboko wciętych dolin rzecznych wąwozów i obniżen terenowych. Optymalne warunki wilgotnościowe występują na wierzchołkach.

Najwięcej dni z mgłą przypada na jesień i zimą. Mgła w obszarze opracowania jest zjawiskiem niekorzystnym. Bliskie sąsiedztwo rzeki Bystrzycy i Czechówki sprzyja tworzeniu się mgieł, a w połączeniu z silnymi emitorami zanieczyszczeń pochodzącymi z ulic: al. Solidarności, al. Unii Lubelskiej i ul. Lubartowskiej powoduje utrzymanie się wysokiej koncentracji zanieczyszczeń atmosfery.

Ze względów klimatycznych ważne jest osłonecznienie związane z ekspozycją terenu. W obszarze Podzamcza z racji urozmaiconej rzeźby terenu można wyróżnić zróżnicowane uwarunkowania nasłonecznienia. Korzystnymi warunkami solarnymi charakteryzują się stoki południowe a najmniej korzystne północne. Stoki wschodnie i zachodnie posiadają dobre warunki solarne. Najbardziej zróżnicowanym terenem pod względem solarnym jest obszar wyżyny lessowej.

## ● WARUNKI HYDROGEOLOGICZNE

### Wody podziemne.

W rejon Podzamcza (tak jak w całym obszarze Lublina) występuje jeden podstawowy poziom wodonośny związany z węglanowymi utworami górnej kredy i częściowo paleocenu. Są to wody szczelinowo-warstwowe krążące w silnie spękanych skałach węglanowych. Magazynowanie wód odbywa się w porach i szczelinach skalnych, natomiast przepływ następuje głównie poprzez system rozwartych szczelin. Wody warstwowe występują tylko w osadach czwartorzędowych wypełniających kopalne ryny erozyjne.

Zasilanie paleoceńsko-kredowego poziomu wodonośnego odbywa się poprzez infiltrację opadów atmosferycznych. Intensywność infiltracji zależy od stopnia izolacji wodonośca od powierzchni terenu. W lewostronnej części miasta, na pograniczu rejonu Podzamcza, opóźnia ją izolująca warstwa lessu osiadająca miąższość około 20-25 m. Korzystniejsze warunki zasilania występują na obszarach odsłoniętego lub przykrytego cienką warstwą piasków polodowcowych, wodonośca. Stwarza to jednak zagrożenie dla wód podziemnych z powodu łatwego przenikania zanieczyszczeń. Wysoka wodoprzepuszczalność utworów strefy aeracji stwarza korzystne warunki do uzupełniania zasobów wód podziemnych. Na wysoczyznach głębokość lustra wody wynosi 20-50 m, najniższe wartości spotyka się w dolinach rzecznych – poniżej 2 m ppt.

Kilkudziesięcioletni pobór wód podziemnych dla potrzeb komunalnych i przemysłowych Lublina spowodował powstanie regionalnego leja depresyjnego. Jego powierzchnia wynosiła 180 km<sup>2</sup> (przy powierzchni miasta 147,5 km<sup>2</sup>) w roku 1995 przy poborze wody 44 ml m<sup>3</sup>/rok i zmalała w stosunku do roku 1992 o 21 km<sup>3</sup>. Głębokość leja depresyjnego w centrach obniżen w rejonach głównych ujęć komunalnych przekracza 6m. Zmniejszanie się zasięgu leja depresyjnego w ostatnich 2-3 latach jest wynikiem nieco wyższego zasilania atmosferycznego w półroczu zimowym, a także spadku zapotrzebowania na wodę zarówno ze strony przemysłu jak i potrzeb komunalnych. Zmniejszone wydobycie wody zapoczątkowało i w znacznym stopniu pozwoliło na "odbudowę" zasobów wodnych. Zarejestrowana tendencja ma, jak się przypuszcza, charakter okresowy ponieważ przy wzroście ekspansji gospodarczej i usługowej z pewnością nastąpi wzrost zużycia wody. Wody podziemne (krążące po skałach kredy i paleocenu) odznaczają się wysoką jakością. Są to wody bezbarwne, bez zapachu lub o słabym zapachu roślinnym. Lokalnie wykazują podwyższoną mętność. Odczyn pH waha się w granicach 6,2-8,0. W silnie zurbanizowanym obszarze Podzamcza występuje wyższe stężenie chlorków, a także siarczanów, azotanów i suchej pozostałości będące wskaźnikami zanieczyszczeń antropogenicznych wód podziemnych. Wiąże się to ze stosowaniem soli do utrzymania dróg w okresie zimowym.

### Wody powierzchniowe.

Wody powierzchniowe rejonu Podzamcza reprezentowane są przez rzeki: Bystrzycę i Czechówkę. Wielkość ich zasobów wodnych uzależniona jest przede wszystkim od zasilania atmosferycznego, które stanowi podstawowe ogniwo w procesie obiegu wody. Decyduje ono również, obok czynników terenowych o zasilaniu wód podziemnych. Z tego też powodu wody powierzchniowe są bardzo wrażliwe na wszelkie formy degradacji, których liczne źródła skoncentrowane są w rejonie miasta. Do głównych źródeł zagrożeń tych wód należą:

- drobne zakłady rozsiane po całym mieście odprowadzające ścieki na dziko (czasami za pośrednictwem kanalizacji deszczowej),
- zrzuty ścieków bytowych,
- zrzuty wód opadowych w stanie surowym,



- zły stan sanitarny dolin i koryt rzecznych (dziłkie wysypiska),
- rekreacja nad Zalewem Zemborzyckim,
- spływ substancji biogenneych z pól.

Stan czystości wód powierzchniowych jest wynikiem głównie zanieczyszczeń jakie rzeki wprowadzają w obszar administracyjny Lublina oraz zanieczyszczeń pochodzących ze źródeł zlokalizowanych na obszarze miasta.

Ogólna charakterystyka rzek jest przekrojowa dla całego miasta i dlatego odnosi się również dla obszaru Podzamcza, przedstawia się w następujący sposób:

- Bystrzyca – na całym odcinku, w granicach administracyjnych miasta, jest poza klasyfikacją ze względu na przekroczenie norm fosforu ogólnego. Korzystne dla obszaru opracowania jest lokalizacja poza jego obrębem oczyszczalni Hajdów gdyż po zrzucie wód pościekowych z oczyszczalni stan wód Bystrzycy jest również poza klasyfikacją ze względu na: miano Coli, fosfor ogólny, fosforany, BZT<sub>5</sub> i potas.
- Czechówka – w granicach miasta posiada odcinek o długości 8,9 km. Prowadzi ona wody poza klasyfikacją. Przy ujściu Czechówki do Bystrzycy występują przekroczenia norm: miano Coli, fosfor ogólny, fosforany, BZT<sub>5</sub>, CHZTCr, CHZTMn, potas zawiesina ogólna, azot amonowy, azot azotynowy. Na odcinku miejskim obserwuje się okresowe zaniki wody w rzece.

#### • SZATA ROŚLINNA

### SYSTEM PRZYRODNICZY OBSZARU OPRACOWANIA

Na system przyrodniczy obszaru opracowania składają się:

- ♦ **tereny dolin rzecznych Bystrzycy, Czechówki** stanowiące główny element zasobów środowiskowych nie tylko w obszarze opracowania ale również dla całego miasta.
- ♦ **suche doliny** odzwierciedlone w krajobrazie miasta w postaci wcięć o charakterze wąwozów, wzbogacające rzeźbę terenu. Obszary suchych dolin częściowo wykorzystano pod arterie komunikacyjne. Pozostałe stanowią tereny zieleni o charakterze publicznym.
- ♦ **parki**
  - Park Podzamcze* – pow. 2,9 ha – obejmuje Wzgórze Zamkowe z przyległymi terenem, które obsadzone zostało śliwa ałyczą, obecnie usuwaną ze wzgórza.
- ♦ **zielen przyuliczna** - w pasach regulacyjnych ulic zielen przyuliczna jest najbardziej rozdrobnionym rodzajem zieleni w mieście. Szata roślinna jest tu dość uboga ze względu na eksploatację pasów ulicznych, częste prace ziemne związane z remontami i modernizacją uzbrojenia. Są to przede wszystkim trawniki z ewentualnymi nasadzeniami drzew i krzewów. Szata roślinna przy głównych ciągach komunikacyjnych ulega silnemu oddziaływaniu ruchu ulicznego.
- ♦ **ogrody działkowe** reprezentowane są przez ogród "Podzamcze". Ogrody te leżą w dolinie Bystrzycy. W ostatnich czasach zauważa się zmianę obsady ogródków z warzywniczej na rekreacyjną (rośliny ozdobne). Zmiana charakteru działek z uprawowej na rekreacyjną jest zjawiskiem pożądanym ze względu na położenie w zasięgu niekorzystnego oddziaływania największych arterii komunikacyjnych.

Powyższe elementy tworzą tzw. **Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)** – system ekologiczny miasta skupiający cenne pod względem wartości przyrodniczych obszary, zintegrowany z terenami poza granicami miasta. Obszary w obrębie ESOCH tworzą sieć o charakterze ciągłym, będącą strefą zachowania ciągłości przestrzennej miejskiego systemu ekologicznego. Podstawą prawidłowego funkcjonowania systemu ekologicznego miasta jest jego drożność przestrzenna i powiązanie go z terenami otwartymi poza miastem. Pozwala to na swobodną międzystrefową wymianę ekologiczną oraz gwarantuje ochronę różnorodności siedliskowej i gatunkowej. Elementem szkieletowym systemu są dna dolin rzecznych Bystrzycy, Czechówki i poza terenem opracowania - Czerniejówki, wspomagającymi suche doliny, wąwozy i wszelkie formy zieleni miejskiej.

Charakterystyka szaty roślinnej obszaru opracowania została sporządzona na podstawie inwentaryzacji dendrologicznej dla terenu Podzamcza.

### CHARAKTERYSTYKA DRZEWOSTANU

Objęty szczegółową inwentaryzacją drzewostan rośnie w różnych warunkach gruntowo - wodnych, siedliskowych, kompozycyjnych i charakteryzuje się zróżnicowanym stanem zdrowotnym.

Szata roślinna pokrywająca zbocza Wzgórza Czwartek i Wzgórza Zamkowego występuje w dużym zagęszczeniu. Egzemplarze drzew i krzewów jednoznacznie związanych z dawnym komponowanym układem zieleni ustępują ekspansywnym, powstałym w wyniku sukcesji naturalnej gatunkom takim jak robinie akacjowe, klony jesionolistne i pospolite, bzy czarne, i krzewy kolcowoju pospolitego. Na obu wzgórzach obserwuje się duże zróżnicowanie form zieleni. Na Wzgórzu Czwartek w otoczeniu kościoła pw. św. Mikołaja rosną okazałe drzewa, o średnicach pnia 50 - 80 cm jesionu wyniosłego, kasztanowca białego, klonu zwyczajnego i robinii akacjowej. Drzewa te o osłabionej kondycji zdrowotnej poddawane są zabiegom pielęgnacyjnym. Strome zbocza Wzgórza Czwartek porośnięte są niekontrolowanymi samosiewami robinii akacjowej, klonu jesionolistnego, bzu czarnym i kolcowojem zwyczajnym. Kolcowój zwyczajny - *Lycium halimifolium* pochodzący z Ameryki Południowej jest u nas zupełnie zadomowiony, wytrzymały na mróz, suszę i kurz, a szczególnie upodobał sobie zbocza wzgórz lessowych na terenie miasta Lublina. Dając liczne odrosty korzeniowe zapobiega erozji.

Charakterystyczną cechą zadrzewień występujących na terenie Wzgórza Zamkowego jest duże zróżnicowanie form skłonu wejściowego i pozostałych partii wzniesienia. Skarpy od strony północnej, wschodniej i południowej pokryte są zwartą szatą roślinną. Szata roślinna strefy wejściowej skupiona jest w grupach w układzie rozproszonym, występują tu drzewa i krzewy zarówno liściaste jak i iglaste. Wokół Placu Zamkowego posadzone zostały w ostatnim okresie drzewka klonu zwyczajnego odmiany kulistej.

Bardziej uporządkowana i komponowana zielen skupia się wokół Cerkwi prawosławnej przy ul Ruskiej. Rosnące tu klony zwyczajne o średnicach pnia 35 - 65 cm, robinie akacjowe o średnicach pnia 35-65 cm, lipy drobnolistne o średnicach pnia 65-80cm, kasztanowiec biały o średnicy pnia 70 cm oraz jesion wyniosły i grab pospolity o średnicach pni 45 - 50 cm. Drzewa te znajdują się w dość dobrej kondycji zdrowotnej. Przy ul Lubartowskiej, Ruskiej, Nadstawnej, Nowy Plac, Targowej, al. Tysiąclecia, Lwowskiej rosną w dominującej przewadze jesiony pensylwańskie, topole chińskie i kanadyjskie oraz pojedynczo jarząby i lipy. Przy ul. Podzamcze, u podnóża skarpy Wzgórza Czwartek, w rejonie zabudowy mieszkaniowej obserwuje się występowanie komponowanego układu zadrzewień o różnym składzie gatunkowym. Rosną tu oprócz topól, brzozy brodawkowate, modrzewie, jarząby, klony, kasztanowce, lipy, robinie akacjowe i jesiony wyniosłe i pensylwańskie. Tu również obserwuje

się znaczny udział krzewów ozdobnych. Drzewa jesionu pensylwańskiego, rosnące w kwartale ulic: Lubartowska – al. Tysiąclecia - Lwowska - Rуска wykazują złą kondycję zdrowotną. U jesionów pensylwańskich obserwuje się deformacje koron, odchylenia pni od pionu oraz posusz w koronach drzew. Liczny posusz w koronach drzew obserwuje się u topól kanadyjskich. Kseryzm środowiska miejskiego, szczelna zabudowa nawierzchni w obrębie systemu korzeniowego drzew, kolizje z infrastrukturą podziemną i naziemną (trakcja trolejbusowa przy ul. Lubartowskiej), składowanie materiałów budowlanych pod koronami drzew (Zakład kamieniarski przy ul. Lubartowskiej, są przyczyną osłabionej kondycji zdrowotnej. Na skwerze pomiędzy ulicami Podzamcze i Lwowska zatarta została podstawowa kompozycja roślinna. Szczególnie w części północnej skweru obserwuje się znaczne ubożenie i dewastacje substancji roślinnej. Zacieranie podstawowych elementów zamierzonej kompozycji roślinnej obserwuje się również w parku „Podzamcze”. Teren gdzie jeszcze kilkadziesiąt lat temu istniał staw charakteryzuje się występowaniem zbiorowisk łąkowych z licznym udziałem topól i wierzb. Z zieleni komponowanej wyróżnia się : leszczynę turecką, dąb szypułkowy i piramidalny, lipę drobnolistną, brzozę brodawkowatą, klon zwyczajny, srebrzysty i jesionolistny, jesion wyniosły i zwisły oraz pensylwański, a także śliwy ozdobne. Na szczególną uwagę zasługuje wierzba biała o obwodzie pnia 635 cm. Jest to syngielton o ciekawej, skleconej rzeźbie pnia. Drzewo to o rozpiętości korony do 18 zasługuje na miano pomnika przyrody i wymaga w trybie pilnym przeprowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych, z uwagi na znaczny posusz konarów. W obszarze opracowania inwentaryzacją objęto 704 drzewa. Ogólnie należy stwierdzić, że niezbędna jest waloryzacja i przebudowa zasobów zieleni na poszczególnych obszarach, objętych przedmiotem opracowania. Uzależnione jest to od stanu zdrowotnego drzew, degradacji, warunków siedliskowych, kolizji widokowych i w odniesieniu do infrastruktury, warunków siedliskowych i tożsamości miejsca. Generalna ocena zdrowotności drzew sprowadza się do stwierdzenia ich złego stanu zachowania, którego podstawowymi przyczynami są czynniki:

- antropogeniczne - (nieorganiczne) złe warunki atmosferyczne, glebowe, zaniedbania w pielęgnacji i konserwacji, uszkodzenia spowodowane działalnością człowieka.
- biotyczne - infekcje grzybowe i bakteryjne, występowanie szkodników.

Wiele cennych drzew wymaga w trybie pilnym przeprowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych. W złym stanie zdrowotnym znajdują się topole kanadyjskie, które osiągnęły wiek ok. 50 lat i wchodzi w wiek senilny, co wymaga odnowy. Odnowy gatunkowej wymaga drzewostan występujący przy ulicach zamkniętych w kwartale Lubartowska - al. Tysiąclecia - Lwowska – Rуска. Rosnące tu drzewa jesionu pensylwańskiego i topoli kanadyjskiej kolidują z infrastrukturą podziemną i nadziemną, znajdują się w złym stanie zdrowotnym i zagrażają bezpieczeństwu. Z uwagi na znaczną degradację zasobów zieleni skweru pomiędzy ul. Walecznych i Lwowską wymagana jest jego przebudowa. Nadmierny rozwój ekspansywnych gatunków drzew i krzewów jest powodem zacierania podstawowych elementów zamierzonej kompozycji roślinnej wzgórz Czwartek i Zamkowe. Widoczne są tu kolizje przestrzenno - widokowe oraz niekorzystna konkurencja świetlna i pokarmowa a także zagrożenia dla muru oporowego od strony ul. Ruckiej. Wymagane jest wybiórcze usunięcie kolizyjnych zadrzewień i zakrzaczeń pochodzących z samosiewu z jednoczesnym pozostawieniem i uzupełnieniem krzewów zadarniających, zapobiegających erozji skarp. Konieczne jest objęcie ochroną prawną drzew okazowych, a przede wszystkim wspomnianej wcześniej wierzb białej.

## WNIOSKI OGÓLNE

Zasadniczymi elementami mającymi bezpośredni wpływ na rzeźbę powierzchni obszaru Podzamcza są skały kredowe podłoża po wschodniej stronie doliny Bystrzycy oraz osady czwartorzędowe w zachodniej części Lublina. Obszar miasta dzieli się więc na dwie odrębne pod względem krajobrazowym, części: zachodnią, wysoczyznę lessową i wschodnią, słabo urozmaiconą, lekko falistą równinę. Osią dzielącą jest dolina rzeki Bystrzycy. Obszar opracowania znalazł się w miejscu stykania tych różnych form krajobrazowych. Współczesną rzeźbę powierzchni terenu na płaskowyżu lessowym (w zachodniej części) uformowały procesy akumulacji lessów oraz późniejsze procesy rozmywania tej pokrywy. Wykazuje więc ono ścisły związek ze specyficznymi właściwościami lessu oraz procesami rzeźbotwórczymi charakterystycznymi dla tych utworów. Podstawowymi formami rzeźby powierzchni terenu są tu: suche dolinki, najczęściej płaskodenne lub nieckowate, wąwozy oraz charakterystyczne często stromościenne skarpy i krawędzie. Różnorodność form rzeźby lessowej ma swoje odzwierciedlenie w fizjonomii i stanowi swoisty walor położenia. Suche dolinki są to rozwinięcia erozyjne starej fazy z przełomu ostatniego glacjału i postglacjału. Zaawansowane stadium rozwoju spowodowało zatarcie ostrych zarysów tych form. Charakteryzują się one niejednorodnym profilem podłużnym. W dolnych i środkowych partiach posiadają płaskie dna, a w odcinkach górnych i licznych bocznych odgałęzieniach przybierają kształt nieckowaty. Wśród suchych dolin wyróżnia się doliny płaskodenne charakteryzujące się wyraźnym załomem pomiędzy dobrze zarysowanym zboczem lub krawędzią a płaskim dnem oraz doliny nieckowate o charakterystycznym nieckowatym kształcie gdzie nieckowate dno przechodzi bez większego załomu w powierzchnię zboczoną. Suche doliny znajdują swoje ujście, głównie do dolin Bystrzycy i Czechówki. Suche doliny uchodzące do doliny Bystrzycy mają przebieg zbliżony do równoleżnikowego i osiągają długość kilku kilometrów a szerokość ich dna waha się w granicach 50 - 100 m. Konsekwencją ich usytuowania jest zdecydowana dwudzielność ekspozycji: południowa i północna. Stwarza ona określone warunki siedliskowe dla roślinności.

Następnym ważnym elementem dla obszaru Podzamcza jest położenie w strefie zalewowej. O ile zasięg wylania Bystrzycy i Czechówki jest niewielki to głównym zagrożeniem jest duży zasięg fali awaryjnej w wyniku przerwania tamy na Zalewie Zemborzyckim. Praktycznie cały obszar opracowania, ze względu na położenie w obniżeniu terenu (oprócz Wzgórza Zamkowego i Czwartkowego) jest zagrożony zalaniem. Dla Czechówki ważnym elementem jest fakt nierównomiernych ilości przepływu wód w zależności od opadów atmosferycznych. Jej stan bywa bardzo wysoki w związku ze wzmożonymi opadami. Bywa jednak i tak, że podczas okresowych suszy woda w korycie zanika zupełnie.

Budowa zbiorników retencyjnych pomogłaby częściowo wyeliminować zagrożenie wylania Czechówki i Bystrzycy. Ważną kwestią jest również polepszenie przepustowości wlotu kanału na Czechówce w okolicy ul. Wodopojnej. Ma to duży wpływ na tereny objęte opracowaniem.

### e) Uwarunkowania komunikacyjne

- Układ uliczny

Aleja Tysiąclecia stanowi element miejskiego ciągu komunikacyjnego w klasie GP przebiegającego średnicowo przez miasto na kierunku wschód - zachód włączonego do planowanej do realizacji (do 2013 r) obwodnicy Lublina w ciągu dróg ruchu szybkiego S1 i S17 zapewniającego dojazdu i wyjazdu z miasta na tych kierunkach a przede wszystkim powiązania między dzielnicami położonymi na skraju granic administracyjnych o dużym potencjale ruchotwórczym oraz z obszarem śródmiejskim (np. dzielnica Felin ze Strefą

Ekonomiczną, Tatary z zabudową przemysłową i usługową, Wieniawa, Czechów, Sławin, Sławinek, rejon ulicy Willowej). Należy wziąć pod uwagę, iż przebieg w/w ciągu komunikacyjnego z obecną al. Tysiąclecia został ustalony w planie zagospodarowania przestrzennego Lublina zatwierdzonym w 1959 r i utrzymywany w kolejnych edycjach planów zagospodarowania przestrzennego miasta zatwierdzanych zgodnie z obowiązującymi przepisami w latach 1969, 1986 i 1993 oraz jest ujęty w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina uchwalonym w 2000 r.

W bliskim otoczeniu obszaru będącego przedmiotem opracowania przebiegają następujące ulice:

- ♦ zaliczone do dróg krajowych:
  - al. Solidarności o dwu jezdniach trzypasowych z zatokami na przystankach autobusowych o kontrolowanej dostępności poprzez skrzyżowania bez możliwości parkowania na jezdni i chodniku.
- ♦ zaliczone do dróg wojewódzkich:
  - al. Unii Lubelskiej o dwu jezdniach trzypasowych z zatokami na przystankach autobusowych o kontrolowanej dostępności poprzez skrzyżowania bez możliwości parkowania na jezdni,
  - ul. Lwowska ( odcinek od al. Solidarności do ul. Ruskiej ) o dwu jezdniach trzypasowych,
  - ul. Podzamcze o jednej jezdni trzypasowej z zatokami na przystankach autobusowych i obustronnymi chodnikami oddzielonymi od jezdni pasem zieleni.
- ♦ zaliczone do dróg powiatowych :
  - ul. Lubartowska o dwu pasach ruchu z wydzieleniem pasów dla relacji skrajnych w rejonie skrzyżowań z ulicami: Ruską i al. Solidarności.
- ♦ zaliczone do dróg gminnych:
  - ul. Ruska – jezdnie o dwu pasach ruchu z wydzieleniem pasów dla relacji skrajnych w rejonie skrzyżowań z ul. Lubartowską i ul. Lwowską,
  - ul. Nowy Plac Targowy – jezdnie jedno i dwukierunkowa o dwu pasach ruchu z dopuszczeniem parkowania w wydzielonych miejscach,
  - ul. Targowa – jezdnie o dwu pasach ruchu z dopuszczeniem parkowania w wydzielonych miejscach,
  - ul. Nadstawna – jezdnie o dwu pasach ruchu z dopuszczeniem parkowania w wydzielonych miejscach.

Według przeprowadzonych 22 października 2009 r. badań ruchu obciążenie skrzyżowań ulic w rejonie opracowania przedstawia się następująco:

- ♦ Podzamcze-Tysiąclecia- Unii Lubelskiej - 8083 poj. w tym 199 autobusów co stanowi ok. 2%, 557 samochodów ciężarowych i ciężarowych z przyczepą co stanowi ok.7%.
- ♦ Podzamcze-Lwowska- Ruska - 2919 poj. w tym 156 autobusów co stanowi ok. 5%, 89 samochodów ciężarowych i ciężarowych z przyczepą co stanowi ok.3%.
- ♦ Solidarności-Tysiąclecia-Lubartowska - 4501 poj. w tym 225 autobusów co stanowi ok 5%, 240 samochodów ciężarowych ciężarowych z przyczepą co stanowi ok.5%.
- ♦ Lubartowska-Ruska-Biernackiego - 1752 poj. w tym 46 autobusów co stanowi ok. 3%, 0 samochodów ciężarowych ciężarowych.

Z przeprowadzonych badań ruchowych wynika, iż jedną z najbardziej obciążonych ruchem ulic w mieście jest al. Tysiąclecia przez którą przejeżdża w godzinie szczytu 4698 pojazdów w obu kierunkach w tym 102 autobusy co stanowi ok. 2%, 427 samochodów ciężarowych i ciężarowych z przyczepą co stanowi ok 9% oraz 3310 samochodów osobowych co stanowi ok. 70%.

- Obsługa komunikacją zbiorową

Linie komunikacji zbiorowej przebiegają ulicami:

- al. Solidarności, Tysiąclecia
- al. Unii Lubelskiej
- Ruską
- Lwowską
- Podzamcze
- Lubartowską

- Komunikacja piesza i rowerowa

W przekrojach poprzecznych ulic wymienionych w punkcie "a" występują chodniki dla pieszych o zmiennych szerokościach usytuowane bezpośrednio przy krawężniku za wyjątkiem ulic: al Solidarności, al. Unii Lubelskiej, Lwowskiej i Podzamcze, gdzie chodniki oddzielone są od jezdni pasem zieleni. W obszarze opracowania nie ma wydzielonych dróg dla rowerów. Ruch rowerowy odbywa się na zasadach ogólnych z ruchem samochodowym.

- Parkowanie pojazdów

W przekrojach poprzecznych ulic wymienionych w punkcie "a" wyznaczone są na części jezdni i chodników miejsca do parkowania dla samochodów osobowych.

#### f) Uwarunkowania infrastrukturalny technicznej

- Elektroenergetyka

Obsługa elektroenergetyczna realizowana jest za pośrednictwem sieci i urządzeń będących własnością PGE Dystrybucja LUBZEL Sp. z o.o.

Na terenie objętym opracowaniem zlokalizowana jest stacja transformatorowa wewnętrzna K-567 przy ul. Lubartowskiej 24 wbudowana w pawilon handlowy, K-91 wbudowana w budynek Zamku, K-1021 przy ul. Lwowskiej na terenie Stacji Obsługi RENAULT.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania zlokalizowane są stacje transformatorowe: K 250 przy ul. Lwowskiej 6, K-40 na terenie Szkoły przy ul. Krzywej 4, K-858 przy ul. Wodopojnej 15, K-10 przy ul. Furmańskiej 5, K-12 przy ul. Kowalskiej 19, oraz dwie Rozdzielnie Sieciowe posiadające następujące parametry:

Lp	NazwaRS	Adres	Napięcie kV	Rodzaj stacji	Pow. Działki m <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6
1	RS Nadstawna	ul. Nadstawna	15	wewnętrzna	171
2	RS Ruska	ul. Ruska	15	wewnętrzna	168

Sieć magistralna i rozdzielcza średniego i niskiego napięcia wykonana jest jako kablowa.

- Telekomunikacja

Teren objęty opracowaniem obsługiwany jest przez koncesjonowanych operatorów telefonii



stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna, kable telefoniczne doziemne) i telefonii komórkowej cyfrowej.

Sieć telefoniczna magistralna i rozdzielcza przebiega ulicami: al. Tysiąclecia, ul. Targowa, ul. Nowy Plac Targowy, ul. Lubartowska, ul. Nadstawna, ul. Ruska, ul. Podzamcze.

- Zaopatrzenie w wodę

Teren objęty opracowaniem zaopatrywany jest w wodę z miejskich sieci wodociągowych. Teren Podzamcza powiązany jest z magistralą wodociagową Ø400 w ul. Narutowicza siecią Ø200 przebiegającą w ul. Grodzkiej i przez Plac Zamkowy. Wzdłuż ul. Lubartowskiej przebiega sieć wodociagowa Ø 300, wzdłuż al. Tysiąclecia (po południowej stronie) sieć Ø200, w ul. Podzamcze sieć Ø 250 natomiast wzdłuż ul. Lwowskiej i al. Unii Lubelskiej sieć Ø 150. Wodociąg Ø200 usytuowany w ul. Ruskiej i na południe od niej i łączy sieć w ul. Lubartowskiej z wodociagiem w ul. Lwowskiej.

- Kanalizacja sanitarna

Ścieki komunalne z terenu Podzamcza odprowadzane są do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej. W terenie tym przebiegają główne kolektory miejskie. Są to: kolektor „A-N” Ø 1,2 przebiegający po południowej stronie al. Tysiąclecia a następnie przez Plac Zamkowy, wzdłuż Czechówki i odprowadzający ścieki do kolektora „Z” Ø 2,5 oraz znajdujący się między ul. Ruską i al. Tysiąclecia kolektor „A” Ø 0,8 odprowadzający ścieki wzdłuż al. Tysiąclecia i Bystrzycy do kolektora „Z”. Kanały te stanowią główne odbiorniki ścieków z terenu opracowania. Ponadto teren obsługiwany jest m. in. przez kanały sanitarne Ø500 i Ø200 w ul. Lubartowskiej ( odcinek południowy ) oraz Ø300 ( odcinek północny ), Ø500 w al. Unii Lubelskiej, Ø525 w al. Tysiąclecia i kanał Ø300 w ul. Podzamcze.

- Kanalizacja deszczowa

Odbiornikiem wód opadowych z Podzamcza jest rzeka Czechówka, która na odcinku od ul. Wodopojnej do al. Unii Lubelskiej stanowi kolektor podziemny. Główne sieci odprowadzające wody opadowe z tego terenu to: kanał deszczowy Ø 1,0 w ul. Lubartowskiej i ul. Nowy Plac Targowy, kanał Ø 0,6 w ul. Lubartowskiej ( odcinek północny ) oraz Ø 0,4 (odcinek południowy), kanał Ø 0,6 w ul. Lwowskiej, do którego siecią Ø 0,4 odprowadzane są ścieki deszczowe z ul. Ruskiej. Z terenów położonych u stóp wzgórza zamkowego wody opadowe odprowadzane są do Czechówki kolektorem Ø 0,8x1,0. Al. Tysiąclecia na odcinku objętym opracowaniem odwadniana jest przez kanały deszczowe Ø 0,4 oraz Ø 0,3 ul. Lubelska Ø 0,4 natomiast Plac Zamkowy Ø 0,3 i Ø 0,2.

- Sieć ciepłownicza

Teren Podzamcza znajduje się w zasięgu miejskich sieci ciepłowniczych. Wzdłuż ulic: Szkolnej, Nadstawnej oraz przez Plac Zamkowy przebiega sieć 2x250, z której zaopatrywane są m. in. budynki przy ul. Kowalskiej i Furmańskiej oraz dworca PKS. Budynki nie podłączone do miejskiej sieci korzystają z lokalnych źródeł ciepła.

- Sieć gazowa

Teren objęty opracowaniem zasilany jest w gaz z sieci niskiego ciśnienia. Przy al. Unii Lubelskiej

usytuowana jest stacja redukcyjna gazu II-go stopnia „P-5”, do której gaz doprowadzany jest z kierunku północnego siecią średnioprężną Ø150 wzdłuż ulicy Lwowskiej i al. Unii Lubelskiej. Główne sieci niskiego ciśnienia w tym rejonie to gazociągi Ø300 (al. Unii Lubelskiej) i Ø250 (ul. Kowalska ). W ul. Lubartowskiej przebiega sieć Ø200 oraz w ul. Ruskiej Ø150-Ø80.



## **1. Wytyczne projektowe**

### **1.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna**

#### **a) wymagania ogólne**

**1)** obszar Podzamcza należy postrzegać jako istotne miejsce w strukturze centrum miasta, harmonijnie łączące swoją funkcją i formą przekazy historyczne z oczekiwaniami współczesnego odbiorcy.

**2)** w obszarze objętym konkursem, stanowiącym przedpole terenu objętego ochroną jako Pomnik Historii, należy wykreować wysokiej jakości system reprezentacyjnych przestrzeni publicznych eksponujący sylwetę Starego Miasta i podkreślający główne osie kompozycyjne.

**3)** rozwiązania konkursowe powinny wskazać spójność obszaru z zabytkowym układem Starego Miasta wraz ze Wzgórzem Zamkowym oraz z zabudową Wzgórza Czwartek, zapewniać możliwie bezkolizyjne i atrakcyjne powiązania ruchu pieszego i dojazdów. Rozwiązania konkursowe powinny minimalizować negatywne oddziaływanie przebiegających w obszarze arterii komunikacyjnych.

#### **b) wymagania programowe**

**1)** należy założyć wielofunkcyjny charakter zagospodarowania obszaru, w którym będą ogólnodostępne funkcje centrotwórcze w kameralnej skali, funkcje kultury, funkcje obsługi turystów, w tym również w zakresie podstawowym, np. punkty informacji, toalety publiczne, funkcje mieszkalne mające wpływ na bezpieczeństwo i całodobową aktywność obszaru.

**2)** w rozwiązaniach konkursowych wskazane wyznaczenie miejsc spotkań, spacerów, miejsc gdzie odbywałyby się znaczące dla miasta i mieszkańców wydarzenia kulturalne, społeczne, polityczne.

**3)** należy przewidzieć możliwość adaptacji istniejącego drobnego handlu i usług w formie niekolidującej z planowanym charakterem obszaru.

**4)** należy rozważyć możliwość pozostawienia handlu koszykowego (warzywno-owocowego) w formie wyznaczenia stref czasowego handlu.

**5)** w niezbędnym zakresie należy pozostawić funkcję komunikacyjną obszaru, w tym przewidzieć miejsca dla przystanku przesiadkowego pozamiejskiej komunikacji autobusowej (dwa perony, od 6 do 8 stanowisk przyjazdowo - odjazdowych).

#### **c) wymagania dla projektowania przestrzeni użytku publicznego**

**1)** przestrzenie publiczne objęte konkursem powiązać z przestrzeniami śródmieścia Lublina (ciąg al. Racławickich, Krakowskiego Przedmieścia, ul. Bramowej, Rynek i Grodzkiej, Plac Zamkowy) oraz z układem ulic: Szkolnej i Lubartowskiej.

**2)** należy wyposażać przestrzenie publiczne w atrakcyjne elementy małej architektury, miejsca do siedzenia, elementy wyposażenia podstawowego typu kosze na śmieci, oświetlenie itp. oczekiwane zastosowanie form współczesnych harmonizujących z zabytkowym sąsiedztwem.

**3)** wyposażenie i sposób zagospodarowania przestrzeni publicznych powinno umożliwiać organizację różnorodnych wydarzeń artystycznych, społecznych. Przestrzenie powinny spełniać oczekiwania różnych grup wiekowych użytkowników oraz uwzględniać różnorodne formy aktywności.

**4)** należy zapewnić powiązanie systemu przestrzeni publicznych z zabytkowym sąsiedztwem.

**5)** wskazane jest wyeksponowanie przebiegu rzeki Czechówki jako elementu kompozycyjnego w obszarze centralnym Podzamcza wraz z możliwością jej odkrycia.

**6)** wskazane jest wyeksponowanie dawnego przebiegu ulic Szerokiej i Ruskiej.

**7)** należy wyeksponować w przestrzeni dawny źródło uliczny.

**8)** należy wytworzyć przestrzenie przyjazne pieszym ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

**9)** należy określić zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych.

#### **d) wymagania kompozycyjne**

**1)** rozwiązania konkursowe powinny uwzględniać historyczne otoczenie obszaru Podzamcza, jego kulturowy kontekst, w tym poprzez wyeksponowanie najcenniejszych widoków na Wzgórze Zamkowe, Stare Miasto, Wzgórze Czwartek, Grodzisko.

**2)** należy przewidzieć uzupełnienie pierzei (plomby) w obszarach zwartej zabudowy, w szczególności w kwartałach:

- Nadstawna-Nowy Plac Targowy-Targowa-Ruska,
- Nowy Plac Targowy-Targowa-Ruska-Lubartowska,
- Wodopojna - al. Tysiąclecia-Lubartowska - Świętoduska,
- Lubartowska – Cyruliczna – Furmańska - al. Tysiąclecia.

**3)** wskazane jest wytworzenie (dopełnienie) północnej pierzei Placu Singera.

**4)** zachować i wyeksponować relacje widokowe pomiędzy istniejącymi dominantami: Zamkiem z Donżonem i Kaplicą Trójcy Świętej, Kościołem pw. św. Mikołaja i Cerkwią prawosławną pw. Przemienienia Pańskiego.

**5)** rozwiązania powinny zachowywać podziały pionowe i poziome jak w zabudowie historycznej – zaleca się szukanie współczesnych form i detalu architektonicznego inspirowanego dziedzictwem historycznym.

**6)** należy uwzględnić ustalenia wysokościowe dla nowej zabudowy (wysokość budynków wg definicji określonej w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie):

- w części zachodniej obszaru opracowania do przedłużenia ul. Szkolnej-Nadstawnej oraz w rejonie Placu Singera zabudowa wysokości max. 20 m,
- w obszarze centralnym zabudowa wysokości max. 11 m,
- w części południowo-wschodniej obszaru zabudowa wysokości max. 11 m, ze względu na ekspozycję Wzgórza Zamkowego wskazane miejscowe obniżanie wysokości zabudowy,
- w części północno – wschodniej zabudowa wysokości max. 6m.

**7)** w rozwiązaniach konkursowych należy uwzględnić penetrację widokową z okolicznych wzgórz i dominant wysokościowych, ze szczególną starannością komponować dachy (w szczególności w części z niższą zabudową). Dopuszcza się udostępnienie dachów dla funkcji ogólnodostępnych (tarasy, ogródki kawiarniane, miejsca ekspozycji itp.)

### **1.2. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowo-historycznego**

**a)** należy wyeksponować walory historyczne i krajobrazowe obszaru Podzamcza oraz jego zabytkowego sąsiedztwa. Rozwiązania konkursowe powinny zachować osie urbanistyczne

i powiązania widokowe, dostosować się do historycznego układu przestrzeni Starego Miasta w połączeniu z układem przestrzennym Wzgórza Czwartek i otaczających Podzamcze terenów. Należy ograniczać gabaryty nowej zabudowy, dostosować ją podziałami, formą do charakteru i klimatu zabytkowych wnętrz urbanistycznych sąsiedztwa.

**b)** ochronie podlegają nie tylko obiekty objęte wpisem do rejestru zabytków, należy również zachować obiekty proponowane do wpisu na listę gminnej ewidencji zabytków.

**c)** należy rozważyć możliwość adaptacji budynku handlowego znajdującego się w narożniku ul. Lubartowskiej i al. Tysiąclecia (ul. Lubartowska 43).

**d)** rozwiązania konkursowe powinny uwzględniać ekspozycję Wzgórza Zamkowego, Wzgórza Czwartek, wzgórza grodzisko, Starego Miasta, w tym poprzez otwarcia widokowe na panoramy i główne osie kompozycyjne. Proponowany układ przestrzenny powinien podkreślać zabytkową sylwetę miasta.

**e)** należy zachować otwartą przestrzeń błoni pod Wzgórzem Zamkowym (tereny wyłączone z zabudowy). Ukształtowanie terenu dawnego Stawu Królewskiego ma umożliwiać ekspozycję Wzgórza Zamkowego i sylwetę Starego Miasta. Należy powiązać przestrzenie zielone po obu stronach alei Unii Lubelskiej.

### 1.3. Wymagania ochrony środowiska i przyrody

#### a) zieleni

**1)** wskazane jest uzupełnienie zieleni przyulicznej wraz z wymianą gatunkową drzewostanu.

**2)** dobór zieleni, w szczególności na terenach otwartych błoni i Stawu Królewskiego powinien uwzględniać zmiany w czasie, podkreślać relacje przestrzenne z architekturą.

**3)** należy uporządkować zespoły istniejącej zieleni, w szczególności na skarpach Wzgórza Czwartek - dopuszcza się możliwość wymiany zieleni istniejącej pod warunkiem pozostawienia i ochrony skupisk kolcowoju na skarpie Wzgórza Czwartek.

**4)** należy uwzględnić planowane objęcie ochroną (jako pomnik przyrody) drzewa wierzby białej, oznaczonej nr inwentaryzacyjnym 600.

**5)** Plac Singera wskazuje się do przebudowy i rekompozycji zieleni.

#### b) krajobraz

**1)** należy w maksymalnym stopniu uwzględnić istniejącą konfigurację terenu, podkreślając w rozwiązaniach konkursowych walory rzeźby terenu, w tym poprzez wyznaczenie punktów widokowych.

**2)** wskazane jest rozważenie odkrycia koryta rzeki Cechówki, wykorzystanie rzeki do podkreślenia kompozycji obszaru. Rozwiązania konkursowe powinny uwzględniać planowane regulacje rzeki poza obszarem opracowania.

### 1.4. Wymagania dotyczące układu komunikacyjnego

#### a) obsługa komunikacją kołową

**1)** należy uwzględnić istniejące powiązania komunikacyjne, podstawowy układ drogowy tworzony przez:

- ciąg ulic Al. Solidarności-Al. Tysiąclecia- al. Witosa o klasie drogi głównej ruchu

przyspieszonego (GP);

- ciąg ulic: Al. Unii Lubelskiej-Lwowskiej (odcinek od. Al. Solidarności do ul. Ruskiej)-Podzamcze-Unickiej-Zamojskiej- Al. Spółdzielczości Pracy o klasie drogi głównej (G);
- ulice Lubartowską, Wodopojną, Świętoduską, Przystankową (obecnie Bajkowskiego), Królewską, Wyszyńskiego, Zamojską, Lwowską oraz planowaną do przebudowy ul. Ruską i Biernackiego z nowym przebiegiem do ul. Szeligowskiego o klasie drogi zbiorczej (Z).

**2)** wskazuje się jako ulice układu uzupełniającego Nowy Plac Targowy, Targową, Nadstawną i Cerkiewną (jako drogi klasy L i D). W rozwiązaniach konkursowych należy wskazać jedynie ulice układu uzupełniającego jako drogi wewnętrzne i ciągi pieszojezdne.

**3)** po wybudowaniu obwodnicy Lublina w ciągu dróg krajowych nr 12 i nr 19 nie przewiduje się zmian odnośnie szerokości i ilości pasów ruchu al. Tysiąclecia. Wybudowanie obwodnicy wpłynie przede wszystkim na wyeliminowanie z miasta tranzytowego ruchu ciężarowego, a tym samym na zmniejszenie zatłoczenia i korków komunikacyjnych.

**4)** dopuszcza się zmiany poziomu niwelety al. Tysiąclecia.

#### b) transport zbiorowy

**1)** należy zachować istniejący system miejskiej komunikacji zbiorowej, w tym linie autobusowe i trolejbusowe przebiegające ulicami podstawowego układu drogowego.

**2)** przebiegi tras trolejbusowych przewidywane są w ulicach: Lubartowskiej, Unii Lubelskiej, Lwowskiej i Podzamcze.

**3)** przystanki komunikacji miejskiej należy lokalizować w rejonie przejść pieszych, w pasach drogowych ulic: al. Tysiąclecia, al. Unii Lubelskiej, Lubartowskiej, Lwowskiej, Ruskiej, Wodopojnej.

**4)** na terenie ograniczonym ulicami al.Tysiąclecia, Ruską, Lubartowską i Lwowską należy przewidzieć lokalizację przystanku przyjazdowo - odjazdowego (bez stanowisk postojowych) dwuperonowego o 6 do 8 stanowiskach przyjazdowo - odjazdowych obsługującego relacje dalekiego i bliskiego zasięgu.

**5)** należy przewidzieć postój taxi.

#### c) komunikacja piesza

**1)** należy projektować ciągi piesze wzdłuż układu drogowego oraz jako ciągi komunikacji pieszej wewnętrznej, należy dążyć do zapewnienia bezkolizyjnych powiązań ciągów pieszych w obszarze opracowania. W szczególności należy zapewnić bezkolizyjne połączenia obszaru centralnego z Placem Zamkowym i Starym Miastem.

#### d) komunikacja rowerowa

**1)** należy uwzględnić istniejący układ drogowy podstawowy i uzupełniający przy wytyczaniu ścieżek rowerowych, wpisanych w kompozycję przestrzenną obszaru objętego opracowaniem. Ścieżka rowerowa relacji Al. Warszawska (Skansen) – ścieżka rowerowa wzdłuż rzeki Bystrzycy przewidywana jest w ulicach al. Solidarności, al. Tysiąclecia i Unii Lubelskiej. W obszarze opracowania postulowany jest przebieg ścieżki rowerowej

w al. Tysiąclecia po południowej stronie i zachodniej stronie al. Unii Lubelskiej (od strony Zamku). W obszarze opracowania należy założyć wewnętrzny system komunikacji rowerowej powiązany z ogólnomiejskim systemem ścieżek rowerowych.

**e)** parkowanie pojazdów

**1)** należy wskazać sposób parkowania oraz określić wskaźniki parkingowe w obszarach funkcjonalnych.

**1.5.** Wymagania dotyczące infrastruktury technicznej

**a)** wymagania ogólne

**1)** należy uwzględnić istniejące główne elementy infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, ciepłowniczej i gazowej oraz dążyć do minimalizacji kolizji.