

## **Społeczny wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Podzamcza**

Mając na uwadze potrzeby rozwojowe Lublina,  
znaczenie Podzamcza jako obszaru o bogatej historii,  
pozostającego w ścisłej relacji przestrzennej z najcenniejszymi zabytkami Lublina  
oraz charakteryzującego się wyeksponowaną lokalizacją  
przy głównej trasie przejazdu przez Lublin,  
przedkładamy niniejszy wniosek  
do planu zagospodarowania przestrzennego Lublina:

### **A. GŁÓWNE PROBLEMY DO ROZWIĄZANIA**

1. Pomimo blisko 70 lat, które upłynęły od czasu wyburzenia dzielnicy żydowskiej, miejsce to nadal stanowi niezabliźnioną ranę miasta. Wszelkie dotychczasowe próby jej uleczenia - poza układem urbanistycznym Placu Zamkowego - są tymczasowe i częściowe, pozbawione myślenia o kontekście przestrzennym i funkcjonalnym miejsca. W efekcie cała przestrzeń Podzamcza jest beładna, pozbawiona walorów estetycznych i oddziałuje degradująco na przyległą historyczną zabudowę.
2. Konieczne jest usunięcie bariery przestrzenno-funkcjonalnej jaką tworzy, w obecnym kształcie, Aleja Tysiąclecia, odgradzająca Podzamcze od kompleksu staromiejskiego. Jest to warunek włączenia Podzamcza w jednorodny układ przestrzenny centrum miasta.
3. Konieczna jest likwidacja dworca głównego PKS i zastąpienie go wielostanowiskowym i wygodnym przystankiem autobusowym, wspólnym dla wszystkich przewoźników. Taki przystanek ten zapewni dobry dojazd do i z centrum Lublina, a jednocześnie gwarantuje generowanie ruchu klientów z obszaru metropolitalnego i z regionu. Wielostanowiskowy przystanek, zajmując znacznie mniej miejsca niż obecny dworzec, powinien zapewniać dobrą obsługę podróżnych.
4. Należy zachować handel targowy, zarówno ze względu na przyzwyczajenia kupujących jak i oczywistą potrzebę zachowania związanych z nim miejsc pracy. Konieczna jest jednak zmiana jakościowa przestrzeni targowiska, przy czym część handlu targowego powinna odbywać się w zdefiniowanych przestrzeniach publicznych w godzinach od 6:00 do 17:00, bez zapewniania stałych straganów. Oferta świeżych warzyw i owoców w umiarkowanych cenach powinna zostać utrzymana.
5. Konieczna jest poprawa dostępności Podzamcza. Jednym z jej elementów winno być zwiększenie liczby miejsc parkingowych, Parkingi generalnie nie powinny zajmować przestrzeni otwartych lecz być wbudowane w zabudowę kwartałową. Opłaty za parkowanie powinny motywować do krótkich a zniechęcać do długich postojów, ponieważ obszar Podzamcza jest zbyt cenny, aby służyć jako „magazyn” środków transportu indywidualnego. Ze względu na charakter i śródmiejską lokalizację obszaru należy stworzyć warunki sprzyjające docieraniu tu za pomocą mniej terenochłonnych a bardziej przyjaznych środowisku rodzajów transportu (ruch pieszego, komunikacja zbiorowa, rowerowy, taksówki).
6. Uzupełnienie zabudowy istniejących kwartałów przyległych do Alei Tysiąclecia i ulic Lubartowskiej, Ruskiej, Nadstawnej i Targowej, w sposób spójny z ich tradycyjną skalą i charakterem, stanowi bezdyskusyjne i priorytetowe założenie wszystkich propozycji projektowych, jakie pojawiły się podczas konsultacji społecznych stanowiących podstawę opracowania niniejszego wniosku. Pierzeje kwartałów wzdłuż Alei Tysiąclecia, na odcinku od ul. Wodopojnej do Furmańskiej, po obu stronach drogi powinny zostać wypełnione

zabudową i uzyskać śródmiejski wystrój architektoniczny. Uzupełnienie pierzei ulic w harmonii z istniejącą zabudową jest pojmowane jako warunek wstępny uporządkowania zagospodarowania Podzamcza i likwidacji wrażenia przypadkowości i bezładu.

7. Radykalne ograniczenie ilości i wielkości reklam jest konieczne dla przywrócenia porządku przestrzennego na Podzamczu. Obecne ich nagromadzenie jest jedną z głównych przyczyn estetycznej degradacji obszaru. Trzeba, podejmując prace nad planem, uwzględnić w nim taki sposób kształtowania warunków zagospodarowania tego terenu, by w sposób przyjazny dla potrzeb przedsiębiorców ustalić reguły umieszczania reklam na Podzamczu.
8. Dotkliwym problemem w wyposażeniu Podzamcza jest brak toalet publicznych, odczuwany i zgłaszany przez wszystkich użytkowników tego obszaru. Konieczne jest zatem aby planując zagospodarowanie Podzamcza przewidzieć co najmniej dwie publiczne toalety, dostępne przez całą dobę.

## **B. SZANSE ROZWOJOWE – WIZJA PRZYSZŁOŚCI**

1. Podzamcze powinno stać się częścią centrum miasta, o strukturze przestrzennej spójnej z przyległymi zespołami zabudowy śródmiejskiej. Przyjazd do centrum Lublina od strony Alei Tysiąclecia powinien wywoływać pozytywne odczucia. Wrażenie przybycia do miasta pełnego zieleni, przyjaznego i bezpiecznego, z harmonijnie kształtowaną zabudową i zróżnicowaną rzeźbą terenu, z nieoczekiwanymi widokami na historyczne obiekty i ciekawe miejsca, które będą zachęcały do zatrzymania się i dla przyjemnego spędzenia czasu.
2. Inspiracją do formowania nowego kompleksu śródmiejskiego powinna być historia Podzamcza i potrzeba jej twórczej interpretacji, przenikająca zamysły kształtowania przestrzeni w każdej skali, od ogólnego układu urbanistycznego po detale architektoniczne, dobór zieleni i wystrój przestrzeni publicznych. Takie podejście pozwoli odczytać na nowo wielokulturowe dziedzictwo Lublina, odtworzyć spójność przestrzenną i funkcjonalną organizmu miejskiego, zachować właściwe proporcje i spójność pomiędzy nową i starą zabudową.
3. Kształtowanie zabudowy w kwartałach i formowanie przestrzeni ulicznych o skali podobnej do występującej w tradycyjnej tkance śródmiejskiej Lublina wynika zarówno z przyjętego wyżej założenia, jak i z kontekstu istniejącej zabudowy. Tak formowana zabudowa pozwala elastycznie organizować zarówno program użytkowy i proces inwestycyjny jak również, później, śródmiejskie formy aktywności w tak zaprojektowanej przestrzeni.
4. Przebudowa Podzamcza powinna zostać wykorzystana do uzupełnienia programu funkcjonalnego centrum Lublina. Szczególnie ważne dla aspiracji rozwojowych Lublina jest wprowadzenie tutaj obiektów służących obsłudze ruchu turystycznego oraz stworzenie atrakcyjnej oferty promującej specyfikę gospodarczą miasta i regionu, adresowanej zarówno do mieszkańców Lublina i regionu, jak i do turystów.
5. Potrzeby różnych grup użytkowników Podzamcza
  - Turyści potrzebują tu bazy noclegowej klasy turystycznej (której brakuje w Lublinie), punktu informacyjnego pomocnego w organizacji pobytu w Lublinie i regionie, dostępu do wiedzy o walorach Lublina i Lubelszczyzny oraz oferty handlowej o regionalnym profilu, ale także rozrywki na wypadek pogody niesprzyjającej zwiedzaniu.

- Mieszkańcy miasta i Lubelszczyzny powinni znaleźć tu zarówno ofertę pracy jak i szeroką ofertę atrakcyjnych, bo nie występujących z reguły w innych centrach handlowo-usługowych, towarów i usług niszowych, a więc np.: zdrowej i świeżej żywności, specjalistycznego sprzętu sportowego, usług rzemieślniczych (od szycia butów na miarę, warsztatów introligatorskich, siodlarskich czy bednarskich, po renowację obrazów i innych antyków), sklepów dla hobbystów różnego rodzaju.
  - Uczniowie i studenci dojeżdżający do Lublina potrzebują tu możliwości odpoczynku, rozrywki i oferty zdrowej, nie drogiej gastronomii, ale również miejsca do nauki podczas oczekiwania na połączenie.
  - Wszyscy potrzebują ciekawej, przyjaznej i dobrze zakomponowanej przestrzeni.
6. Dla prawidłowego funkcjonowania Podzamcza konieczne jest uzupełnienie tego obszaru o funkcje mieszkaniowe i modernizacja istniejącego już zasobu mieszkaniowego. Obecność mieszkańców stanowi bowiem ważny czynnik podtrzymujący żywotność przestrzeni miejskiej i zwiększa bezpieczeństwo publiczne. Wymaga to także stworzenia warunków dla rekreacji przydomowej mieszkańców i odpowiedniego kształtowania otoczenia domów mieszkalnych.
  7. Zbliżenie przestrzenne Podzamcza do zespołu staromiejskiego i możliwie ściśle „zrośnięcie” obu obszarów zapewni wzmocnienie ich atrakcyjności i wzajemne uzupełnianie ich oferty. Taki kierunek wyznacza także historyczny układ urbanistyczny. Przeszkodą tego zbliżenia jest Aleja Tysiąclecia w obecnym kształcie.
  8. Po wybudowaniu obwodnicy Aleja Tysiąclecia utraci rangę międzynarodowej drogi tranzytowej. Powinna stać się przede wszystkim drogą dojazdu do centrum miasta, zwłaszcza, że transport pomiędzy dzielnicami Lublina także powinien przenieść się na system obwodnic wewnętrznych w Lublinie. To pozwoli na zredukowanie parametrów technicznych drogi i zdefiniowanie jej jako „drogi zbiorczej”, co umożliwi zmianę jej charakteru na ulicę śródmiejską. Jej znaczenie dla poprawy dostępu do Podzamcza i Starego Miasta powinno być traktowane jako ważniejsze niż jej ranga w układzie relacji tranzytowych. Gdyby to okazało się niemożliwe, jedynym rozwiązaniem wydaje się poprowadzenie tej drogi w tunelu.
  9. Konieczne jest zapewnienie dużej różnorodności przestrzeni publicznych i „otwartość” zabudowy na tę przestrzeń. Kwartály zabudowy, nawet jeśli wewnątrz mieszczą wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, powinny mieścić również ciągi sklepów i lokali usługowych dostępnych od strony ulic i placów. Możliwe jest zastosowanie podcieni wzdłuż głównych ciągów handlowych, które stanowiąc będą osłonę dla klientów przed upałem lub deszczem. Kryte pasaże handlowe mogą pojawiać się wewnątrz kwartałów zabudowy, ale nie powinny być stosowane pomiędzy kwartałami, zarówno z uwagi na relacje widokowe, jak i możliwość wprowadzenia zieleni przyulicznej.
  10. Zieleń w zagospodarowaniu ulic i placów (w tym także Alei Tysiąclecia) jest nie tylko ważnym czynnikiem humanizacji przestrzeni publicznych, ale i warunkiem równowagi ekologicznej. Jej wprowadzenie w przestrzeń Podzamcza jest traktowane jako ważny aspekt jakości jego zagospodarowania. Zieleń na stokach wzgórza Czwartek i wzgórza zamkowego powinna stanowić atrakcyjne „obramowanie” doliny i wzmacniać wrażenie „zielonego miasta”.
  11. Przystanek dla autobusów i busów (wszystkich przewoźników) powinien zastąpić obecny dworzec autobusowy. Przystanek ten powinien zapewnić możliwie pełną obsługę podróżnych przyjeżdżających do centrum Lublina i stąd wyjeżdżających. Parkowanie autobusów turystycznych powinno być ograniczone czasowo (np. do 0,5 godz.) i może towarzyszyć urządzeniom tego przystanku i korzystać z jego zaplecza. Przeniesienie



dworca i udostępnienie terenów rozwojowych wymaga rozbudowy połączeń drogowych w rejonie dworca kolejowego i wybudowania tam nowego dworca autobusowego.

### C. WNIOSKI DOTYCZĄCE PROGRAMU UŻYTKOWEGO PODZAMCZA

1. Podzamcze powinno mieć charakter wielofunkcyjny obejmujący handel, ofertę kulturalno-rozrywkową, miejsca pracy, mieszkania – przy czym podkreślić należy znaczenie funkcji mieszkaniowych dla zachowania całodobowej żywotności miejsca oraz funkcji kulturalnych kształtujących pozytywny wizerunek Podzamcza. Jedną z ważnych funkcji tego miejsca powinna być obsługa ruchu turystycznego w skali miasta i regionu.

2. Z uwagi na tradycję miejsca (osada targowa na Czwartku, tradycje handlowe dzielnicy żydowskiej, powojenna funkcja targowa) oraz jego dostępność zasadne jest utrzymanie funkcji targowiska na Podzamczu. Jest ona także uzasadniona zachowaniem miejsc pracy dla osób zajmujących się tą formą handlu. Jednak obecna forma handlu na tym obszarze nie odpowiada oczekiwaniom społecznym i degraduje przestrzeń Podzamcza. Powodem degradacji nie jest sam handel ale zagospodarowanie terenu, które ze względu na duże przestrzenie otwarte powoduje nadmierne wyeksponowanie handlu i jego chaotyczne „rozlewanie się”. Zdefiniowanie przestrzeni dla handlu targowego i lepsza jego organizacja sprawi, że ta forma działalności nie tylko nie będzie powodować degradacji miejsca lecz je wzbogaci.

Zmiany w modelu handlu targowego, należy wprowadzić tak, aby umożliwiał on zakup świeżej żywności dobrej jakości – z możliwie skróconą drogą od producenta do konsumenta, stał się „markowym” miejscem zakupów produktów regionalnych i zdrowej żywności, a tym samym stał się swego rodzaju atrakcją turystyczną Lubelszczyzny (być może też modelem dla innych miast regionu). „Konwencjonalna” oferta targowa (z odzieżą importowaną) – ze względu na przeniesienie dworca autobusowego – może zostać częściowo przeniesiona w rejon dworca PKP, bez szkody dla kupców i ich klientów. Pozostawienie na Podzamczu pewnej części „konwencjonalnej oferty” jest jednak wskazane dla zachowania powszechnego charakteru targowiska i uniknięcia przekształcenia się targu w rodzaj „cepiady”. Proponowana forma targu może być atrakcyjna, czego dowodzą przykłady z innych miast, np. Rynek Jeżycki w Poznaniu lub codzienny targ przed gmachem parlamentu w Helsinkach.

3. Oferta Podzamcza, obok handlu targowiskowego powinna zawierać znaczny udział innego typu oferty niszowej, nie występującej na ogół w centrach handlowo-usługowych. Jej obecność jest niezbędna dla zapewnienia komplementarnej w stosunku do innych centrów, atrakcyjności tego miejsca – zarówno dla mieszkańców całej Lubelszczyzny jak i dla turystów. Jest to warunek stworzenia wyrazistego wizerunku Podzamcza. Oferta powinna obejmować:

- markowe produkty wytwarzane w regionie („Apis”, „Solidarność”, Lubella, Herbapol i in.),
- ofertę zdrowej żywności („Oaza Ekologiczna”), żywności z upraw i hodowli tradycyjnych, produktów zielarskich.
- sztukę ludową (w oparciu o Stowarzyszenie Twórców Ludowych),
- warsztaty rzemieślnicze (w tym zawodów ginących: bednarstwo, garncarstwo, siodlarstwo, rymarstwo, introligatorstwo, wytwarzanie witraży, płatnerstwo, rusznikarstwo, renowacja antyków, itp. – połączone z możliwością obserwacji technologii oraz nauki tych zawodów),
- sklepy z instrumentami i materiałami dla artystów, profilowane księgarnie muzyczne, artystyczne, antykwariaty,
- sklepy dla hobbystów (modelarstwo, rekonstrukcje historyczne, sprzęt wspinaczkowy, jeździecki i in.),



- ofertę mody uwzględniającą działalność lokalnych projektantów mody (m.in. konkursy „Wieszaka”),
- ofertę gastronomiczną służącą wzmocnieniu atrakcyjności punktów widokowych na Czwartku.

Lokale przeznaczone dla podmiotów dostarczających takiej oferty handlowo-usługowej powinny być usytuowane na obrzeżu kwartałów zabudowy, jako dostępne z przestrzeni publicznych, bezpośrednio lub z podcieni, generując przez to ruch uliczny i tworząc tradycyjnie miejski charakter Podzamcza. Poza stałą ofertą w lokalach handlowych i usługowych, jako jej uzupełnienie, należy uwzględnić w przestrzeniach publicznych czasowy handel o charakterze targowym (w określonych godzinach lub w określone dni tygodnia) i okresowe, często organizowane imprezy o charakterze targowo-wystawienniczym w tych dziedzinach. Dla koordynacji tego typu działalności zasadne byłoby powołanie „konsorcjum niszowego handlu i usług”, którego zadaniem byłoby wspieranie żywotności ekonomicznej oraz promocja tej, specjalnej oferty. Takie kształtowanie handlowo-usługowego profilu Podzamcza stanowiłoby atrakcję dla mieszkańców i turystów – wzorem np. Campden Town w Londynie, KohlMarkt w Wiedniu czy innych tego typu miejsc w świecie. Stwarza to także możliwość generowania lokalnych miejsc pracy oraz rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw, uzupełniając regionalną ofertę gospodarczą o, coraz bardziej poszukiwane, produkty unikalne.

4. Zasadniczymi elementami programu funkcjonalnego dla Podzamcza, związanymi z obsługą turystów, powinny być:

- hotel turystyczny (wg sugestii Kłaster Restauratorów i Hotelarzy rozsądna skala przedsięwzięcia dla obecnych potrzeb to: 75 pokoi 2-osobowych z możliwością dostawek, z dużą stołówką (lounge) dostosowaną do potrzeb grup turystycznych, ze względu na skalę Podzamcza parkowanie autokarów należy przewidzieć na innym terenie a przed hotelem zapewnić jedynie możliwość krótkoterminowego ich postoju); wśród funkcji, które plan powinien dopuszczać, warto uwzględnić małe hostele stanowiące część budynków wielofunkcyjnych – to nieobecne jeszcze w Lublinie rozwiązanie znakomicie sprawdza się w wielu miastach Polski (Poznań, Warszawa, Wrocław) i innym miastach Europy (szczególnie w Czechach, Wielkiej Brytanii, Niemczech);
- punkt obsługi ruchu turystycznego i zakupu biletów na imprezy („leisure centre”), gdzie można by np. zorganizować program pobytu w regionie, a w tym: noclegi, wyżywienie, propozycje zwiedzania i bilety na imprezy, stosownie do zasobów czasu i portfela i dostosowane do zainteresowań, lub uzyskać pomoc doradczą w organizacji wolnego czasu. Pomysł ten jest wzorowany na modelu stosowanym niegdyś przez firmę „Thomas Cook”, ale powinien być dostosowany do skali i specyfiki Lubelszczyzny;
- centrum edukacyjne historii Lublina i Lubelszczyzny (np. wg koncepcji Tomasza Pietrasiewicza „Pamięć Lublina” przedstawionej na: [http://tnn.pl/k\\_458\\_m\\_3.html](http://tnn.pl/k_458_m_3.html)) – jako multimedialne i interaktywne miejsce poznawania oferty turystycznej miasta i regionu, a jednocześnie miejsce edukacyjnej rozrywki dla turystów (gdy pogoda nie dopisuje) i dla mieszkańców (lokalizacja tego muzeum powinna być możliwie blisko Starego Miasta i Placu Zamkowego);
- punkty widokowe na wzgórzu Czwartek, stanowiące istotny potencjał zwiększenia atrakcyjności turystycznej – dzięki ekspozycji panoramy staromiejskiej. Oznacza to potrzebę stosownego zagospodarowania skarpy.
- centrum odnowy biologicznej, które może być dodatkowym uzupełnieniem oferty dla turystów.

Oferta dla turystów będzie szczególnie przydatna podczas obchodów Europejskiej Stolicy Kultury i 700-lecia aktu lokacyjnego, czy innych ważnych wydarzeń, a więc powinna być realizowana w pierwszej kolejności.

5. Program kulturalny postulowany na Podzamczu powinien z jednej strony nawiązywać do historii Podzamcza i jego wątków wielokulturowych, a z drugiej strony wiązać się z niszową ofertą komercyjną. Oferta kulturalna służyć ma wzmocnieniu atrakcyjności Podzamcza i uczyni je konkurencyjnym wobec peryferyjnie ulokowanych centrów handlowych. Planowane przy cerkwi centrum kultury prawosławnej oraz działalność Ośrodka „Brama Grodzka-Teatr NN” stanowią ważne elementy tego programu. Uzupełnienie o wspomniane wyżej muzeum historii Lublina i Lubelszczyzny może zdefiniować zakres minimalny tego programu. Możliwe jest jednak wykorzystanie tej lokalizacji dla wygenerowania dodatkowych form aktywności kulturalnej. Z zasady powinno to wynikać ze strategii rozwoju kultury, ale warto w ramach niej rozważyć możliwości zlokalizowania na Podzamczu:
  - siedziby Ośrodka Międzykulturowych Inicjatyw Twórczych „Rozdroża”, którego profil wydaje się wpisywać w tożsamość historyczną miejsca
  - szkoły artystycznej (muzycznej, plastycznej), która może generować dodatkowy impuls wzmacniający żywotność kulturową otoczenia.
  - Młodzieżowego Domu Kultury
  - świetlicy środowiskowej dla dzieci i młodzieży z rejonów Starego Miasta i Czwartku
6. Urozmaicenie oferty programowej – zarówno handlowej jak kulturalnej - można uzyskać dzięki przeznaczeniu części lokali na ośrodki promujące miasta partnerskie Lublina (jest ich 22) i kraje Partnerstwa Wschodniego (Ukrainę, Białoruś, Mołdawię, Gruzję, Armenię i Azerbejdżan). Ośrodki takie mogłyby, obok informacji i możliwości nawiązywania kontaktów, oferować własne produkty regionalne czy narodowe, prezentować własną sztukę, organizować spotkania i wydarzenia kulturalne czy biznesowe. Nie bez znaczenia jest też to, że koszty urządzenia i prowadzenia lokali mogliby ponosić ich dysponenci, ze środków na własną promocję.
7. Istotną funkcją Podzamcza może być funkcja spacerowa - czemu sprzyja ukształtowanie terenu i obecność zabytków. Rozwojowi tej funkcji służyć będzie rozwinięta infrastruktura pieszych przejść, bram, kładek, mnogość powiązań widokowych i ciekawych osi widokowych, które można fotografować, oryginalne umeblowanie przestrzeni publicznych, obecność galerii na świeżym powietrzu i sztuki publicznej czy pomysłowych instalacji eksponujących dziedzictwo kultury, urządzenia do zabawy dla dzieci sąsiadujące z lokalami gastronomicznymi.
8. Analizując uwarunkowania ekonomiczne dla oferty Podzamcza proponuje się następujący rozkład udziałów różnego typu form użytkowania budynków:
  - handel i usługi (w tym hotelowe, obsługa ruchu turystycznego) – minimum 40% powierzchni użytkowych zabudowy kubaturowej, a w tym:
  - standardowe powierzchnie komercyjne – max. 75% powierzchni handlu i usług (licząc łącznie z obsługą ruchu turystycznego)
  - „niszowa” oferta komercyjna – min. 25% powierzchni handlu i usług
  - biura, urzędy, miejsca pracy – minimum 10% powierzchni użytkowej zabudowy kubaturowej, w wyższych kondygnacjach zabudowy.
  - mieszkania – nie mniej niż 20% powierzchni użytkowej zabudowy kubaturowej, w wyższych kondygnacjach zabudowy
  - obiekty i instytucje kultury i edukacji – nie mniej niż 5% powierzchni użytkowej zabudowy kubaturowej

Tak proponowany podział funkcji pozostawia 25% powierzchni użytkowych jako margines elastycznego formowania oferty, stosownie do potrzeb i uwarunkowań ekonomicznych

Powyższe bilans nie uwzględnia powierzchni związanych z obsługą obszaru (np. toalety, stacje trafo i inne obiekty obsługi technicznej), które oczywiście będą musiały w niezbędnym zakresie znaleźć się na tym obszarze. .

Należy przy tym podkreślić, że wskazane byłoby łączenie tych funkcji zarówno w ramach kwartałów, jak i nawet budynków – w celu uzyskania należytej różnorodności i spójności tkanki miejskiej oraz charakteru zbliżonego do tradycyjnej zabudowy śródmiejskiej.

#### D. UWARUNKOWANIA HISTORYCZNE

1. Podzamcze jest obszarem osadnictwa miejskiego co najmniej od ok. 500 lat, a jeszcze wcześniej od początków dziejów miasta przebiegał tędy trakt, któremu Lublin zawdzięcza swoje istnienie. Istnieją przekazy świadczące o tym, że była to nie tylko dzielnica żydowska, ale wręcz najbardziej wielokulturowa część Lublina, o czym świadczy zachowana do dziś cerkiew prawosławna.
2. Nowe zagospodarowanie Podzamcza stworzy okazję do przeprowadzenia kompleksowych badań archeologicznych tego obszaru – równoległe do prowadzenia prac budowlanych. Nowe warstwy gruntu mogą osiągać grubość do 3 metrów, istnieje możliwość odsłonięcia piwnic i fundamentów zabudowy oraz znalezisk starszych warstw osadnictwa. Warunek przeprowadzania badań archeologicznych powinien zostać wpisany do planu, nie tyle z powodu wpisu tego terenu do rejestru zabytków, ale z uwagi na uzasadnione przekazy o nawarstwieniach historycznych.
3. Nie prowadzono dotychczas szczegółowych badań historycznych tego obszaru wykorzystujących źródła żydowskie (m.in. pinkasy), a powinny one znacząco wzbogacić stan wiedzy i dostarczyć „fabularnych” wątków o historii miejsca (jako ew. inspiracja dla rozwiązań przestrzennych i projektów kulturalnych).
4. Z powyższych względów zasadą podstawową dla przyszłości Podzamcza powinien być **wymóg pomysłowego nawiązania do przeszłości tego miejsca**, tak aby było to miejsce **dialogu przeszłości z przyszłością**. Może to być dokonane przez odtworzenie układu urbanistycznego, miejsca „koncentracji widoków” na główne zabytki, „odbudowa” przebiegu traktu ruskiego, zaznaczenie przebiegu dawnych ulic we współczesnych nawierzchniach (np. w Alei Tysiąclecia), wykorzystanie nazw dawnych ulic i miejsc w nazewnictwie nowych obiektów i przestrzeni. Ten wymóg powinien stanowić jeden z głównych kryteriów oceny proponowanych rozwiązań (konkursowych - planistycznych, i architektonicznych, projektowych, i innych).
5. Jednocześnie należy zwracać uwagę na **zasadność (wykonalność) ekonomiczną** stawianych wymogów, aby nie zaprzepaścić możliwości inwestowania w tym obszarze. Należy zwrócić uwagę na szanse wykorzystania argumentów historycznych dla „marketingu” tego miejsca, czy wręcz wykorzystania ich dla budowania oferty wykorzystującej zainteresowanie tematyką żydowską i wielokulturową. Pozytywnym przykładem takiego podejścia jest krakowski Kazimierz.
6. Lublin jest rozpoznawalny w świecie w dużej mierze dzięki skojarzeniom z kulturą żydowską. Z drugiej strony, w kraju istnieje rosnące zainteresowanie tematyką żydowską, a liczba festiwali kultury żydowskiej lub wielokulturowych jest imponująca. Popyt na tego typu ofertę jest duży i powinien być uwzględniony w tym miejscu. W tym kontekście Lublin powinien poczuwać się do **odpowiedzialności za pamięć** i stosownie do niej decydować o przyszłości tego miejsca.
7. Obiekty zabytkowe objęte ochroną można traktować w układzie urbanistycznym według dwóch metod: eksponować ich widoki pozostawiając otwarte przedpola, lub też odtwarzać ich pierwotny kontekst urbanistyczny z zastosowaniem drobnej skali



zabudowy ich otoczenia (podobnej do stosowanej w przeszłości). W sytuacji Podzamcza to drugie podejście wydaje się bardziej zasadne. Poza tym stwarza szansę na zainteresowanie ze strony inwestorów (lub najemców) o małej i średniej skali. Przestrzennie i krajobrazowo jest to bardziej korzystne niż lokalizowanie dużych brył nowej zabudowy, nawet w oddaleniu od eksponowanych zabytków.

8. Zasadne jest uczynienie przebiegu traktu ruskiego w układzie urbanistycznym Podzamcza, zwłaszcza wobec perspektywy stworzenia produktu turystycznego pod nazwą „Trakt Jagielloński”. Przebieg traktu można wykorzystać do trasowania głównych dróg rowerowych, powiązanych z układem regionalnych relacji rowerowych.
9. W staraniach o wpis obszaru Pomnika Historii na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO teren ten mógłby być objęty strefą ochrony kontekstu historycznego (strefa buforowa), ale wymaga to uzupełnienia stanu badań oraz przyjęcia zasad rozwoju nawiązujących do historii miejsca.

## **E. PRZESTRZENIE PUBLICZNE**

1. Zintegrowanie Podzamcza z sąsiednimi obszarami przemawia za stosowaniem zabudowy kwartałowej i „gęstej” sieci ulic i uliczek o podobnej, zróżnicowanej skali, stanowiącej kontynuację otaczających ciągów ulic (Furmańskiej, Probstwo, Szkolnej itd.). W tej sieci ulic potrzebne są także place miejskie, o skali mniejszej niż plac Zamkowy.
2. Skala największego placu miejskiego na Podzamczu powinna być zbliżona do dawnego rozszerzenia ulicy Szerokiej, czyli przewidywać przestrzeń otwartą o wielkości ok. 70 m x 40 m, co pozwoli wykorzystywać plac do wydarzeń artystycznych dla 1000 do 2000 ludzi. Nie powinno być na Podzamczu rozważane wygospodarowanie placu o wielkości większej, dogodnej dla imprez masowych (ponad 12 tys. widzów – jakie mieszczą się na Placu Zamkowym), gdyż ograniczy to znacznie możliwość codziennego funkcjonowania i efektywnego wykorzystania obszaru.
3. Przekrywanie przestrzeni publicznych nie powinno być stosowane jako zasada w głównych ciągach ulic, kierowanych na widoki na ważne przestrzenne obiekty (zamek, cerkiew, kościół na Czwartku, Stare Miasto itp.). Można je natomiast stosować wewnątrz kwartałów do tworzenia wewnętrznych pasaży. Stanowisko to wynika z faktu, że „moda” na kryte przestrzeni publiczne wywodzi się z krajów deszczowych i na ogół pozbawionych dużych opadów śniegu. W warunkach klimatycznych Lublina, przeszkłone zadaszania przestrzeni publicznych nie są tak potrzebne, a zimą wywołują znaczne problemy eksploatacyjne. Ponadto zadaszane przestrzenie handlowe nie wpływają dobrze na ożywienie ruchu na ulicach, wywołują efekt ich wyludnienia. Kompromisowym rozwiązaniem, chroniącym przed warunkami atmosferycznymi, bez negatywnego wpływu na żywotność przestrzeni publicznych są podcienia, z których dostępne byłyby mniejsze sklepy i stoiska, stanowiąc obrzeże kwartałów zabudowy. Jest to rozwiązane zgodne z tradycjami miast naszego regionu (Kazimierz Dolny, Zamość). Podcienia mogą także umożliwić pewne zbliżenie linii zabudowy do krawędzi jezdni, co dotyczy zwłaszcza Alei Tysiąclecia.
4. Żywotność (także ekonomiczna) i atrakcyjność podobnych obszarów miejskich konkurujących z dużymi kubaturami zależy przede wszystkim od nagromadzenia drobnej skali zabudowy z ciekawie urządzonymi przestrzeniami publicznymi o niewielkiej skali. Efekt dużej „gęstości” wrażeń sprawia, że obszary te przyciągają ludzi i sprzyjają ich gromadzeniu się w przestrzeni o zdefiniowanych ścianach ograniczających, we wnętrzach urbanistycznych o odpowiedniej skali.

5. Punkty widokowe ze wzgórza zamkowego i wzgórza Czwartek wymagają przede wszystkim ograniczenia wysokości zabudowy, lokalizowanej pomiędzy tymi punktami, aby nie przesłaniała atrakcyjnych widoków. Miejsca te powinny mieć charakter otwarty, w opozycji do powyżej opisanych przestrzeni zamkniętych.
  6. Odkrycie koryta Czechówki, postulowane w wielu propozycjach, jest zagadnieniem trudnym technicznie. Atrakcyjny dla przestrzeni miejskich dostęp do wody wymagałby realizacji spiętrzeń wody zarówno w górze, jak i w dole rzeki, poza rozpatrywanym obszarem, aby uniknąć efektu głębokiego betonowego kanału. Przywrócenie dostępu do wody w centrum Lublina może okazać się trudne, ale warto jest zachować możliwość dla takiej decyzji jeśli nie w najbliższej przyszłości, to później, równoległe z decyzjami dotyczącymi odtwarzania stawu królewskiego i małej retencji w dolinie Czechówki. Decyzja w tym względzie zależeć powinna od analiz hydrologicznych dotyczących całej doliny, od oceny stanu technicznego przekrytego kanału, w którym obecnie przepływa rzeka, a także od kalkulacji kosztów takiego przedsięwzięcia. Wskazane jest więc pozostawienie wolnego od zabudowy pasa umożliwiającego realizację odkrycia koryta rzeki w przyszłości. W czasie debaty zaproponowano dwa warianty:
    - a) ciągu pieszego - rowerowego, integrującego różne funkcje i charaktery zagospodarowania wzdłuż przebiegu rzeki, a który:
      - w wariantcie odsłonięcia rzeki: mógłby towarzyszyć rzece i przesądzać o otwarciu miasta w kierunku wody – informując o ważnym aspekcie funkcjonowania historycznego Lublina zgodnie z historycznymi przekazami, lub
      - przy zachowaniu podziemnego przebiegu rzeki – byłby wyposażony w urządzenia wodne stanowiące atrakcyjne nawiązanie do pierwotnego przebiegu rzeki, do czasu podjęcia szerszych działań umożliwiających odsłonięcie koryta rzeki.

Ważne jest, aby ten długi na ok. 0,5 km ciąg komunikacji dysponował odpowiednio zróżnicowanym „programem” wynikającym z działalności prowadzonej w sąsiedniej zabudowie oraz umożliwiał (miejscowo) kontakt z zielenią.

  - b) oparcie się na wzorach z miast posiadających najwyższą atrakcyjność powiązań z wodą (Wenecja, Brugia). Atrakcyjność ta zapewniona jest poprzez wielką różnorodność form kontaktu z wodą, uzyskaną dzięki temu, iż przebieg ciągów pieszych i ulic nie jest sztywno związany z układem ciągów wodnych. Ciągi pieszego raz trasowane są wzdłuż wody, innym razem są od niej oddzielone budynkami. Dzięki zastosowaniu takiego rozwiązania można byłoby doświadczać różnych wrażeń kontaktu z rzeką. W jednym miejscu rozcinałaby przestrzeń placu na zakończeniu ulicy Szerokiej, gdzie indziej byłaby obudowana domami stojącymi przy ulicy i rzece, tak ściśle, że Czechówkę można byłoby zobaczyć jedynie w wąskim kadrze, stojąc na moście. Gdzie indziej Czechówka płynęłaby przez środek mikro-parku – tajemniczego ogrodu ukrytego w głębi kwartału i odizolowanego od gwaru otaczających go ulic i placów. Jeszcze w innym miejscu, na Czechówkę wychodziłby ogródek restauracji, umieszczony na tarasie ponad wodą. A jeszcze gdzie indziej - uliczka dochodząc do Czechówki, skręcałaby aby pobiec kawałek wzdłuż niej, a następnie przekroczyć rzekę, pójść kawałek drugą stroną i znów się oddalić.
7. Przestrzeń publiczna Podzamcza wymaga kształtowania jako swoistej ikony tego miejsca – z wypracowaniem kodów znaczeniowych nawiązujących zarówno do historii jak i do lokalnych „nastrojów”. Nawiązanie do rzeki, w tym układzie znaczeń, powinno budować fundamenty tożsamości tego miejsca.

8. Dyskusyjny jest postulat pozostawienia doliny rzecznej jako terenu, w miarę możliwości, otwartego - w relacji do innego założenia, zakładającego zrastanie się tkanki miejskiej w tejże dolinie, wynikającego z przedwojennego zagospodarowania obszaru. Niewątpliwie, te dwa przeciwstawne ujęcia powinny być przedmiotem wyważenia, dokonanego w planie miejscowym i w rozwiązaniach architektonicznych.
9. Głównym problemem przestrzeni publicznych jest kształt przestrzenny Alei Tysiąclecia, który obecnie rozcina miasto i stanowi poważną barierę blokującą zintegrowanie Podzamcza z centrum miasta. Jednym z aspektów do rozważenia jest rozbić prostokreślności układu jezdni, który nie sprzyja wprowadzaniu przyjezdnych w obszar historyczny. Wraz z realizacją obwodnicy Lublina i zredukowaniem ruchu tranzytowego możliwe będzie rozważenie wariantów korekty przebiegu trasy, z analizą następujących wariantów:

- wygięcie przebiegu trasy przejazdu, w sposób umożliwiający lepsze wyeksponowanie walorów widokowych miasta i jednocześnie powodującego pewne zwolnienie ruchu pojazdów i zachętę do spędzenia czasu w tej okolicy
- rozdzielenie Alei Tysiąclecia na części jej przebiegu (w rejonie wylotu placu Zamkowego) na dwie jednokierunkowe ulice, rozdzielone kwartałami zabudowy, (np. zawierającymi funkcje związane z obsługą ruchu turystycznego), co zmniejszy uciążliwość podzielonego w ten sposób strumienia ruchu, a jednocześnie zredukuje niekorzystne wrażenie dystansu pomiędzy Starym Miastem a Podzamczem i ułatwi przekraczanie trasy na tej relacji (zgodnie z propozycją nr 32)
- zwężenie trasy i likwidację pasa środkowego, tak, aby parametry pasa jezdni były zbliżone do Alei Racławickich, a jednocześnie wprowadzenie możliwie szerokich pasów zieleni przyulicznej oraz ścieżek rowerowych po obu stronach drogi. W miejscach przejść dla pieszych należałoby przewidzieć wysepki ułatwiające przechodzenie jezdni etapami (zgodnie z projektem proponowanym przez Forum Rozwoju Lublina).

Niezależnie od przyjętego wariantu, konieczna jest poprawa wystroju Alei Tysiąclecia – z zastosowaniem zieleni (także zamiast barierek) i atrakcyjnego wyposażenia ulicy, umożliwiającego traktowanie jej jako przestrzeni integrującej różnych użytkowników, a nie jedynie korytarza transportowego, jakim jest obecnie.

Generalnie chodzi o to, aby efekt rozdzielenia Podzamcza na dwie części przez trasę komunikacyjną (którą trzeba przekroczyć, chcąc dostać się z jednej części Podzamcza do drugiej), zastąpić efektem przeprowadzenia tej trasy przez atrakcyjną dzielnicę w sposób zachęcający do opuszczenia pojazdu, a jednocześnie sprawić by przechodzenie na drugą stronę tej drogi było bezpieczne i łatwe dla pieszych, by także dla nich była ona częścią Podzamcza.

10. Zagospodarowanie skarpy wzgórza Czwartek powinno przesądzać o znaczącej obecności zieleni w odbiorze całego kompleksu. Można rozważyć zaznaczenie dawnego kształtu wzgórza poprzez wprowadzenie zielonego „mostu” nad ulicą Ruską, w sąsiedztwie cerkwi (rozwiązanie techniczne podobne do przepustów dla zwierząt nad autostradami). Takie rozwiązanie może zachęcić turystów do wchodzenia na wzgórze, do wspomnianych punktów widokowych na panoramę kompleksu staromiejskiego – jedną z najciekawszych w Lublinie, a niestety obecnie niedostatecznie wyeksponowaną.
11. Place zabaw powinny być zorganizowane tak, aby tworzyły dość gęstą sieć punktów atrakcyjnych dla dzieci. Warto rozważyć ustawienie „klasycznej” karuzeli, jako stałego wyposażenia jednego z placów. Możliwe jest też utworzenie większego miejsca zabaw



o bardziej zróżnicowanym programie, dla różnych grup wiekowych. Place zabaw powinny być zintegrowane z terenami zieleni i trasami spacerowymi. Warto aby oferta dla dzieci, obok powszechnych placów zabaw, obejmowała także miejsca organizujące samodzielną i ciekawą zabawę pod profesjonalną opieką. Dla wielu rodziców byłaby to atrakcyjna usługa, za którą chętnie zapłacą, by mieć trochę wolnego czasu. Jej obecność może mieć istotny wpływ na atrakcyjność Podzamcza jako miejsca spędzania wolnego czasu, a nawet być wykorzystana jako element marketingu Lublina jako celu turystycznego.

12. Istotnym elementem oceny jakości przestrzeni publicznych jest jakość materiałów i detali użytych do ich tworzenia. Konieczne jest zastosowanie rozwiązań o wysokiej trwałości i jakości jak np. granitowe krawężniki, nawierzchnie jezdni z kostki kamiennej, nawierzchnie chodników i placów o projektowanych wzorach posadzki z płyt kamiennych uzupełnianych układem kostek w sposób gwarantujący wygodę pieszych, rodziców z dziećmi w wózkach, osób niepełnosprawnych na wózkach i turystów z walizkami na kółkach. Lampy, ławki, kosze na śmieci i inne detale wystroju ulic powinny być wysokiej jakości. Należy też przewidzieć obecność rzeźb i detali rzeźbiarskich oraz możliwość ekspozycji dzieł sztuki w ciągach pieszych. Wszystkie te elementy mogą być wielofunkcyjne, np. słupki mogą służyć jako stojaki na rowery lub być rzeźbami do zabawy, odbojnikami czy miejscami do siedzenia. Te rozwiązania pomogą w przełamaniu stereotypu Podzamcza jako dzielnicy naznaczonej tandetą. Obiekty małej architektury – ławki, siedziska – powinny być lokalizowane wzdłuż ciągów spacerowych, w miejscach atrakcyjnych widokowo, eksponujących architekturę, otwarcia widokowe itp.

13. Wobec ekspozycji widokowej z obu wzgórz, zasadne jest:

- uporządkowanie ekspozycji „piątej elewacji” zabudowy śródmiejskiej – przez wprowadzenie zasady stosowania dachów krytych dachówką ceramiczną (w kolorze terrakoty) w całym obszarze zabudowy śródmiejskiej wraz z Podzamczem. Takie rozwiązanie pozwoliłoby z czasem osiągnąć efekt harmonijnej tkanki miejskiej widocznej w panoramach i ekspozycjach z wysoko położonych punktów widokowych wokół centrum miasta (na wzór Torunia, czeskiej Pragi).
- zastosowanie zieleni jako pokrycia dachów na części zabudowy. Stwarza to możliwość zastosowania rozwiązań parkowych na dachach, podobnie jak na Bibliotece Uniwersytetu Warszawskiego, co może stanowić dodatkową atrakcję, a jednocześnie stanowić kompromis pomiędzy zabudowywaniem a otwieraniem przestrzeni doliny. Warto także rozważyć przeprowadzenie biegnącego przez ogrody na dachach ciągu pieszego łączącego wzgórze Zamkowe ze wzgórzem Czwartek, z użyciem lekkich konstrukcji kładek łączących szczyty obu wzgórz i zielone dachy kwartałów zabudowy leżących między nimi.

## **F. OBSŁUGA PODZAMCZA**

1. Dostępność Podzamcza dla ruchu pieszego z obszaru centrum jest warunkiem jego postrzegania i użytkowania jako części centrum Lublina. Ruch pieszy powinien dominować w tworzonej tu układzie ulicznym. Rozwiązania umożliwiające zwiększenie ruchu pieszego prostopadłe do Alei Tysiąclecia powinny służyć stworzeniu lepszych powiązań terenów po obu stronach drogi. Potrzebne jest zwiększenie liczby przejść dla pieszych, oraz przekształcenie Alei Tysiąclecia w ulicę o charakterze dużej ulicy miejskiej. Należy stworzyć połączenie piesze na przedłużeniu ulicy Furmańskiej. Na uwagę zasługują propozycje układu kładek pieszych, prowadzących ze wzgórza zamkowego ponad Aleją Tysiąclecia na zagospodarowane zielenią dachy kwartałów zabudowy w rejonie cerkwi oraz dalej, przez zielony „przepust” ponad ulicą Ruską na szczyt wzgórza Czwartek.

2. Dostępność komunikacji miejskiej wymaga poprawy rozmieszczenia przystanków MPK i ich dostosowania do wygody osób przesiadających się. Szczegółowe rozmieszczenie przystanków zależeć będzie od przekształcenia Alei Tysiąclecia, a także ukształtowania całego obszaru. Przystanki komunikacji miejskiej powinny być bezpieczne, wygodne dla podróżnych i estetyczne, wyposażone w system dynamicznej informacji pasażerskiej (SIDP). Ich zespolenie z kioskami i toaletami publicznymi jest w tym miejscu szczególnie zasadne, z uwagi na fakt, że ten punkt jest szczególnie ważnym węzłem przesiadkowym komunikacji miejskiej. Rozwiązania dotyczące wydzielania pasów ruchu dla komunikacji miejskiej, wprowadzenie systemu BRT (bus rapid transit), czy wprowadzenie linii trolejbusowych zależeć będą od metod organizacji transportu publicznego w całym mieście.
3. Dostępność Podzamcza z relacji pozamiejskich wiąże się z funkcją przystanku komunikacji autobusowej i busowej wspólnego dla wszystkich przewoźników. Przystanek „Lublin–Centrum” należy traktować jako ważny element infrastruktury, niezbędny dla rozwoju funkcji metropolitalnych Lublina. Przystanek ten powinien być wyposażony w ogrzewaną poczekalnię, kasy biletowe i toalety publiczne (z prysznicem). Jednocześnie jego lokalizacja i forma architektoniczna powinna tworzyć możliwość łatwego dostępu podróżnych do oferty usługowo-handlowej nawet podczas krótkiej przerwy w podróży. Należy wziąć pod uwagę fakt, że młodzież dojeżdżająca do szkół i uczelni w Lublinie będzie jednym z głównych użytkowników tego obszaru. Dla wygody podróżnych wielostanowiskowy przystanek powinien być zorganizowany według kierunków połączeń (np. po jednym stanowisku na każdy kierunek dróg wylotowych z Lublina + 2 stanowiska do wysiadania).

Przystanek przelotowy można urządzić w ciągu dawnej ulicy Cerkiewnej, z wjazdem od Al. Tysiąclecia i wyjazdem w ul. Ruską. Dla zintegrowania przystanku z przestrzenią Podzamcza właściwe jest ukształtowanie poszczególnych stanowisk jako zatok ulicy Cerkiewnej wzdłuż której wprowadzona zostałaby klasyczna zabudowa pierzejowa, tak by bezpośrednio przy każdym ze stanowisk znajdowały się sklepy i usługi pozwalające na wykorzystanie nawet kilku minut pozostających do odjazdu na zakupy czy posilenie się przed podróżą. W przypadku gdyby długość ulicy Cerkiewnej okazała się niewystarczająca dla pomieszczenia odpowiedniej liczby stanowisk busowo-autobusowych, rozwiązaniem, które pozwoli uniknąć ukształtowania typowego dworca jest wyznaczenie drugiego ciągu stanowisk po drugiej stronie ulicy, z ustawieniem w kierunku przeciwnym – wjazd od ulicy Ruskiej, wyjazd na Al. Tysiąclecia. Innym wariantem jest zlokalizowanie przystanku we wschodniej części terenu (w okolicach obecnego dworca Transpedu). Dla określenia rozmiarów tego przystanku należy poddać analizie aktualny rozkład jazdy busów i autobusów i plany rozwoju połączeń.
4. Dostępność Podzamcza dla samochodów wymaga poprawy, ale w granicach wyznaczonych jakością tkanki miejskiej. Nadrzędnym celem jest uczynienie obszaru Podzamcza integralnym fragmentem centrum miasta o metropolitalnych ambicjach. Dlatego należy stosować tu rozwiązania przyjęte w europejskich (w tym także polskich) metropoliach, a więc przyjęcie jako priorytetu jakości przebywania w tej przestrzeni. Oznacza to konieczność ograniczenia dostępności samochodowej. Bowiem pogodzenie wysokiego stopnia dostępności dla samochodów z wysoką jakością przestrzeni miejskiej jest możliwe jedynie przy tworzeniu bardzo kosztownych wielopoziomowych struktur, co w tym przypadku nie byłoby realne.
5. Zredukowanie klasy drogi (i korekta jej przebiegu) w Alei Tysiąclecia pozwoli na lepszą organizację dojazdów do Podzamcza, dzięki zwiększeniu liczby możliwych wjazdów wewnętrznych (w oparciu o prawoskręty). Dzięki temu stanie się ona jedną z głównych dróg dojazdowych, a nie trasą służącą do omijania centrum. Obsługa dojazdów ulicą

Ruską powinna ulec poprawie dzięki usunięciu funkcji dworca dla busów. Tereny pomiędzy Aleją Tysiąclecia a ulicą Ruską będą mogły być z łatwością obsłużone lokalnymi dojazdami z uwagi na niewielką odległość od obu ulic.

6. Liczba parkingów powinna być dostosowana do sposobu kształtowania przestrzeni. Możliwe jest urządzenie jednopiętrowego parkingu podziemnego wewnątrz kwartału między ulicami Ruską, Nadstawną, Nowym Placem Targowym i Targową (wjazd i wyjazd od ul. Nowy Plac Targowy, z wykorzystaniem różnicy poziomu terenu). Budowa innych, większych parkingów podziemnych jest utrudniona z uwagi na poziom wód gruntowych. Pozostałe parkingi powinny zostać zintegrowane z zabudową i lokalizowane wewnątrz kwartałów. Stosowanie parkowania naziemnego należy ograniczyć do miejsc parkingowych (dla osób niepełnosprawnych lub dla ograniczonych dojazdów okazjonalnych) wzdłuż ulic ukształtowanych tak, aby zaparkowane samochody nie dominowały nad przestrzenią. Należy odstąpić od przypisywania określonej liczby miejsc parkingowych do określonego programu, gdyż może to znacząco ograniczyć tempo inwestowania. Natomiast wzorem niektórych krajów, możliwe jest zastosowanie zapisów o zobowiązaniu inwestorów do finansowego udziału w budowie parkingu strategicznego zlokalizowanego poza Podzamczem.  
Jednocześnie podnoszony jest problem utrudnionej dostępności Podzamcza z uwagi na brak miejsc parkingowych. Wygospodarowanie liczby parkingów w ilości od 300 do 500 miejsc dla całego obszaru jest kompromisem między możliwościami racjonalnego wykorzystania terenu Podzamcza a potrzebami w tym zakresie. Wskaźnik 15 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przyjęty wzorem śródmieścia Wrocławia, może być punktem wyjścia dla dokładnego ustalenia liczby parkingów, z dopuszczeniem możliwości realizacji części z nich poza obszarem Podzamcza. Wskazane jest objęcie obszaru Podzamcza strefą płatnego parkowania, stymulującą rotację na parkingach. Również parkowanie autokarów turystycznych powinno być związane z ograniczeniem czasu postoju i urządzeniem parkingów strategicznych poza obszarem centrum.
6. Równolegle do ograniczania dostępności samochodowej, istotne jest zapewnienie dobrej dostępności rowerowej. Projektując obsługę komunikacyjną tego obszaru (zresztą tak samo jak każdego innego) należy traktować rower przede wszystkim jako środek komunikacji zapewniający codzienne dojazdy do miejsca pracy, nauki, załatwiania sprawunków. Zapewnienie ku temu właściwych możliwości pozwoli znacząco odciążyć inne systemy komunikacyjne – dowodzą tego także doświadczenia z krajów o klimacie mniej korzystnym niż nasz (np.: Dania, Szwecja).  
Tworzenie planów dla Podzamcza należy powiązać z wytyczeniem, przebiegu przez teren Lublina trasy rowerowej łączącej regionalne trasy w kierunku Pojezierza Łęczyńsko-Włodawskiego i w kierunku Nałęczowa i Kazimierza Dolnego. Chodzi tu nie tylko o tranzytowy ruch turystyczny (obecnie utrudniony ze względu na brak szlaków rowerowych biegnących przez Lublin), ale również o powiązanie Starego Miasta z innymi miejscami miasta atrakcyjnymi zarówno dla mieszkańców jak i gości takich jak: Muzeum Wsi Lubelskiej, Ogród Botaniczny, Zalew czy planowane na Dworcu Północnym PKP Centrum Nauki.  
Trasa ta powinna przebiegać przez Podzamcze, gdyż jest to najlepszy sposób na umożliwienie obsłużenia przez nią Starego Miasta. Tak planowane włączenie Podzamcza w system komunikacji rowerowej należy rozumieć w kategoriach tworzenia nowego „produktu turystycznego”, polegającego na ofercie spędzenia w Lublinie np. 1-2 dni na rowerze. Produkt ten może uwzględniać uruchomienie wypożyczalni rowerów.  
Trasy rowerowe należy prowadzić zgodnie ze standardami rowerowymi. Obejmują one wymóg stosowania nawierzchni bitumicznej, możliwie prosty przebieg, wykluczanie



konieczności przekraczania przez trasę rowerową drogi samochodowej równolegle do której jest ona prowadzona itd., ale również tworzenie stref uspokojonego ruchu czy kontrapasów. Obecne wymiary ulicy Ruskiej dają możliwość wydzielenia ciągu ruchu rowerowego z przestrzeni jezdni. Wskazane jest umożliwienie ruchu rowerowego wzdłuż ulicy Lubartowskiej, z uwagi na ważne relacje między dzielnicami miasta. Rozwiązaniem najlepszym z tego punktu widzenia byłoby wydzielenie z jezdni ulicy Lubartowskiej pasów rowerowych. Możliwe jest prowadzenie trasy rowerowej po północnej stronie Alei Tysiąclecia, w pewnym oddaleniu od jezdni, a także wyznaczenie relacji rowerowej wzdłuż ul. Probstwo, a potem na wschód, zgodnie z podziemnym przebiegiem Czechówki.

Poza głównymi trasami rowerowymi należy umożliwić penetrowanie ruchu rowerowego w głąb obszaru Podzamcza, wzdłuż relacji pieszych, bez konieczności wyznaczania odrębnych pasów.

Miejsca postojowe ze stojakami należy przewidywać przy każdym sklepie lub lokalu (po jednym na lokal o powierzchni 50 do 200 metrów kw.), a poza tym większe skupiska stojaków na rowery przy większych obiektach (pod dachem i objęte monitoringiem kamer policyjnych).

7. Cały obszar Podzamcza (wraz z punktami widokowymi) powinien być dostępny dla niepełnosprawnych (ruchowo i niewidomych), co wyklucza stosowanie nierównej kostki i może się wiązać ze stosowaniem nawierzchni o różnej fakturze lub wyposażonych w znaki rozpoznawalne dla osób niewidomych z laskami (np. występy w chodnikach czy dźwięki, np. kaskady wodne).
8. Wyposażenie Podzamcza w toalety publiczne jest pilną koniecznością. Ich brak jest dotkliwie odczuwany przez wszystkich użytkowników tego obszaru i przyczynia się do degradacji obszaru (przez notoryczne zanieczyszczanie wszelkich zakątków i wyraźne odczuwalny odór). Oto wymogi, które gwarantowałyby rozwiązanie tego problemu:
  - każda toaleta powinna być ogrzewana w zimie i dostępna dla niepełnosprawnych oraz wyposażona w miejsce dla przewijania niemowląt,
  - konieczna jest całodobowa bezpłatna dostępność części toalet,
  - jako generalną zasadę należy przyjąć system toalet rozproszonych równomiernie po całym terenie – dla zapewnienia ich dobrej dostępności. Należy przeanalizować dwa podstawowe rozwiązania:
    - a) stosowane w licznych miastach Europy nowoczesne kabiny toaletowe (ogrzewane i samoczyszczące się po wyjściu każdego użytkownika), które mogą mieć formę wolnostojących elementów wyposażenia przestrzeni publicznej - słupów ogłoszeniowych z kabiną w środku, bądź być powiązane z innymi elementami wyposażenia miasta – np. wiaty na przystankach autobusowych
    - b) wprowadzenie obowiązku utrzymywania i udostępniania toalet w lokalach nie tylko dla ich klientom, jako zobowiązania dotyczącego podmioty prowadzące określonego rodzaju usługi (gastronomia, sklepy prowadzące sprzedaż alkoholu po określonej godzinie – np. godz. 20:00, wszystkie usługi o powierzchni powyżej określonej wielkości – np. powyżej 150 m<sup>2</sup>).

Możliwe jest zarówno wybranie jednego z owych rozwiązań, jak i zastosowanie ich równolegle.

- Niezależnie od generalnej zasady należy zapewnić większe zespoły toalet w miejscach gdzie będą korzystały z nich jednocześnie większe grupy:
  - a) parkingi wielostanowiskowe,

- b) targowisko (kupcy z targowiska deklarują chęć prowadzenia tego typu usługi, jako koniecznej dla poprawy standardu targowiska),
- c) „Lublin Centrum” - przystanek pozamiejskiej komunikacji autobusowej,
- d) miejsce wsiadania do i wysiadania z autokarów turystycznych.

W przypadkach c) i d) ze względu na obecność wielu osób podróżujących na długich dystansach konieczne jest zapewnienie możliwości skorzystania z prysznica i wygodnego przebrania się.

W pierwszej kolejności potrzebna jest toaleta w rejonie Placu Zamkowego, Toaleta projektowana w skarpie pod ul. Zamkową może pełnić te funkcje, jednak jeśli będzie zbyt mała należałoby przewidzieć drugi zespół toalet w obrębie zabudowy Placu Zamkowego.

## **G. KRAJOBRAZ MIEJSKI NA PODZAMCZU**

1. Istotną zasadą kształtowania przestrzeni Podzamcza jest zapewnienie ciągłości krajobrazowej z istniejącą zabudową po południowej stronie Alei Tysiąclecia i zabudową rejonu ulicy Lubartowskiej. Uzyskanie wrażenia przejazdu przez spójny obszar tradycyjnej zabudowy miejskiej będzie stanowić o atrakcyjności obszaru i o poprawie wizerunku miasta.
2. Utrzymanie charakteru tkanki miejskiej wymaga wprowadzenia następujących zasad kształtowania zabudowy:
  - wypełnienia kwartałów zabudowy wyznaczonych ulicami Lubartowską, Ruską, Targową, Nowym Placem Targowym i Nadstawną zabudową o skali i podziałach podobnych do tradycyjnych;
  - uzupełnienia zabudowy kwartałów przeciętych przebiegiem Alei Tysiąclecia, tak, aby utworzyły one pierzeję ulicy o starannej architekturze, w wysokości nawiązującej do sąsiedniej zabudowy;
  - kwartał między ulicami Lubartowską i Wodopojną oraz narożnik ulicy Lubartowskiej po północnej stronie Alei Tysiąclecia powinny tworzyć rodzaj „bramy” z symetrycznie względem siebie zdefiniowanymi zasadami kształtowania architektury (wysokość, charakter elewacji i kształtowanie połączeń i pokrycia dachów), dając wrażenie „wjazdu” w obszar centrum miasta od zachodu;
  - kwartały nowej zabudowy w zachodniej części Podzamcza powinny być kształtowane jako uzupełnienie zabudowy śródmiejskiej, bez przekraczania wysokości sąsiadującej zabudowy, ze stopniowym obniżaniem wysokości zabudowy (w kwartale przyległym do ul. Lubartowskiej można przyjąć zabudowę do 4 kondygnacji (ok. 12 do 15 metrów wysokości elewacji do wysokości gzymsu lub okapu), w kwartale (kwartałach) dochodzących do linii ul. Nadstawnej maksymalną wysokość określa narożny budynek PZU, kwartały położone dalej na wschód i południe powinny być coraz niższe, stopniowo do trzech, dwóch kondygnacji, a w okolicach cerkwi wysokość zabudowy nie powinna przekraczać wysokości muru cerkiewnego. Ograniczenia te wynikają z konieczności zapewnienia właściwej relacji widokowej z zabytkowymi dominantami obszaru;
  - dachy kształtowane jak w zabudowie kwartałowej (zwłaszcza w zachodniej części Podzamcza) powinny być kryte dachówką ceramiczną, a w istniejącej zabudowie po obu stronach Alei Tysiąclecia należy dążyć do przywrócenia lub wprowadzenia dachów z dachówki ceramicznej. Kolor dachówki powinien być tradycyjny (terakota), bez stosowania dachówki barwionej, czy glazurowanej. Jest to ważny aspekt zapewnienia

spójności krajobrazowej kompleksu, zwłaszcza wobec ekspozycji tego obszaru ze wzgórza zamkowego i wzgórza Czwartek;

- w niższej zabudowie, sąsiadującej z cerkwią możliwe jest wprowadzenie dachów krytych zielenią o starannej kompozycji i dostępnych dla przechodniów, podobnie do rozwiązań stosowanych w Bibliotece Uniwersytetu Warszawskiego;
  - artykulacja pierzei, elewacji budynków powinna zapewnić wrażenie „gęstości” wrażeń – z zachowaniem rytmów podziałów działek i podziałów okiennych wzorowanych na zabudowie tradycyjnej. Rytm ten powinien odpowiadać podziałom funkcjonalnym wewnątrz budynków (rozmieszczenie sklepów, rytm podcieni, wejść do budynków itp.). Architektura zabudowy powinna odpowiadać wymogom piękna pojmowanego jako atrakcyjne formowanie każdej skali, od ogółu do szczegółu;
  - materiały budowlane stosowane na elewacjach powinny uwzględniać lokalną tradycję budowlaną. Stosowanie nowych technologii i materiałów powinno być podporządkowane uzyskaniu ogólnego wrażenia kontynuacji tkanki śródmiejskiej;
  - charakter nowej zabudowy kwartałowej nie powinien aspirować do rangi dominant krajobrazowych, gdyż ta ranga przysługuje jedynie obiektom zabytkowym (zamkowi, cerkwi i Kościołowi na Czwartku). Może natomiast i powinna tworzyć system lokalnych punktów orientacyjnych, zgodnych z logiką tkanki śródmiejskiej (akcentowanie narożników, ważnych wejść, obiektów o wyjątkowej funkcji publicznej). Te lokalne akcenty przestrzenne powinny tworzyć swego rodzaju „telegraf optyczny” – sekwencję znaczeń w przestrzeni, pomagającą w orientacji przestrzennej, stanowiącej lokalny kod informacyjny nie wymagający informacji pisanej.
3. Zieleni powinna być kształtowana tak, by wraz z innymi elementami otoczenia współtworzyła harmonijnie ukształtowaną całość. Należy zatem skalę zieleni dopasować do skali zagospodarowania poszczególnych fragmentów Podzamcza, czy poszczególnych wnętrz urbanistycznych. Jej rola jako czynnika łagodzącego uciążliwość ruchu kołowego, humanizującego przestrzeń miejską i oferującego zacienienie przestrzeni publicznych jest uznawana jako bardzo istotna dla jakości miasta. Powinna też stanowić zasadniczy element korytarza rekreacyjno-spacerowego zapewniającego przewietrzanie Podzamcza i łączącego tereny zielone w dolinach Czechówki i Bystrzycy. Rozmieszczenie zieleni powinno obejmować:
- obecność zieleni na Podzamczu powinna być kształtowana jako stopniowo narastająca w kierunku od zachodu na wschód: od zieleni „zurbanizowanej” towarzyszącej miejskiej zabudowie, przez coraz większe zespoły zieleni w miarę zbliżania się ku otwarciu na dolinę Bystrzycy;
  - zachowanie otoczenia cerkwi wysokimi drzewami – jako tradycyjna forma komponowania tego typu obiektów i tło dla architektury zabytkowej. Zieleni w otoczeniu cerkwi powinna być kształtowana w taki sposób, aby nie przesłonić widoku na kopułę cerkwi z najważniejszych punktów widokowych oraz z głównych przestrzeni publicznych;
  - w przypadku zagospodarowania pasa wzdłuż Czechówki jako ciągu pieszego o wykształconej sekwencji zmiennych wrażeń i klimatów, kolejnych odsłonień ważnych przestrzeni publicznych i widoków na dominanty zasadne jest zaznaczenie jej przebiegu ciągiem drzew;
  - wprowadzenie zieleni przyulicznej (drzew, żywopłotów, krzewów i trawników) w przestrzeń Alei Tysiąclecia, jako ważnego elementu „uspołecznienia” ciągu komunikacyjnego i poprawy jego jakości przestrzennej. Obecność zieleni oraz zmiany



jakościowe w urządzeniu przestrzeni trasy powinny wywoływać spowolnienie ruchu i ochotę do zatrzymania w tym miejscu, a jednocześnie pozwolić na ograniczenie uciążliwości ruchu kołowego dla strefy pieszej.

- stosowanie zieleni towarzyszącej ulicom i pieszym uliczkom istotnie wpłynie na nastrój dzielnicy i poprawi jej klimat akustyczny i termiczny, pozytywnie wpływając na estetykę;
  - należy rozważyć zastosowanie zieleni okrywowej (pnączy) dla przesłonięcia kolidujących, nieatrakcyjnych elementów zabudowy. Jednym z obiektów, które wymagałyby takiego przysłonięcia jest wschodnia część północnego skrzydła Zamku (dobudowana w latach 60tych), dzięki czemu widok na kaplicę zamkową uzyskałby lepszy kontekst widokowy, a północna elewacja zamku byłaby mniej jednolita;
  - poprawa stanu zieleni na stokach wzgórza zamkowego i wzgórza Czwartek jest kluczowym elementem pozytywnego wizerunku obszaru, a dzięki dobrej ekspozycji widokowej, stanowi ważny element tworzenia wizerunku Lublina jako miasta zieleni;
4. Reklamy i wszelkiego rodzaju szyldy stanowią obecnie jeden z kluczowych elementów chaosu przestrzennego Podzamcza. Z tego względu plan Podzamcza powinien stać się pilotażowym obszarem regulowania kwestii reklam i szyldów w sposób zapewniający wizualną spójność krajobrazu miejskiego. Powinien obowiązywać całkowity zakaz ustawiania wolnostojących czy też naściennych billboardów czy reklamy wielkoformatowej na budynkach. Należy też dopilnować, aby w tym rejonie nie pojawiały się żadne formy reklamy „dzikiej” czyli korzystające z luk prawnych lub obchodzących prawo np. takie jak lawety z reklamami udające zaparkowane pojazdy czy konstrukcje dmuchane. Konieczny jest też zapis regulujący zamieszczanie szyldów na elewacjach – ich kształt, kolorystykę, rozmiary. Powinna być wprowadzona zasada, że jedna firma jest uprawniona do zamieszczenia jednego szyldu, na budynku w którym prowadzi działalność. Wobec faktu, że większość budynków będzie powstawała od nowa, możliwe jest wprowadzenie wymogu, aby projekty architektoniczne zawierały zdefiniowane obszary ekspozycji szyldów i reklam, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 5 % powierzchni elewacji.

## H. UWAGI DOTYCZĄCE WDRAŻANIA PLANU

Spełnienie powyższych postulatów, opartych na przewidywaniach długookresowych tendencji społecznych i gospodarczych, zależy w znacznej mierze od doboru modelu realizacji przebudowy, który stanowić będzie o równowadze między krótko-, średnio- i długookresowymi interesami różnych uczestników. Niewątpliwie przebudowa Podzamcza jest zdaniem długotrwałym i zależnym od innych inwestycji w mieście. Niezbędnym warunkiem trwałych i korzystnych zmian jest przejęcie przez miasto odpowiedzialności za realizację aktualnych interesów publicznych oraz za ochronę spójności, żywotności i jakości Podzamcza w perspektywie znacznie dłuższej, niż ta, którą mogą się kierować inwestorzy prywatni. Miasto powinno także liczyć się z potrzebą „amortyzacji” ryzyka indywidualnych inwestorów, zwłaszcza w obszarze oferty niszowej. Realizacja zamierzeń przebudowy Podzamcza mogłaby przebiegać według czterech zasadniczych modeli:

- **Model 1 – „zcentralizowany”** – polegający na partnerstwie pomiędzy miastem a inwestorem strategicznym, gdzie miasto w oparciu o plan miejscowy egzekwuje realizację celów publicznych (a w tym zarówno jakość zabudowy jak i ofertę programową) z uwzględnieniem uzgodnionych składników nie-komercyjnych lub niszowych o opłacalności niższej niż standardowa, mając na uwadze długoterminowy interes miasta. Model ten daje szansę na szybsze efekty inwestycyjne kompleksowej przebudowy, ale jednocześnie podatny jest na krótkotrwałe trendy rynkowe, podwyższające ryzyko przedsięwzięcia. Zachowanie publicznej własności gruntu wydaje

się ważnym elementem równowagi w toku realizacji i późniejszej eksploatacji kompleksu.

Znaczącym mankamentem tego wariantu jest zmarginalizowanie obecnych na tym terenie i zapewniających dużą ilość miejsc pracy mniejszych, lokalnych podmiotów gospodarczych. Przykładem negatywnych efektów zastosowania tego wariantu jest Galeria Krakowska. Przeciagająca się realizacja inwestycji połączona z rozbudzeniem ogromnych nadziei spowodowała, iż w momencie, kiedy inwestor gwarantujący spełnienie oczekiwań miasta co do jakości przestrzeni się wycofał, władze miasta, pod presją mediów (wytykających że przez lata nic się przy Dworcu Głównym nie dzieje) przystały na warunki nowego inwestora, który wybudował zespół będący jedynie nieco lepszą wersją typowego centrum handlowego. Do sytuacji tej doszło w dużo atrakcyjniejszym inwestycyjnie od Lublina Krakowie, w miejscu o znacząco większej niż Podzamcze liczbie użytkowników o znacząco wyższej średniej zamożności. Tak więc powody do ulegania przez władze miasta presji inwestora były znacząco mniejsze niż w Lublinie. Ryzyko powtórzenia się tego scenariusza na Podzamczu należy uznać za duże.

- **Model 2 – zdecentralizowany pod patronatem miasta** – polegałby na opracowaniu planu miejscowego jako głównego dokumentu koordynującego inwestycje rozproszone, przy czym realizacja infrastruktury technicznej umożliwiającej inwestycje, przestrzeni publicznych oraz obiektów nie-komercyjnych pozostałaby zadaniem miasta. Zapisy planu dotyczące realizacji parkingów, toalet i innych elementów obsługi terenu powinny zapewnić ich realizację równoległą z częścią komercyjną przez inwestorów prywatnych. Zadaniem miasta pozostałoby także ustanowienie odpowiednich warunków dla funkcji „niszowych”, o niższym poziomie opłacalności. Wariant ten jest dość kosztowny dla budżetu miasta, ale stwarza szanse na rozwój zrównoważony w oparciu o lokalnych inwestorów o małej i średniej skali. Pozwala też oczekiwać, iż wobec niewielkiej skali modułu inwestycyjnego pierwsze zakończone inwestycje mogą pojawić się stosunkowo szybko. Model taki z powodzeniem realizowany jest w wielu miastach (np. Kołobrzeg, Głogów, Elbląg, Szczecin).

Część uczestników debaty miała obawy wynikające z negatywnych doświadczeń związanych z realizacją centrum przy ul. Zana – realizowanego wg podobnych zasad, gdzie jakość zainwestowania pozostawia wiele do życzenia. Wobec tych obaw należy wskazać na zasadnicze różnice w uwarunkowaniach inwestycyjnych obu terenów:

- plan dotyczący Centrum Zana zakładał stworzenie na całym obszarze swoistej „megastruktury” o pełnej segregacji ruchu, wymagającej stworzenia struktury pieszych przestrzeni publicznych ponad poziomem terenu. Prawidłowe przeprowadzenie każdej z inwestycji jednostkowych zależało od równoczesnego budowania tego kosztownego systemu dostępności pieszej. Rozwiązanie to przekraczało możliwości miasta do koordynowania niezależnych od siebie inwestycji prywatnych. Oparcie przebudowy Podzamcza o tradycyjny model zabudowy śródmiejskiej nie stwarza tego typu zagrożenia.
- moduł inwestycyjny przyjęty w Centrum Zana zakładał dużą skalę obiektów i preferował obiekty wielkopowierzchniowe, których jakość przestrzenna jest z reguły problematyczna. Jednocześnie inwestorzy tych obiektów byli zdolni do wywierania skutecznej presji na odstąpienie od niewygodnych dla nich ustaleń planistycznych. Drobny moduł inwestycyjny, postulowany na Podzamczu stwarza dogodne warunki dla zakorzenionych w tradycji rozwiązań, do których inwestorzy o mniejszej skali są przyzwyczajeni. W Lublinie jest wiele pozytywnych przykładów architektury opartej na niewielkim module (np. Corner House przy Placu Litewskim czy, będący obecnie w budowie, dom w północnej pierzei ulicy Narutowicza - między ulicami Chopina a Konopnicką).

- **Model 3 – strategiczny** – stanowi odmianę modelu drugiego, z założeniem wzmocnienia udziału miasta (ew. w partnerstwie z samorządem województwa) jako głównego koordynatora zarządzania całym obszarem. Wymagałby on powołania przez miasto (i ew. województwo) podmiotu zarządzającego zintegrowanym procesem przebudowy i funkcjonowania całego obszaru Podzamcza według metod stosowanych przy zarządzaniu wielkimi centrami handlowymi, ale z uwzględnieniem interesów publicznych i długookresowych.

W pierwszym okresie zarządzanie dotyczyłoby przede wszystkim koordynacji procesu inwestowania prowadzonego przez wiele podmiotów o różnej skali, z budowaniem spójnej oferty adekwatnej do założeń programowych, uwzględniając ich zróżnicowaną rentowność i skalę ryzyka inwestycyjnego. W miarę realizacji przebudowy zarządzanie to w coraz większym stopniu dotyczyłoby działań regulujących funkcjonowanie kompleksu w sposób zapewniający jego atrakcyjność (np. godziny handlu, program imprez, programy promocyjne).

Zasadność wprowadzenia takiego podmiotu wynika zarówno ze skali i różnorodności inwestycji jednostkowych podejmowanych w trakcie przebudowy obszaru, jak i z konieczności zapewnienia konkurencyjności kompleksu wobec innych centrów handlowych. Podmiot zarządzający Podzamczem powinien być odpowiedzialny przed samorządem za realizację zamierzeń miasta. Elementem modelu winno być systemowe „wbudowanie” wymiaru obywatelskiego w procesy decyzyjne i zapewnienie przejrzystości gwarantującej wiarygodność wobec inwestorów jednostkowych przedsięwzięć.

Model ten pozwala na pozyskiwanie przez samorząd dochodów kompensujących w dłuższym okresie wydatki związane z przebudową obszaru, a jednocześnie może usprawnić proces inwestowania i zarządzania obszarem Podzamcza. Ryzyko związane z tym modelem wiąże się z zapewnieniem stabilnych warunków tej formy zarządzania, niezależnie od zmian politycznych w samorządzie.

- **Model 4 – konsorcyjny** – jako pośredni między zcentralizowanym a zdecentralizowanym modelem, polegałby na utworzeniu dużego konsorcjum składającego się z miasta, inwestora(-ów) strategicznego(-nych) oraz „konsorcjum oferty niszowej”, w ramach którego ustalono by optymalny scenariusz inwestowania wraz z modelem współfinansowania i ustaleń o zakresach odpowiedzialności eksploatacyjnych.

Z uwagi na społeczne znaczenie zamierzenia, udział miasta powinien polegać na systemowym „wbudowaniu” wymiaru obywatelskiego w procesy decyzyjne konsorcjum. Trudnością tego modelu jest niedostateczne doświadczenie samorządów w tego rodzaju formach partnerstwa. Natomiast atutem jest możliwość kompleksowego bilansowania inwestycji i optymalizacja celów krótko i długoterminowych. Model taki, w przypadku znaczącej skali kapitału, mógłby być przydatny do realizacji przebudowy nie tylko Podzamcza, ale także rejonu dworca PKP, wraz z modernizacją układu komunikacyjnego i przeniesieniem dworca autobusowego i funkcji z nim związanych (np. części oferty handlowej Podzamcza). Rodzącym ryzyko elementem wariantu jest obecność inwestora strategicznego, który jako mający większe doświadczenie i dysponujący z reguły lepszą obsługą prawną, miałby zdecydowanie silniejszą pozycję niż inni uczestnicy konsorcjum (w tym miasto) i jego interesy mogłyby zdominować interesy pozostałych stron.

Wniosek niniejszy został opracowany w wyniku konsultacji społecznych przeprowadzonych przez zespół lubelskiej części projektu HerO („Dziedzictwo jako Szansa”) realizowanego w ramach programu URBACT II. Przebieg konsultacji obejmował:

1. wstępne rozmowy z partnerami uczestniczącymi w Lokalnej Grupie Wsparcia i z podmiotami zainteresowanymi procesem zmian na Podzamczu, przeprowadzane od 26 kwietnia do 14 kwietnia 2010;
2. proces informowania o konsultacjach obejmujący plakatowanie, rozprowadzanie ulotek, publikacje prasowe (w tym odrębna wkładka poświęcona Podzamczu w Gazecie Wyborczej w Lublinie opublikowana 15 maja 2010);
3. zebranie dotychczasowych propozycji dotyczących Podzamcza i udostępnienie ich zarówno w punkcie konsultacyjnym, jak i na portalu [www.podzamcze.ulublin.eu](http://www.podzamcze.ulublin.eu)
4. konsultacje społeczne przy makiecie, prowadzone w lokalu Lubelskiego Ośrodka Informacji Turystycznej przy ul. Jezuickiej 1 od 17 do 28 maja, od poniedziałku do piątku w godzinach 15.00 do 19.00, obsługiwane i dokumentowane przez Forum Rozwoju Lublina i studentów Wydziału Budownictwa i Architektury Politechniki Lubelskiej;
5. konsylia tematyczne Lokalnej Grupy Wsparcia, z udziałem specjalistów prowadzone przy makiecie w dniach 17, 19, 21, 24, 26 i 28 maja 2010, a poświęcone tematom:
  - obsługi
  - walorów historycznych
  - programu użytkowego
  - przestrzeni publicznych
  - krajobrazu miejskiego
6. konsultacje internetowe na portalu [www.podzamcze.ulublin.eu](http://www.podzamcze.ulublin.eu) i na Facebooku: Jakże Podzamcze?, prowadzone od 17 maja do 6 czerwca 2010 z uwzględnieniem wpisów na forach dyskusyjnych gazet lubelskich, obejmujące także publikowanie zebranych propozycji oraz podsumowań konsyliów;
7. redakcję niniejszego wniosku, konsultowaną z uczestnikami dyskusji przeprowadzoną od 10 do 30 czerwca 2010;
8. publiczną prezentację wniosku i zebranie podpisów osób akceptujących jego treść.

Załącznikami do niniejszego wniosku są:

1. tabela zbiorcza wypowiedzi zebranych w ramach konsultacji
2. przegląd propozycji przestrzennych opracowanych na makietach, wraz z ich syntetycznym opisem

Jako dodatkowe udokumentowanie debaty publicznej organizatorzy konsultacji dysponują ponadto zeszytem wpisów, dokumentacją fotograficzną i scenogramami z przebiegu konsyliów oraz podsumowaniami z rozmów wstępnych i z konsyliów.