

*Uwaga – wytyczne zawierają odnośniki do poszczególnych pozycji Materiałów wyjściowych do konkursu (Zał. nr 12). Materiały wyjściowe do konkursu - zestaw informacji i danych odnoszących się do rejonu opracowania- mają ułatwić poszerzenie wiedzy przydatnej do wykonania opracowania konkursowego.*

Obszar opracowania konkursowego (w granicach określonych w załączniku Nr 9) objęty jest granicami sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- VIII „Podzamcze” - 490/XXV/2008 – faza procedury planistycznej - po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu,
- VII „Błonia pod Zamkiem” - 809/XXXII/2013 – faza początkowa procedury planistycznej – przyjmowanie wniosków do projektu planu,

## 1. Wytyczne dotyczące struktury funkcjonalno-przestrzennej

### 1) Założenia ogólne

- a) Obszar Błoni to istotne miejsce w strukturze obszaru centralnego miasta.
- b) Jego zagospodarowanie winno - funkcją i formą- harmonijnie łączyć przekazy historyczne z oczekiwaniami współczesnego i przyszłego odbiorcy .
- c) W obszarze objętym konkursem, stanowiącym przedpole terenu objętego ochroną jako Pomnik Historii, należy wykreować wysokiej jakości układ reprezentacyjnych przestrzeni publicznych.
- d) Założeniem priorytetowym jest zakaz ingerencji i wyeksponowanie panoramy Starego Miasta i Wzgórza Zamkowego oraz podkreślenie głównych osi widokowych.
- e) Obszar winien być kształtowany jako przestrzeń publiczna, głównie rekreacyjna o złożonej strukturze programowej, z uwzględnieniem uwarunkowań historyczno-kulturowych i współczesnych oczekiwań społecznych oraz uwarunkowań stanu istniejącego, w tym struktury własności terenów.
- f) Rozwiązania konkursowe powinny uwzględnić i podkreślić spójność obszaru z zabytkowym układem Starego Miasta wraz ze Wzgierzem Zamkowym i doliną Bystrzycy (dawne miejsce Stawu królewskiego), zapewniać możliwie bezkolizyjne i atrakcyjne powiązania ruchu pieszego i dojazdów.
- g) Rozwiązania konkursowe powinny minimalizować negatywne oddziaływanie przebiegających w obszarze arterii komunikacyjnych.
- h) Rozwiązania konkursowe powinny umożliwiać wyodrębnienia niezależnych inwestycji i etapowego zagospodarowania terenu, w tym w odniesieniu do terenów zieleni parkowej.
- i) Układ kompozycji zieleni i przestrzeni publicznych winien być czynnikiem scalającym obszar.
- j) Zabudowa projektowana nie powinna konkurować z sylwetą zespołu staromiejskiego; powinna stanowić jej podbudowę.

### 2) Założenia programowe

- a) Należy założyć wielofunkcyjny charakter zagospodarowania obszaru, zarówno w części zabudowanej jak i terenów otwartych, w którym będą występować ogólnodostępne funkcje z zakresu rekreacji i wypoczynku, kultury, gastronomii, edukacji, sportu itp.
- b) Należy przewidzieć miejsca spotkań, spacerów, miejsc gdzie odbywałyby się znaczące dla miasta i mieszkańców wydarzenia kulturalne, społeczne, polityczne.
- c) Na terenach otwartych należy przyjąć jako podstawowy sposób zagospodarowania terenu zieleni urządzoną, parkową.
- d) Szczególnie w terenach otwartych, należy wyznaczyć miejsca na:
  - zgromadzenia, wiece
  - heppeningi, wystawy
  - koncerty, przedstawienia
  - rekreację bierną dla wszystkich grup wiekowych
  - rekreację czynną (ścieżki spacerowe, rowerowe, miejsca ćwiczeń itp.)
- e) Na terenach otwartych dopuszcza się wyłącznie obiekty kubaturowe związane z podstawową funkcją tych terenów tj. rekreacją i wypoczynkiem, „wpisane” w teren, nie ingerujące w krajobraz (np. gastronomia, sanitariaty, terenowy amfiteatr, itp.).

## 3) Założenia do projektowania przestrzeni publicznych

- a) Należy zapewnić powiązanie przestrzeni Błoni z zabytkowym sąsiedztwem: Starym Miastem, Wzgórzem Zamkowym, ciągiem ul. Zamojskiej i Doliną Bystrzycy.
- b) Wyposażenie i sposób zagospodarowania przestrzeni publicznych powinny umożliwiać organizację różnorodnych wydarzeń artystycznych, społecznych. Przestrzenie powinny spełniać oczekiwania różnych grup wiekowych użytkowników oraz uwzględniać różnorodne formy aktywności.
- c) Należy wyposażyć 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.
- d) Należy wprowadzić funkcję gastronomiczną z wykorzystaniem istniejących obiektów.
- e) Należy projektować przestrzeń o wysokim standardzie, stosować materiały głównie naturalne.
- f) Należy wytworzyć przestrzenie przyjazne pieszym z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
- g) Należy określić zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych.

## 4) Założenia kompozycyjne

- a) Rozwiązania konkursowe powinny uwzględniać historyczne otoczenie obszaru Błoni, jego kulturowy kontekst, w tym poprzez wyeksponowanie najcenniejszych widoków na Wzgórze Zamkowe, Stare Miasto, Dolinę Bystrzycy.
- b). Zachować i wyeksponować relacje widokowe pomiędzy istniejącymi dominantami:
- c) Należy uwzględnić ustalenia wysokościowe dla nowej zabudowy (wysokość budynków wg definicji określonej w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).
- d) W rozwiązaniach konkursowych należy uwzględnić widoki z sąsiednich wzniesień i dominant wysokościowych; ze szczególną starannością komponować dachy. Dopuszcza się udostępnienie dachów dla funkcji ogólnodostępnych (tarasy, ogródki kawiarniane, miejsca ekspozycji itp.)

## 2. Wytyczne dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowo-historycznego, zalecenia konserwatorskie

(patrz: tekst z załącznikami graficznymi w cz. III Materiałów wyjściowych do Konkursu)

## 1) Wprowadzenie

Obszar doliny rzeki Bystrzycy, położony na wschód od lubelskiego Starego Miasta, stanowi niebywale istotny element tożsamości krajobrazu Lublina. Położenie w dogodnym miejscu połączenia dwóch dolin rzecznych stało się przyczyną kariery Lublina jako ośrodka administracyjnego i obronnego w średniowieczu, a zarazem podstawą przyszłego rozwoju miasta. Zachowanie dzisiaj relacji krajobrazowych, będących świadectwem historii kształtowania się miasta, dodatkowo relacji o wysokich wartościach krajobrazowych, jest istotne dla przekazania przyszłym pokoleniom.

Miasto historyczne, jakim jest również Lublin, jest elementem krajobrazu kulturowego. Zgodnie z przyjętą przez UNESCO rekomendacją z 10 listopada 2011 r. (Recommendation on the Historic Urban Landscape) najnowszą interpretacją pojęcia historycznego krajobrazu miejskiego określa go jako: *obszar miejski rozumiany jako wynik historycznych nawarstwień wartości kulturowych i naturalnych i atrybutów, wykraczający poza zakres pojęcia „historyczne centrum” lub „zespół” obejmujący szerszy miejski kontekst i jego geograficzne otoczenie* (za: J. Purchla, *Historyczny krajobraz miejski – nowe podejście do ochrony dziedzictwa kulturowego?*, „Przegląd Polskiego Komitetu ds UNESCO. Biuletyn”, 2012, s. 42-45, [dostęp:] [http://www.unesco.pl/fileadmin/user\\_upload/pdf/Biuletyn\\_2012\\_PL.pdf](http://www.unesco.pl/fileadmin/user_upload/pdf/Biuletyn_2012_PL.pdf))

Z punktu widzenia ochrony historycznego krajobrazu miejskiego Lublina, obszar ten jest szczególnie istotny, jako przedpole sylwety Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, widzianej od strony wschodniej (szerzej: K. Czyńska, W. Marzęcki, P. Rubinowicz, *Studium wartości widokowych miasta Lublin*, Lublin-Szczecin 2011, passim, szczególnie s. 27-30). Z tego względu szczególne znaczenie w programowaniu zagospodarowania

tego obszaru powinno mieć odniesienie do zachowanej ekspozycji biernej panoramy Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, zwłaszcza w kontekście niewprowadzania nowej zabudowy kubaturowej i zieleni wysokiej oraz ewentualnej likwidacji istniejących elementów dysharmonijnych, za wyjątkiem obiektów zabytkowych, stanowiących część tradycji miejsca.

W ciągu kilku wieków uchwytej źródłowo historii, obszar ten był niejako na pograniczu użytków rolnych (ogrody, łąki) miasta lokacyjnego oraz obszaru wielkiego stawu królewskiego, założonego zapewne w I poł. XIV wieku. Od k. XIX wieku poddawany był silniejszej antropopresji i stopniowej zabudowie, włącznie z zdecydowanie dysharmonijnymi obiektami, wzniesionymi w II poł. XX w. Szerzej historię obszaru omówiono w pełnym tekście wytycznych).

Należy zaznaczyć, że obszar opracowania został wyznaczony na podstawie aktualnych stosunków własnościowych i nie jest jednolitą, wyczerpującą całością z punktu widzenia historycznego, urbanistycznego lub funkcjonalnego (m.in. zwłaszcza ze względu na brutalne odcięcie od pozostałej części doliny Bystrzycy przez drogę – Al. Unii Lubelskiej). Dlatego istotne znaczenie ma bieżące i możliwie pełne zwracanie uwagi na kontekst obszaru opracowania, który w znaczącym stopniu będzie warunkował sposoby proponowany program użytkowo-funkcjonalny, i możliwości jego aplikacji.

## 1) Aktualne formy ochrony

Całość obszaru objętego konkursem jest położona w obrębie objętego ochroną przez wpis do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina (nr rejestru A/153). Ponadto, niektóre nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie są wpisane do rejestru zabytków indywidualnie (por. mapy poniżej): kamienice przy ul. Misjonarskiej, zespół pałaców biskupich przy ul. Wyszyńskiego oraz zespół Metropolitalnego seminarium Duchownego, d. zespół klasztorny misjonarzy. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków na tym obszarze stanowią w większości obiekty poprzemysłowe (rozlokowane w strefie dna doliny rzecznej, w większym zagęszczeniu w południowej części obszaru) oraz mieszkalne, skupione przede wszystkim przy ul. Zamojskiej.

Zakres ochrony omawianego obszaru jest wyznaczony zakresem wpisu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin. Objęcie ochroną poprzez wpis do rejestru zespołu urbanistycznego oznacza objęcie ochroną tych wszystkich elementów zespołu, które tworzą wyodrębnioną granicami wpisu kompozycyjną całość, w której te elementy są rozmieszczone i uporządkowane w określony sposób, będąc użytkowanymi i postrzeganymi w określonej roli w powiązaniu z innymi.

Objęcie ochroną zespołu urbanistycznego oznacza objęcie ochroną wyodrębnionej całości w postaci Starego Miasta i Śródmieścia w granicach wyznaczonych decyzją o ich wpisie do rejestru zabytków województwa lubelskiego, na którą to całość składają się także zindywidualizowane elementy zabudowy reprezentującej architekturę gotycką, renesansową, barokową, neoklasyczną, romantyczną, neohistoryczną, eklektyczną, secesyjną, konstruktywistyczną i współczesną. Istotnym czynnikiem objętym ochroną, a podnoszącym wartość tego zabytku – jak wynika z treści decyzji o jego wpisie do rejestru zabytków – jest jego zespolenie z krajobrazem.

Określony w ratyfikowanych przez Rzeczpospolitą Polską dokumentach, przede wszystkim Międzynarodowej Karcie Ochrony Miast Historycznych (Waszyngton Toledo 1987 r.), zakres ochrony konserwatorskiej zabytkowych miast historycznych obejmuje w szczególności: plan miasta, określony przez ulice i działki (ich przebieg, szerokość i przekrój, historyczny kształt i wielkość działek oraz ich sposób zagospodarowania), współzależność między zabudową, zielenią a otwartą przestrzenią, wygląd zewnętrzny budowli (określony skalą, rozmiarami, stylem, konstrukcją, materiałami, kolorem i wystrojem), współzależność między miastem lub dzielnicą zabytkową, a otaczającym je środowiskiem naturalnym i kulturowym, różne funkcje, które miasta lub dzielnice spełniały w przeszłości. Miasto historyczne, jakim między innymi jest również Lublin, jest elementem krajobrazu (por. przytoczoną wyżej definicję historycznego krajobrazu miejskiego wg Rekomendacji HUL z listopada 2011 roku).

## 2) Główne wytyczne konserwatorskie

Aktualna rola omawianego obszaru w krajobrazie Lublina oraz zakres opracowania, powodują, iż z konserwatorskiego punktu widzenia na pierwszy plan wysuwa się problem ochrony tego obszaru jako przedpoła historycznej panoramy Starego Miasta i Śródmieścia Lublina. W dotychczasowych dokumentach planistycznych (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2000 roku) oraz opracowaniach specjalistycznych (m.in. K. Czyńska, W. Marzęcki, P. Rubinowicz, *Studium wartości widokowych miasta Lublin*, Lublin-Szczecin 2011), podkreślano taką rolę tego obszaru. W tym ostatnim

opracowaniu, omawiany teren został zawarty częściowo (nieruchomości na północ od targu) w strefie ochrony przedpola panoramy SOP-1, a w pozostałej części podzielony na trzy obszary szczególne (OS-2, OS-3 i OS-4), dla których opracowano zróżnicowane wytyczne.

Dla obszaru SOP-1 określono następujące wskazania, z którymi co do zasady należy się zgodzić z konserwatorskiego punktu widzenia:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
- likwidację istniejących obiektów przesłaniających ekspozycję Starego Miasta (w obszarze opracowania konkursowego nie wyróżniono tego typu obiektów),
- zakaz lokalizacji nowych bilbordów i szyldów reklamowych wielkopowierzchniowych,
- likwidację istniejących bilbordów i szyldów reklamowych wielkopowierzchniowych,
- wycinkę zieleni wysokiej i średniej maskującej ekspozycję Starego Miasta,
- niezbędne regularne przycinanie,
- ograniczenie nowych nasadzeń o rozłożystej, bądź wysokiej koronie oraz zieleni średniej, która może przesłaniać ekspozycję.

Dla obszarów szczególnych OS-2 i OS-3 określono następujące wytyczne, zgodne z konserwatorskim punktem widzenia:

- Całkowita lub prawie całkowita likwidacja istniejącej zabudowy (z wyłączeniem obiektów zabytkowych).
- Zakaz lokalizacji nowych bilbordów i szyldów reklamowych.
- Likwidacja istniejących bilbordów i szyldów reklamowych.
- Ograniczenie nowych nasadzeń o rozłożystej, bądź wysokiej koronie oraz zieleni średniej, która może przesłaniać ekspozycję.
- Likwidacja istniejącej zieleni przesłaniającej widok.

Jakkolwiek należy się co do zasady zgodzić z ww. wytycznymi, jest oczywiste, iż w aktualnych realiach formalno-prawnych i własnościowych, całkowita likwidacja aktualnie istniejącej zabudowy dysharmonijnej w stosunku do powiązań widokowych jest niemożliwa, dlatego szczególnie należy dążyć do takiego komponowania założeń zieleni, które mogłyby zmniejszyć negatywny odbiór konfliktów widokowych, m.in. poprzez podkreślenie głównych elementów kompozycyjnych panoramy (dominanty – wieży Trynitarzkiej wraz z katedrą i subdominant oraz akcentów, m.in. kościoła dominikanów, kościoła pomisjonarskiego etc.). Należy także przemyśleć zasadność ewentualnego wprowadzania nowych kubatur o możliwie niewielkiej skali, w sytuacji, gdy ich ewentualna funkcja, uzupełniająca funkcje rekreacyjne obszaru, nie mogłaby być zaspokojona w obiektach już istniejących. Zaleca się daleko posuniętą ostrożność w propozycjach wprowadzania nowych kubatur.

Należy ponadto podkreślić istotną rolę ekspozycji czynnej Starego Miasta w stronę wschodnią (widoku ze Starego Miasta na dolinę Bystrzycy). Aktualnie te powiązania widokowe są stopniowo zacierane, w szczególności przez rozrost zieleni wysokiej. Chodzi tu zwłaszcza o widoki z Placu po Farze oraz placu przy południowym skrzydle zespołu dominikańskiego.

### **3. Wytyczne wynikające z Programu Rewitalizacji dotyczące obszarów Starego Miasta, Śródmieścia, Podzamcza i Czwartku oraz Dolin Rzek.**

*(patrz: tekst z załącznikami wg cz. III Materiałów wyjściowych do Konkursu).*

- 1) Nakazuje się udrożnienie funkcjonalne i komunikacyjne połączeń pieszych i rowerowych obszaru konkursu ze Starym Miastem, Śródmieściem oraz przeciwną stroną Alei Unii Lubelskiej.
- 2) Nakazuje się wprowadzenie zieleni parkowej o wysokości nie kolidującej z widokiem na Stare Miasto, uwzględniającej założenie wodne.
- 3) Nakazuje się wprowadzenie funkcji rekreacyjnych w zieleni parkowej, z zapewnieniem możliwości uprawiania współczesnych sportów miejskich oraz wprowadzeniem miejsc parkingowych dla rowerów.
- 4) Nakazuje się wprowadzenie funkcji powodujących ochronę istniejących oraz tworzenie nowych miejsc pracy, np. związanych z obsługą ruchu turystycznego bądź kulturą, usługami i handlem.
- 5) Nakazuje się humanizację istniejących i projektowanych miejsc parkingowych poprzez użycie zieleni towarzyszącej.
- 6) Zakazuje się wprowadzania elementów zaburzających widok na Stare Miasto i wzgórze zamkowe

#### 4. Wytyczne dotyczące ochrony środowiska i przyrody

*(patrz: teksty z załącznikami w cz. II i IX Materiałów wyjściowych do Konkursu).*

- 1) Na terenie objętym rewitalizacją nie znajdują się obiekty chronione. W północnej części obszaru rośnie wierzba, która ma walory Pomnika Przyrody, co należy uwzględnić w opracowaniu konkursowym (załącznik-mapa).
- 2) W granicach opracowania znajduje się skwer (między ul. Zamojską i ul. Farbiarską), który powinien zachować funkcję ogólnodostępnego publicznego terenu zielonego, gdyż jest to jedyne miejsce rekreacji osób zamieszkujących ul. Zamojską, ul. Wyszyńskiego, ul. Bernardyńską i sąsiednie (załącznik-mapa).
- 3) Po uzyskaniu zgody Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się wycinkę części drzew (samosiewy klonu jesionolistnego, stare, będące w złej kondycji zdrowotnej topole). Drzewa zaproponowane do zachowania ze względu na swoje walory przyrodnicze oznaczono na mapie (załącznik).  
W przypadku typowania drzew do wycinki, należy ograniczyć się do niezbędnego minimum.
- 4) Opracowanie winno przewidywać wzbogacenie biologiczne terenu zarówno w powierzchni trawiaste, zieleń runa, jak i niską. Przy nasadzeniu drzew należy kierować się doбором gatunków o niskim i średnim wzroście ze względu na ochronę wartości widokowych. Kompozycje nasadzeń roślinnych winny uwzględniać zachowanie bezpieczeństwa i łatwość przeprowadzania zabiegów pielęgnacyjnych.
- 5) Przy wprowadzaniu nowych nasadzeń należy unikać roślin nierodzimych i obcych historycznie. Preferowane gatunki to między innymi: klony, akacja kulista, wiśnie, śliwy i jabłonie ozdobne, dęby kolumnowe.
- 6) Opracowanie winno uwzględniać retencjonowanie wód opadowych. Sugeruje się w zależności od proponowanej koncepcji zastosowanie różnych metod, bądź jednej wybranej. Mogą to być zarówno powierzchnie bioretencyjne z zastosowaniem drenażu podziemnego i będące jednocześnie wykorzystywane przez rośliny, jak i ogrody deszczowe, czy systemy „suchych wgłębników”, które w czasie deszczy wypełniałyby się wodą opadową tworząc niewielkie stawy. Retencjonowanie wód może odbywać się również przy niewielkim udziale powierzchni biologicznie czynnej tj. przy zastosowaniu „zbiorników basenowych” połączonych z systemami rozsączania, które w okresach bezdeszczowych służyłyby jako boiska do uprawiania różnych dyscyplin sportowych, miejsc do rekreacji lub wydarzeń kulturalnych (scena, amfiteatr). Podesty, stopnie, murki mogą być wykorzystywane jako miejsca do siedzenia, powierzchnie do niewielkich nasadzeń roślinnych, miejsca wystawowe czy po prostu dekoracyjne.
- 7) Koncepcja zagospodarowania winna uwzględniać wkomponowanie miejsca dla spacerowiczów z psami tzw. „wybiegu”, które zawierałoby elementy zabawy i ćwiczeń oraz podstawowe wyposażenie sanitarne. Wielkość takiego obszaru należy wyznaczyć po konsultacjach ze Związkiem Krynologicznym z zachowaniem warunków bezpieczeństwa dla pozostałych użytkowników.
- 8) Powierzchnie utwardzone projektować należy zgodnie z regułą oszczędnego gospodarowania przestrzenią. Sugeruje się również zastosowanie materiałów przepuszczalnych, przyjaznych środowisku, a także produkowanych z zastosowaniem materiałów pochodzących z recyklingu.
- 9) Elementy placów zabaw, terenów rekreacyjnych i sportowych oraz małej architektury ogrodowej sugeruje się jw. wyposażyć w urządzenia i przedmioty wyprodukowane z zastosowaniem materiałów pochodzących z recyklingu. W ramach infrastruktury energetycznej preferuje się zastosowanie urządzeń o oszczędnym sposobie wykorzystania energii elektrycznej. Dodatkowo zaproponowane propozycje przekazania w sposób niekonwencjonalny informacji o pochodzeniu i budowie zastosowanej infrastruktury służyć będzie celom edukacyjnym związanym z praktyczną realizacją zasady zrównoważonego rozwoju.
- 10) Opracowanie winno zawierać propozycję możliwości segregacji odpadów komunalnych przez przebywających na terenie gości zgodnie z obowiązującym w mieście system (frakcja sucha i odpady zmieszane) poprzez zastosowanie odpowiednich pojemników, miejsc czy innych rozwiązań.

#### 5. Wytyczne dotyczące układu komunikacyjnego

*(patrz: tekst z załącznikami w cz. IX Materiałów wyjściowych do Konkursu).*

## 1) Wstęp

W obszarze opracowania konkursowego położone są: część al. Unii Lubelskiej, ul. Przemysłowa, ul. Farbiarska, część ul. Zamojskiej i część ul. Podzamcze. Omawiany rejon Lublina nie posiada zatwierdzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obsługę komunikacyjną obszaru przewidzieć z wykorzystaniem otaczających ulic.

Obsługa od al. Unii Lubelskiej z wykorzystaniem istniejącego skrzyżowania przy stacji benzynowej.

## 2) Informacje dotyczące stanu istniejącego ulic:

(patrz: cz. IX Materiałów wyjściowych do Konkursu).

## 3) Informacje dotyczące rozwiązań przyszłościowych w zakresie przedmiotowych ulic

### a) al. Unii Lubelskiej

Istniejący przekrój uliczny al. Unii Lubelskiej (2x3) nie wymaga zmian. Jednak z uwagi na złe warunki gruntowe oraz zły stan nawierzchni, ulica wymaga gruntownej przebudowy. Zmiany wymaga również sposób odwodnienia ulicy.

W celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nieruchomości znajdujących się po zachodniej stronie al. Unii Lubelskiej niezbędne jest wybudowanie odcinka jezdni serwisowej (do ul. Przemysłowej) jako przedłużenie drogi obsługującej teren „Targu Pod Zamkiem”. Proponuje się, aby włączenie drogi serwisowej zlokalizować na wysokości istniejącego skrzyżowania al. Unii Lubelskiej z ul. Przemysłową / Kąpielową oraz ewentualnie zaprojektować dodatkowe pasy ruchu (wyłączenia w al. Unii Lubelskiej)

W ramach projektu „Europejska Stolica Turystyki Rowerowej w Lublinie” realizowana będzie budowa ścieżki rowerowej wzdłuż al. Unii Lubelskiej od ul. Zamojskiej do al. Tysiąclecia. Początek opracowania zlokalizowany został na krawędzi ul. Zamojskiej przy skrzyżowaniu z al. Unii Lubelskiej, natomiast koniec opracowania przypada na krawędzi al. Tysiąclecia, gdzie ścieżka dowiązuje się do projektowanej ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Lwowskiej. Dodatkowo wzdłuż odcinka al. Unii Lubelskiej zaprojektowano ciąg pieszy o szerokości 2m (miejscami 1,5m) biegnący bezpośrednio przy ścieżce rowerowej (załącznik nr 4).

W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla budowanej Galerii Zamek zostaną wybudowane następujące elementy drogowe (załącznik nr 5):

- zjazd publiczny na teren centrum handlowego wraz z dodatkowym pasem wyłączeń dla prawoskrętów i pasem do skrętu w lewo dla pojazdów wyjeżdżających (zjazd wyposażony w sygnalizację świetlną),
- pas do zawracania w rejonie zjazdu na teren galerii dla pojazdów nadjeżdżających z kierunku południowego,
- układ komunikacji pieszej i rowerowej związany z al. Unii Lubelskiej oraz dojazdem do galerii w ciągu ul. Działkowej.

W ramach projektu „Modernizacja infrastruktury przystankowej wraz z budową systemu informacji pasażerskiej dla poprawy jakości funkcjonowania komunikacji miejskiej w Lublinie” zostanie wybudowana zatoka autobusowa dla pojazdów komunikacji miejskiej, na wysokości ogródków działkowych przy al. Unii Lubelskiej (załącznik nr 6).

Zarząd Dróg i Mostów w dniu 14 stycznia 2014r. pozytywnie zaopiniował inwestycję planowaną przez Wydział Inwestycji i Remontów UM Lublin (załącznik nr 7), dotyczącą przebudowy i budowy zjazdów z drogi obsługującej teren „Targu Pod Zamkiem” (drogi serwisowej al. Unii Lubelskiej) na:

- projektowaną drogę dojazdową prowadzącą do działki nr ewid. 45/4,
- przebudowywaną drogę dojazdową do działki nr ewid. 52/1 (Caritas Archidiecezji Lubelskiej)
- teren przebudowanego parkingu.

Obecnie można zauważyć powstawanie zatorów na drodze serwisowej obsługującej teren „Targu Pod Zamkiem”, co z kolei powoduje blokowanie skrajnego pasa ruchu al. Unii Lubelskiej. Planowana przez Wydział Inwestycji i Remontów UM Lublin obsługa komunikacyjna działki nr ew. 45/4 spowoduje znaczne zwiększenie natężenia ruchu na drodze serwisowej. W celu usprawnienia obsługi komunikacyjnej należałoby przebudować skrzyżowanie drogi serwisowej z al. Unii Lubelskiej. Należałoby przewidzieć wykonanie pasa wyłączenia w al. Unii Lubelskiej oraz usytuować wlot skrzyżowania pod kątem prostym w stosunku do osi al. Unii Lubelskiej. Rozwiązaniem kompleksowym dotyczącym obsługi komunikacyjnej tej i pozostałych działek zlokalizowanych po zachodniej stronie al. Unii Lubelskiej było by wspomniane wyżej przedłużenie drogi serwisowej.

b) ul. Misjonarska

Zarząd Dróg i Mostów w dniu 20 lutego 2014r. pozytywnie zaopiniował „Koncepcję remontu ul. Misjonarskiej w Lublinie” (załącznik nr 2), sporządzoną przez Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego sp. z o.o., w związku z przewidzianą budową budynków na działce nr 67/4 (obr. 34, ark. 3). W zakresie organizacji ruchu należy rozważyć możliwość zwiększenia ilości miejsc przeznaczonych do parkowania.

W dniu 3 grudnia 2013r. został uzgodniony projekt budowlano - wykonawczy budowy chodnika i ścieżki rowerowej na odcinku od ul. Misjonarskiej do al. Unii Lubelskiej (załącznik nr 3) na działkach 74/1 (obr. 34, ark. 3) i 61 (obr. 34, ark.3).

c) ul. Farbiarska

Ulica wymaga wykonania przebudowy w zakresie jezdni i chodników, z uwagi na zły stan techniczny oraz wykonania prawidłowego odwodnienia ulicy.

d) ul. Podwale

Ulica wymaga przebudowy a w szczególności:

- wzmocnienia istniejącej konstrukcji nawierzchni jezdni wraz z dowiązaniem sytuacyjno-wysokościowym do istniejącej nawierzchni ulicy z betonowej kostki betonowej, przyległego chodnika z betonowej kostki brukowej, zjazdów na teren sąsiednich nieruchomości, wylotów drenów w murze oporowym,
- przebudowy istniejącej opaski (po stronie lewej) o nawierzchni z płyt betonowych, wraz z wymianą krawężników,
- przebudowy istniejących zjazdów,
- przebudowy istniejącego oświetlenia ulicznego, w tym na działce nr ewid. 43 (obr.34, ark. 3)- tj. wzdłuż drogi dojazdowej do siedziby straży Miejskiej,
- przebudowy kanalizacji sanitarnej (odwodnienie ulicy).

e) ul. Przemysłowa

Ulica wymaga wykonania przebudowy w zakresie jezdni i chodników i zjazdów, z uwagi na zły stan techniczny oraz wykonania przebudowy sposobu odwodnienia ulicy.

Załączniki:

(patrz: cz. IX Materiałów wyjściowych do Konkursu).

## 6. Wytyczne dotyczące infrastruktury technicznej

Istnieje możliwość obsługi terenów obszaru opracowania w zakresie podłączenia do sieci infrastrukturalnej. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie obszaru powinno uwzględniać zachowanie głównych elementów infrastruktury podziemnej.

Inspektor  
  
mgr inż. art. Władysław Borek