

## Wytyczne projektowe do opracowania koncepcji urbanistyczno - architektonicznej dla konkursu NOWE TYTONIE

### Rys historyczny

Pierwsze próby utworzenia ośrodka uprawy tytoniu w województwie lubelskim związane były z powstaniem Polskiego Monopolu Tytoniowego. Filia lubelska miała zajmować się skupem i przetwarzaniem tytoniu przemysłowego, który następnie transportowano do zakładów przetwórczych, w których wytwarzano finalny produkt sprzedażowy. W 1934 roku założona została Lubelska Wytwórnia Tytoniu Przemysłowego.

Początkowo tereny potrzebne dla działalności wynajmowano, aż w końcu podjęto decyzję o budowie fabryki. Działka na której powstała fabryka była atrakcyjna ponieważ znajdowała się w dzielnicy przemysłowej miasta w pobliżu torów kolejowych. Posiadała jednak duże różnice wysokości terenu co było utrudnieniem dla jej zagospodarowania.

W 1934 roku oddano do użytku pierwszą fermentownię (obecnie budynek B1), jednak okazało się, że nie zaspokaja ona potrzeb Zakładu i już w 1936 roku rozpoczęto budowę drugiej fermentowni (obecny budynek B2). Obydwa budynki zostały połączone łącznikiem, aby organizacyjnie tworzyły jedną całość. W 1937 roku powstał budynek administracyjny.

W kolejnych latach systematycznie zabudowywano teren. W 1941 roku rozpoczęto budowę kolejnej fermentowni (obecnie budynek B3). Do 1943 na działce znajdowała się już około 20 budynków. Powstawały także utwardzone place między budynkami oraz park, skwer z fontanną, boiska i korty tenisowe.

Informacje na temat kolejnych przekształceń urbanistycznych w tym budowy i rozbiórki istniejących budynków są znikome. Wiadomo jednak, że w latach 70-tych powstały budynki magazynowe (obecnie budynek nr B4 i B5).

Po transformacji ustrojowej fabryka mierzyła się trudnościami prawno-własnościowymi. W 2017 roku złożono wniosek o upadłość firmy.

Aktualnie teren wraz z budynkami przejęły 2 spółki, które podjęły próbę rewitalizacji terenu.

Prace naukowe:

dr Krzysztof Janus na temat budynków Lubelskich Zakładów Tytoniowych <https://wkz.lublin.pl/wp-content/uploads/2023/12/WK2023.pdf> (st. 68)

### Co się dzieje teraz

Teren Zakładów Tytoniowych obejmuje 5 budynków.

Budynki B1, B2, B3 (zwane również fermentownia - bo tutaj wcześniej fermentowano tytoń) mają łączyć funkcje biurowe, gastronomiczne, konferencyjne, hotelowe.

Budynki B4 i B5 mają przeznaczenie magazynowe i planowane jest pozostawienie tego przeznaczenia.

Budynek B6 to transformatorownia.

Budynek B7 wcześniej pełnił funkcję tzw. "stróżówki". Planowane jest przeznaczenie go na funkcję gastronomiczną.

Budynek B8 wcześniej pełnił funkcję budynku administracyjnego, teraz jest zaadaptowany na biura.

Obecnie Zakłady Tytoniowe wystąpiły z wnioskiem o warunki zabudowy umożliwiające przekształcenie na oczekiwane funkcje.

Powstała pierwsza restauracja BeL, sklep z winem i palarnią kawy Willa Win, przestrzeń konferencyjno- eventowa Fermentownia 2, pokój do malowania Piggasso. Adaptacja pozostałej przestrzeni będzie możliwa po uzyskaniu potrzebnych dokumentów i środków finansowych. Przez cały rok odbywają się tutaj imprezy plenerowe- Noc Kultury, Dzień Otwartej Butelki- event muzyczno kulinarny na terenie tzw. "skwerku", wystawy w galerii sztuki Tytonie.Art, wystawy plenerowe. Zakłady Tytoniowe współpracują z lubelskimi uczelniami - Politechniką Lubelską, Wyższą Szkołą Administracji i Przedsiębiorczości, wydziałem Artystycznym Uniwersytetu Marie Curie Skłodowskiej.

### **Najbliższe otoczenie LZT**

Teren Zakładów Tytoniowych położony jest w przemysłowej części dzielnicy Wrotków, na styku z dzielnicą Dziesiąta. Od strony południowo – wschodniej tereny LZT otoczone są istniejącą zabudową przemysłową i warsztatową. Od strony północno - wschodniej znajduje się jeden z istniejących zjazdów z ul. Smoluchowskiego prowadzących na teren LZT. Od ulicy teren LZT jest oddzielony budynkami sklepu z glazurą i zabudowaniami fabryki okien i drzwi, pomiędzy którymi przebiega droga dojazdowa do budynków LZT. Od strony południowo - zachodniej obszar będący przedmiotem konkursu graniczy z terenami zielonymi w które wkomponowane są budynki mieszkalne wielorodzinne, wzdłuż których ciągnie się ul. Przy Bocznicy dochodząca do dawnej bramy zakładowej (budynek B7). Od strony północno – zachodniej teren LZT jest oddzielony od ul. Wrotkowskiej obecnie wciąż używaną boczną koleją. Bocznicą o bardzo niskim natężeniu transportu kolejowego, jest użytkowana jako tor dojazdowy do nastawni i z uwagi na brak szlabanów i szycan na przecięciach z pozostałymi traktami komunikacyjnymi ruch kolejowy odbywa się z bardzo niską prędkością. Za bocznicą ciągnie się ścieżka pieszo - rowerowa oraz ciąg komunikacji kołowej (ul. Wrotkowska) który od strony ul. Smoluchowskiego w miejscu przecięcia się z bocznicą jest prowadzony wiaduktem. Za ul. Wrotkowską równoległe do niej ciągnie się kolejny ciąg pieszo rowerowy za którym rozciągają się dalsze zabudowania przemysłowe z częściowo zabytkowymi obiektami.

Przystanki komunikacji miejskiej w otoczeniu LZT zlokalizowane są na ul. Wrotkowskiej na wysokości obecnie nieczynnej bramy zakładowej (B8), oraz na przy skrzyżowaniu ul. Wrotkowskiej z ul. Smoluchowskiego. Ponadto teren LZT jest oddalony około 30 minut pieszo od dworca PKP.

### **Opis głównych założeń rewitalizacji**

Rewitalizacja obejmować ma zarówno istniejącą zabudowę jak i towarzyszącą jej infrastrukturę techniczną oraz tereny zielone wokół budynków. Głównym zadaniem projektu jest uporządkowanie przestrzeni i wzbogacanie jej o nowe funkcje.

Planujemy stworzenie przestrzeni gastronomicznej ze wspólną strefą jadalną, przestrzeni hotelowych, konferencyjnych, biurowych.

Pragniemy wydobyć piękno zastanej architektury z okresu powojennego modernizmu oraz ochronić ją przed dewastowaniem i nieumiejętnymi remontami niszczącymi jej estetykę. Planujemy również odświeżenie i ponowne zagospodarowanie terenów zielonych takich jak las, zielony skwerek z fontanną tak aby stanowiły atrakcyjne uzupełnienie nowopowstałych funkcji.

W pierwszym etapie rewitalizacji całego terenu przewidziane są zmiany mające na celu zwiększenie atrakcyjności i estetyki dla potencjalnych najemców oraz termomodernizacja obejmująca docieplenie elewacji oraz wymianę okien. Zmiany wizualne obejmują czyszczenie elewacji oraz adaptację i remont poszczególnych kondygnacji.

Wizja rewitalizacji ściśle wiąże się ze współpracą z artystami. Na rzecz wprowadzania w tym miejscu sztuki i designu głównie lokalnych artystów powstała organizacja "Tytonie.Art" która już teraz

zajmuje się organizacją wystaw i wydarzeń kulturalnych na terenie Zakładów Tytoniowych zapraszając do współpracy twórców cenionych w środowiskach kreatywnych. Docelowym planem jest stworzenie prężnie działającego "miasteczka" biznesowego łączącego ze sobą dzielnicę kultury i sztuki. Przenikanie się tych światów ma w efekcie doprowadzić do wykreowania miejsca atrakcyjnego dla społeczności z bliższych okolic LZT oraz dalszych części Lublina i spoza niego. Tym samym przestrzeń „Nowych Tytoni” powinny być inkluzywną przestrzenią uwzględniającą potrzeby różnych grup społecznych – rodzin z dziećmi, dorosłych, osób starszych oraz przestrzenią dostępną minimalizującą bariery związane z ich ograniczeniami.

## Wytyczne do opracowania

1. Założenia projektowe: Konkurs ma wyłonić najciekawsze pomysły na rewitalizację przestrzeni między budynkami dawnych Lubelskich Zakładów Tytoniowych w określonym zakresie oznaczonym w Załączniku nr 1. Celem jest stworzenie przestrzeni rekreacyjnej z uzupełnieniem o funkcje gastronomiczne. Program funkcjonalny przestrzeni jest podzielony na dwie części. Oba obszary powinny łączyć się i przenikać w sposób spójny i czytelny.
  - a. Obszar A - park, który ma się stać przestrzenią rekreacyjną z wkomponowanymi pracami rzeźbiarskimi, kontenerową częścią gastronomiczną oraz miejscami parkingowymi.
  - b. Obszar B - obszar między budynkami nr 3 i 4, gdzie przewiduje się zagospodarowanie zgodne z ideą tzw. "woonerfu" - przestrzeni publicznej łączącej funkcje ulicy, deptaku, miejsca spotkań bez tradycyjnego podziału na jezdnię i chodniki.
2. Wytyczne szczegółowe
  - a. OBSZAR A
    - uwzględnić różnice w wysokości terenu parku i rozwiązać połączenie dolnej i górnej części z uwzględnieniem osób o ograniczonej sprawności ruchowej.
    - zaprojektować sieć ciągów pieszych, oświetlenie, ewentualne nasadzenia
    - istniejącą niską roślinność można usuwać,
    - zieleń wysoką należy zachować w stanie istniejącym
    - przewidzieć i rozplanować 15 lub więcej miejsc do ekspozycji rzeźb. Rzeźby powstają w ramach pleneru rzeźbiarskiego Wydziału Artystycznego UMCS.
    - zaplanować kontenerową przestrzeń gastronomiczną z plenerową strefą konsumpcyjną
  - b. OBSZAR B
    - stworzyć układ chodników, jezdni i miejsc parkingowych zgodnie z ideą "woonerfu"
    - zaplanować rozwiązania umożliwiające zmienne aranżowanie przestrzeni w zależności od bieżących potrzeb i wydarzeń odbywających się na terenie LZT
    - przewidzieć projekt oświetlenia, zieleni, dobór materiałów chodników i jezdni
    - mile widziane są szeroko rozumiane instalacje artystyczne,
    - zaplanować miejsca postojowe dla rowerów i hulajnóg etc.
    - przewidzieć lokalizację ładowarek dla samochodów elektrycznych
    - uwzględnić istniejące wejścia do budynków
    - zaprojektować najbliższe otoczenie budynku dawnej remizy strażackiej z przypisaniem nowej, wymyślonej funkcji budynku.
    - dopuszcza się rozwiązania o zróżnicowanych poziomach – dopuszcza się sytuowanie elementów tarasowych na wysokości poziomu parteru, oraz pomiędzy parterem a

poziomem +1 z zastrzeżeniem zachowania zasad ładu przestrzennego, oraz zachowania zasad bezpieczeństwa użytkowania.

- istniejącą zielenią średnią i wysoką należy zachować,
- wkomponować w układ pieszo jezdny wóznicy możliwie jak najwięcej miejsc parkingowych, z założeniem mobilności ustawienia i zagospodarowania przestrzeni pod sezonowe eventy, z naciskiem na funkcję pieszą i ogródkową (gastronomiczną)
- uwzględnić istniejące wejścia do budynków
- zachować możliwość przejazdu samochodem dostawczym

**UWAGA:**

W przypadku wykorzystania Google Street View w celu zapoznania się z sytuacją najbliższego otoczenia LZT (szczególnie ul. Wrotkowska) należy uwzględnić fakt że widoki Street View są częściowo nieaktualne. W celu właściwego rozpoznania otoczenia należy zapoznać się z dokumentacją fotograficzną w folderze „Zdjęcia aktualnej sytuacji ul. Smoluchowskiego i Wrotkowskiej”