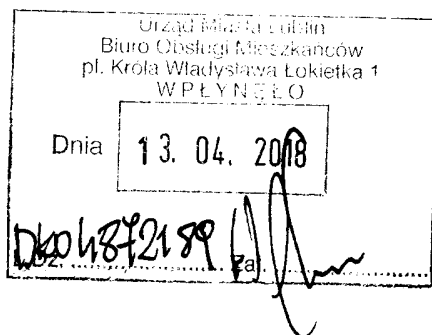




## Radny Rady Miasta Lublina Stanisław Brzozowski

Lublin dn. 13 kwietnia 2018

**Pan Krzysztof Żuk**  
**Prezydent Miasta Lublina**  
Za pośrednictwem  
**Przewodniczącego**  
**Rady Miasta Lublina**



### **Interpelacja w sprawie projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Lublina, w rejonie Górek Czechowskich.**

*Wznowmy Temi Prezydencie,*

w związku z dyskusją publiczną, odbywającą się na temat propozycji zawartych w projekcie nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Lublina, zwracam się do Pana Prezydenta z gorącym apelem o głębokie zastanowienie i przewartościowanie w kwestii dotyczącej obszaru Górek Czechowskich.

Od dłuższego czasu biorę udział w wielu dyskusjach organizowanych przez różne gremia obywatelskie w sprawie przyszłości tego terenu. Wysłuchuję opinii i argumentów różnych często skrajnie różniących się w podejściu do zagadnienia grup społecznych.

Analizuję to wszystko i rozważam w swoim sumieniu.

Wydaje mi się, że wyrobiłem sobie swój pogląd na ten temat i chcę wyrazić dobitnie swoje zdanie.

Na podstawie moich obserwacji można wyróżnić dwie grupy zainteresowania.

1. Pierwsza grupa-strona sporu, reprezentuje stronę społeczną, jest mocno zróżnicowana i o różnym stopniu radykalizacji. Od skrajnych ideologicznych ekologów, do ludzi skłonnych zaakceptować każdą propozycję zagospodarowania.

2. Druga grupa-strona sporu, reprezentuje stronę deweloperską jest swego rodzaju lobby deweloperskim.

Niestety wydaje się, że Urząd Miasta, który opracowuje studium, staje się również stroną w tym sporze. Na jakiej podstawie wyciągam takie wnioski?

Podczas debaty, która miała miejsce w Ratuszu w dniu 05 kwietnia jeden z mieszkańców zapytał; Dlaczego jest tak, że jeśli do urzędu przychodzi właściciel jakiejś niewielkiej działki gruntowej leżącej na terenie nieobjętym PZP, to jego propozycja, czy prośba jest bardzo rygorystycznie rozpatrywana pod kątem obowiązujących przepisów? Jeśli natomiast przychodzi deweloper, to jest traktowany znacznie przychylniej?

Dowodem na takie stwierdzenie może być zezwolenie na zabudowę wielorodzinną po stronie przeciwnej ulicy Koncertowej vis a vis Osiedla Choiny.

Na marginesie zapytam kto zezwolił na zasypywanie w tym rejonie suchej doliny?

Bardzo podobne zachowanie Urzędu Miasta można zauważyć w przypadku historii zmiany planów na Górkach Czechowskich.

W krótkim czasie po zakupie za przysłowiowe grosze „nic niewartych” terenów zielonych i nieużytków firma nabywca Echo Investment wystąpiła z podaniem o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu deklarując przebudowę skrzyżowania Ducha, Sikorskiego i Solidarności za 65 mln.

Co z tych deklaracji wyszło to wiadomo. Miasto wybudowało skrzyżowanie zdaje się za 85 mln, a wartość terenów zielonych i nieużytków po przekształceniu planów, z 12mln skoczyła kilka razy do góry. Proszę o wskazanie mi jednej wymiernej korzyści ogólnospołecznej w tym konkretnym przypadku, poza ewidentnymi kosztami, które zmiana planów za sobą pociągnęła.

W międzyczasie zmienił się właściciel Górek Czechowskich i historia zatacza koło. Znowu jesteśmy świadkami fantastycznych wizji roztaczanych przez kolejnego dewelopera urzędu parku „naszych marzeń” pod jednym „niewielkim” warunkiem. Przekształcenia już przekształconych planów kolejny raz, tak ,żeby można było zabudować mieszkaniówką maksymalnie ile się da.

Trudno powstrzymać się w tym miejscu od komentarza, który pod wpływem obserwacji praktyk budowlanych w naszym mieście ciśnie się na usta.

Patrząc na styl i praktykę powstawania nowych osiedli należy stwierdzić, że trudno naprawdę dopatrzeć się w tym jakiejś wizji urbanistycznej. Wydaje się, że jedynym kryterium jest ekonomia bardzo wąsko pojęta. Tylko jako maksymalizacja zysku. W efekcie nowe osiedla spełniają funkcje tzw. sypialni Lublina, w których nie ma żadnej infrastruktury kulturalnej, sportowej, a często i szerzej rozumianej usługowej. Brak również miejsc parkingowych, bo wskaźniki przyjęte przez RM są nierealne, za to korzystne dla deweloperów.

Zaznaczam w tym miejscu, że będąc radnym opozycyjnym zawsze byłem przeciwny tak niskim wskaźnikom miejsc parkingowych.

Wracając do wizji urbanistycznej. Mamy wiele przykładów na świecie, w Polsce, a nawet w samym Lublinie, rozwiązań, które tworzą ciekawe architektonicznie i kompozycyjnie enklawy budowlane nadające się do życia. Wystarczy poszukać w internecie.

Zofia i Oskar Hansen zaprojektowali osiedle im. Juliusza Słowackiego na LSM.

Oskar Hansen był niezwykłym architektem i urbanistą, jednym z niewielu polskich architektów, którzy w okresie PRL-u nadal uważali, że architektura to nie tylko budowanie domów, czy budynków użyteczności publicznej, ale to społeczna idea, za pomocą której można „zmieniać świat”, a na pewno można wpłynąć na jakość życia ludzi.

Ten krótki urywek życiorysu sławnego architekta, zwraca uwagę na jakże istotne cele budownictwa.

Zapytam raczej retorycznie, czy mamy dzisiaj w Lublinie (wśród decydentów) takich ludzi z poczuciem misji i wizji społecznej, przejmujących się problemami mieszkańców nowo-budowanych osiedli?

Czy raczej odbywa się to na zasadzie przychodzi deweloper do urzędu?

Innym dobrym przykładem godnym naśladowania jest Osiedle Ursynów w Warszawie. Osiedle o dziwo zaplanowane w głębokim PRL-u. Tutaj szczególnie ważnym elementem architektury jest to, że osiedle jest jednym wielkim parkiem. Tonie w zieleni. Jak się to ma do kolejnej próby zabudowania terenu Górek Czechowskich? Jedyne w swoim rodzaju terenu krajobrazowo-przyrodniczego na północy Lublina.

Przecież nie mamy zbyt wiele zieleni w Lublinie. Trudno byłoby powiedzieć, że Lublin tonie w zieleni. Osobną kwestią jest sprawa wielokrotnie również podnoszona przez mieszkańców nie związanych, ani z urzędem, ani z deweloperem, czyli wpływ tego obszaru na klimat tej części Lublina i na tzw. efekt przewietrzania, szczególnie dzielnicy Czechów.

Jeszcze innym problemem, który może pojawić się po zabudowaniu górki, to kilkutyśięczna grupa nowych mieszkańców, a więc kilka tysięcy nowych samochodów. Skrzyżowanie Ducha, Sikorskiego, Solidarności już dzisiaj w godzinach szczytu komunikacyjnego dosłownie „pęka w szwach”. Co będzie jak dodamy jeszcze kilka tysięcy samochodów, zważywszy, że ciągle jest zabudowywana druga strona ulicy Poligonowej i Bohaterów Września? Będzie totalny paraliż i permanentny korek.

Jeszcze inną kwestią jest sposób przeprowadzania konsultacji społecznych i dostępu do informacji na temat uwag mieszkańców do nowego studium. Szczególnie do uwag przyjętych i odrzuconych w trakcie konsultacji. Ten problem tylko sygnalizuję, bo inni radni już go szerzej potraktowali.

Biorąc powyższe pod uwagę, sformułuję konkluzję.

Czy mrówka, która stoi na brzegu oceanu, może mieć świadomość jego wielkości? I tak i nie. Jeśli jest to mrówka, której świat zamyka się w granicach perspektywy widzenia, to nie, ale jeśli ma wiedzę i wyobraźnię to tak.

Tak jest u ludzi. Każdy patrzy poprzez perspektywę swoich potrzeb i wiedzy. Prymitywny człowiek będzie chciał tylko jak najwięcej zarobić i nie cofnie się przed naginaniem faktów, albo wręcz przed oszustwem dla osiągnięcia tego celu.

Człowiek o głębokiej wiedzy i prawym sercu, kierujący się w swoim życiu dobrze rozumianym dobrem wspólnym, rozważy wszystkie elementy problemu i wybierze rozwiązanie najbardziej korzystne niekoniecznie tylko na dzisiaj, ale również w perspektywie życia następnych wielu pokoleń. Dlatego tak ważne jest żeby w tym konkretnym przypadku do rozwiązania kwestii Górek Czechowskich nie dochodzić poprzez targi, tylko kierując się dobrem ogólnospołecznym. Modne słowa „dobry kompromis”, w rzeczywistości są mydleniem oczu, bo nie ma kompromisu między dobrem i złem, lub prawdą i fałszem. W przypadku górki jest na pewno jakieś jedno najlepsze rozwiązanie i inne, które są gorsze. Dzisiaj również mamy wielu wybitnych architektów, przyrodników, kreatorów przestrzeni. Zapytajmy ich o to co będzie najlepsze dla ludzi. Oczywiście musimy przedtem zadbać, aby nie byli to ludzie siedzący w kieszeni u dewelopera lub ci, którym deweloper przyobiecał zaprojektowanie tych nowych bloków na górkach.

Ja tak właśnie rozumiem swoją rolę, ale również rolę Urzędu Miasta i rolę Rady Miasta.

My musimy i powinniśmy być strażnikami dobra wspólnego i realizować go przez sensowne, mądre planowanie. I nie ma znaczenia, że ktoś ma duże pieniądze i jest właścicielem gruntów, bo w ciągu historii tylko ostatnich stu lat właścicieli tego terenu było wielu. Jak widać śladu po nich nie ma. Woda, powietrze, słońce i przyroda są dobrem wspólnym wszystkich ludzi i nie mogą być niczyją własnością, tym bardziej, że zdegradować środowisko jest łatwo, a przywrócić do życia bardzo trudno, dlatego jeszcze raz apeluję do Pana Prezydenta, aby wznieść się ponad przeciętność i popatrzeć na wszystko, może nie z nieba, ale z wysokości rozumianej metaforycznie.

Z wyrazami szacunku

Skwisłar Zmorawski