

Lublin, dnia 17 czerwca 2021 r.

Pan Krzysztof Żuk
Prezydent Miasta Lublin

Szanowny Panie Prezydencie,

Zwracamy się z prośbą o ponowną, wnikliwą analizę projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - część II, obszar F - rejon ulic Roztocze i W.Orkana (teren po byłej fabryce Lift-Service) w kontekście złożonych przez mieszkańców uwag do pierwszego i drugiego wyłożenia projektu.

Od początku, czyli od pierwszego wyłożenia, propozycje projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po fabryce Lift-Service, opracowane przez Wydział Planowania Urzędu Miasta Lublin terenu wzbudzają ogromne kontrowersje i zdecydowany sprzeciw mieszkańców. Niezadowolenie wyraziło ponad 1560 osób po pierwszym wyłożeniu przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz około 1250 osób po drugim jego wyłożeniu w formie licznych uwag do zaproponowanych zapisów planistycznych. Uwagi mieszkańców obejmowały takie aspekty projektu zmiany zagospodarowania tego terenu jak: zachowanie istniejącej zieleni, zbyt wysoka zabudowa, nadmierna intensywność zabudowy, zbyt niski wskaźnik ilości miejsc parkingowych, obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej. Nadmienić należy, że w swoich uwagach mieszkańcy dzielnicy nie kwestionowali praw własności oraz generalnego kierunku zagospodarowania tego terenu, wykazując racjonalizm, dojrzałość oraz odpowiedzialność w swoich działaniach. Uwagi mieszkańców były próbą znalezienia zdroworozsądkowego kompromisu.

Niestety, z przykrością należy stwierdzić, że planiści miejscy nie wzięli pod uwagę uzasadnionych próśb i uwag sąsiadów - mieszkańców dzielnicy. Zaproponowana zmiana zagospodarowanie terenu, która przedstawiona została w trakcie dyskusji publicznej oraz drugiego wyłożenia projektu, w zasadzie nie różni się od jej pierwotnej, kontrowersyjnej wersji, poza kilkoma kosmetycznymi zmianami. Planiści zaproponowali, aby zrezygnować z lokalizacji 30-metrowych dominant, które możliwe były do wybudowania na niewielkim obszarze tego terenu, ale w zamian postanowili umożliwić wybudowanie na tej lokalizacji 25-metrowych wieżowców. Kolejną kosmetyczną zmianą było nieznaczne zmniejszenie obszaru zabudowy 18-metrowych bloków przy jednoczesnym zwiększeniu terenu pod zabudowę 12-metrowych bloków. W sposób nieznaczny odsunięto nieprzekraczalną linię zabudowy od sąsiadujących z działką budynków zabudowy jednorodzinnej oraz nieznacznie poszerzono teren zieleni izolacyjnej i towarzyszącej. O innych kosmetycznych zmianach nie warto wspominać. Jedynym beneficjentem zaproponowanego przez planistów miejskich projektu są obecni właściciele tego terenu i przyszli deweloperzy, którzy po przekształceniu tej nieruchomości z aktywności gospodarczej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dostaną niezwykle korzystną dla siebie możliwość inwestycyjną, kosztem znaczącego pogorszenia jakości życia mieszkańców otaczającego osiedla.

W przeciwieństwie do właścicieli i deweloperów, najważniejsze postulaty i uwagi mieszkańców nie zostały uwzględnione, co czyni ten projekt w dalszym ciągu kontrowersyjnym i burzącym ład przestrzenny, który w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiowany jest, jako „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”. Zaproponowana zmiana planu zagospodarowania terenu po fabryce Lift-Service nie tworzy harmonijnej całości z otaczającą zabudową jednorodziną, nie uwzględnia relacji społeczno-gospodarczych, kulturowych, a tym bardziej kompozycyjno-estetycznych, proponując swoisty

Manhattan terenie niskiej zabudowy. Sąsiadujące z fabryką Lift-Service Osiedle Świt powstało w latach 70-tych ubiegłego stulecia. Przez ten czas mieszkańcy osiedla stworzyli solidarną, znającą się nawzajem i zaangażowaną społeczność. Zaangażowaną m.in. w budowę parafii, której 25-lecie konsekracji obchodząc będziemy w tym roku oraz budowę szkoły podstawowej, następnie jej rozbudowę o część gimnazjalną oraz budowę basenu. Z biegiem lat na tym terenie ukształtowała się społeczność o wyjątkowych relacjach kulturowych. Proponując tak radykalne i sprzyjające jednej stronie - inwestorowi, wskaźniki wysokości i intensywności zabudowy, miejscy planiści zburzą nie tylko ład czysto przestrzenny, czyli harmonię z sąsiadującą zabudową, lecz także istniejące relacje społeczne i kulturowe, poprzez stłoczenie na niewielkim terenie około 300 nowych mieszkań (przy założeniu że średnia powierzchnia mieszkania wynosić będzie 60 m²), ok. 500 nowych pojazdów nie mających w pełni zabezpieczonych miejsc parkingowych oraz ok. 600 nowych mieszkańców, czego skutkiem będzie pękająca w szwach szkoła podstawowa, narażenie mieszkańców przechodzących przez już zatłoczoną ulicę Roztocze na niebezpieczeństwo utraty zdrowia i życia.

Proponowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego terenu nie będzie także funkcjonalny dla nowych mieszkańców. Jednym z aspektów funkcjonalności jest dostępność komunikacyjna. Mieszkańcy nowych bloków nie będą mogli sprawnie wyjechać i wjechać do swoich mieszkań, gdyż zaproponowana obsługa komunikacyjna dla tak intensywnej inwestycji ustalona została na ul. Roztocze, która jest już bardzo ruchliwa oraz na ul. Łukowską, która jest uliczką osiedlową podporządkowaną ul. Roztocze. Z braku wystarczającej ilości miejsc parkingowych, nowi lokatorzy bloków będą zmuszeni parkować na okolicznych uliczkach, utrudniając korzystanie z nich przez obecnych mieszkańców. Jest to sytuacja wysoce konfliktogenna.

Odpowiedzią na powyższe problemy, które wygenerowane zostaną w momencie uchwalenia przedstawionej propozycji planistów miejskich, jest ponowne pochylenie się nad projektem planu i poważne rozważenie postulatów mieszkańców. W swoich uwagach mieszkańcy proszą min. o

1. Zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy z 3,5, który jest charakterystyczny dla zabudowy w centrach miast lub osiedlach o wysokiej zabudowie, a nie osiedla peryferyjnego, rezydencjalnego, jakim jest osiedle Świt do poziomu 1,5. Zaproponowany wskaźnik pozwoli na inwestycję opłacalną dla deweloperów, zapewniającą należyty standard nowym mieszkańcom oraz przyjazny i akceptowalny przez lokalną społeczność. Jest to rozsądny, sensowny i racjonalny kompromis, który zadowoli wszystkie strony.
2. Zmniejszenie dopuszczalnej wysokości zabudowy z 25 i 18 metrów do nie więcej niż 12 metrów na całym obszarze objętym opracowaniem planistycznym oraz ustalenie nieprzekraczalnej rzędnej wysokości - rzędna 242,0 m n.p.m. Podobnie jak w przypadku wskaźnika intensywności zabudowy będzie to rozwiązanie korzystne i zadawalające dla wszystkich stron. Jednocześnie zachowany zostanie ład przestrzenny tego terenu.
3. Zwiększenie wskaźnika parkingowego na:
 - nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 70 m²,
 - nie mniej niż 2,0 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 70 m².

Biorąc pod uwagę opisane wcześniej problemy parkingowe oraz koszmar parkingowy na ulicach: Berylowej, Kryształowej i innych ulicach przy nowopowstających inwestycjach deweloperskich na terenie całego miasta, jest to rozsądna, zrównoważona i uzasadniona propozycja korzystna dla wszystkich stron.

Panie Prezydencie, do złożenia tej prośby zainspirowało nas m.in. stanowisko przedstawione w informacji do wyłożonego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IIB - terenu przy ul. Kazimierza Wielkiego, gdzie czytamy: „Projekt planu sporządzono w sposób zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, z uwzględnieniem interesów mieszkańców - utrzymując i wzmacniając funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe oraz adaptując

istniejące ogrody działkowe dla potrzeb lokalnej społeczności", Miasto nie zgodziło się na wnioski właścicieli terenów, aby przekształcić ich nieruchomości w tereny inwestycyjne zabudowy wielorodzinnej.

Mieszkańcy osiedla Świt zwracają się z prośbą, aby podobnie, tak jak w przypadku mieszkańców LSM, uwzględnić ich interesy i słuszne postulaty, a także aby uwzględnić interesy przyszłych mieszkańców bloków. Nalegamy, aby nie dzielić mieszkańców na tych, których interesy się uwzględnia oraz tych, których słuszne interesy są negowane. Gmina Lublin to MY - mieszkańcy Lublina. To my z mocy prawa tworzymy wspólnotę samorządową. Nie tylko inwestorzy, deweloperzy czy urzędnicy. Czasami należy przypomnieć tę podstawową i fundamentalną zasadę leżącą u podstaw lokalnej samorządności. I może warto przytoczyć jeszcze jedną prawdę, o której wspomniał raport NIK z 2017 roku odnoszący się do systemu gospodarowania przestrzenią, a mianowicie prawdę, że racjonalne zagospodarowanie przestrzenne jest dobrem publicznym. Nie jest dobrem inwestora, dewelopera, urzędników czy władzy lokalnej. Jest dobrem publicznym, wspólnym, dobrem mieszkańców. I może jeszcze jeden cytat ze wspomnianego raportu NIK: *"funkcjonujący system planowania i zagospodarowania przestrzennego nie zapewnia racjonalnego gospodarowania przestrzenią, jako dobrem publicznym. Polska przestrzeń jest źle zarządzana, a chaos i brak ładu przestrzennego nie tylko wpływają na szeroko rozumianą jakość życia mieszkańców. Skutki wadliwie zarządzanej przestrzeni to min.: niekontrolowana urbanizacja, lokowanie inwestycji na obszarach zagrożonych powodzią, brak pełnej ochrony zabytków przyrody, dewastacja ładu przestrzennego oraz niska ocena atrakcyjności polskich miast dla inwestorów"*. Mamy nadzieję, że cytowane stwierdzenie nie dotyczy miasta Lublin.

Mając na uwadze wszystkie wspomniane wyżej okoliczności, apelujemy do Pana Prezydenta o wnikliwą, gruntowną i dogłębną analizę przedstawionych uwag i wniosków mieszkańców do propozycji zagospodarowania terenu po fabryce Lift-Service. Liczymy na Pana osobiste zaangażowanie i życzliwość.

Z powafaniem,

w imieniu mieszkańców:

podpisy 6 mieszkańców

Do wiadomości:
Parlamentarzyści Ziemi Lubelskiej,
Radni Rady Miasta Lublin
Lokalne media