POROZUMIENIE OBRONY LUBLINA

POL

Górki Czechowskie

Fakty

2018

Czy w ogóle zabudowywać Górki Czechowskie?

Jak uratować Górki Czechowskie?

Jak bardzo zabudować Górki Czechowskie?

Dlaczego ktoś się nad tym zastanawia?

Pieniądze

Historia 1

- Już od **lat pięćdziesiątych XX** wieku teren Górek Czechowskich był wskazywany w planach zagospodarowania Miasta pod wielki, ogólnomiejski **park krajobrazowy i rekreacyjny**

Historia 2

- **2000**: Agencja Mienia Wojskowego sprzedaje Górki firmie **Echo Investment**
  - Cena: **12,2 milionów zł** (czyli ok. **10 zł za m^2**)
  - Miasto miało prawo pierwokupu

Historia 3

- **2005**: na wniosek Echo Investment, Miasto zmienia plany zagospodarowania terenu:
  - Ok. **30 ha** terenu zielonego przeznacza na działalność **sportowo – rekreacyjną** oraz **usługową**
  - W zamian za to Echo Investment ma:
    - sfinansować przebudowę skrzyżowania al. Solidarności, ul. Sikorskiego oraz ul. gen. Ducha,
    - poszerzyć ul. gen. Ducha i przedłużyć ul. Północną oraz
    - odsprzedać miastu pozostałe 70 ha terenów poligonu za 7 mln zł (czyli za ich wartość z 2000 r.)
- **2012**: Echo Investment wycofuje się z uzgodnień

Historia 4

- **2016**: Urząd Miasta „odkupuje" od Echo Investment (w postaci roszczenia odszkodowawczego) **3 ha** terenu Górek pod potrzeby drogi i ronda przy skrzyżowaniu al. Solidarności, ul. Sikorskiego oraz gen. Ducha
  - Cena: **4,5 mln zł zł** (czyli **150 zł za m^2**)
- **Marzec 2016**: Echo Investment sprzedaje teren firmie TBV
  - Cena: ok. **36,5 mln zł** (czyli ok. **37 zł za m^2**)
  - Nowy właściciel występuje z wnioskiem aby **30 ha** terenu aktualnie przeznaczonego pod **sport, rekreację i usługi** - oraz dodatkowe ponad **10 ha terenu zielonego**, przekształcić na **zabudowę mieszkaniową**
    - Dwa projekty tak zagospodarowanego terenu:
      - TBV: czerwiec 2016
      - Stelmach i Partnerzy: wrzesień 2016

Historia 5

- **Początek 2016**: Miasto rozpoczyna przebudowę skrzyżowania na al. Solidarności, ul. Sikorskiego oraz gen. Ducha **na „własny" koszt**
  - Wartość: ok. **65 mln zł**

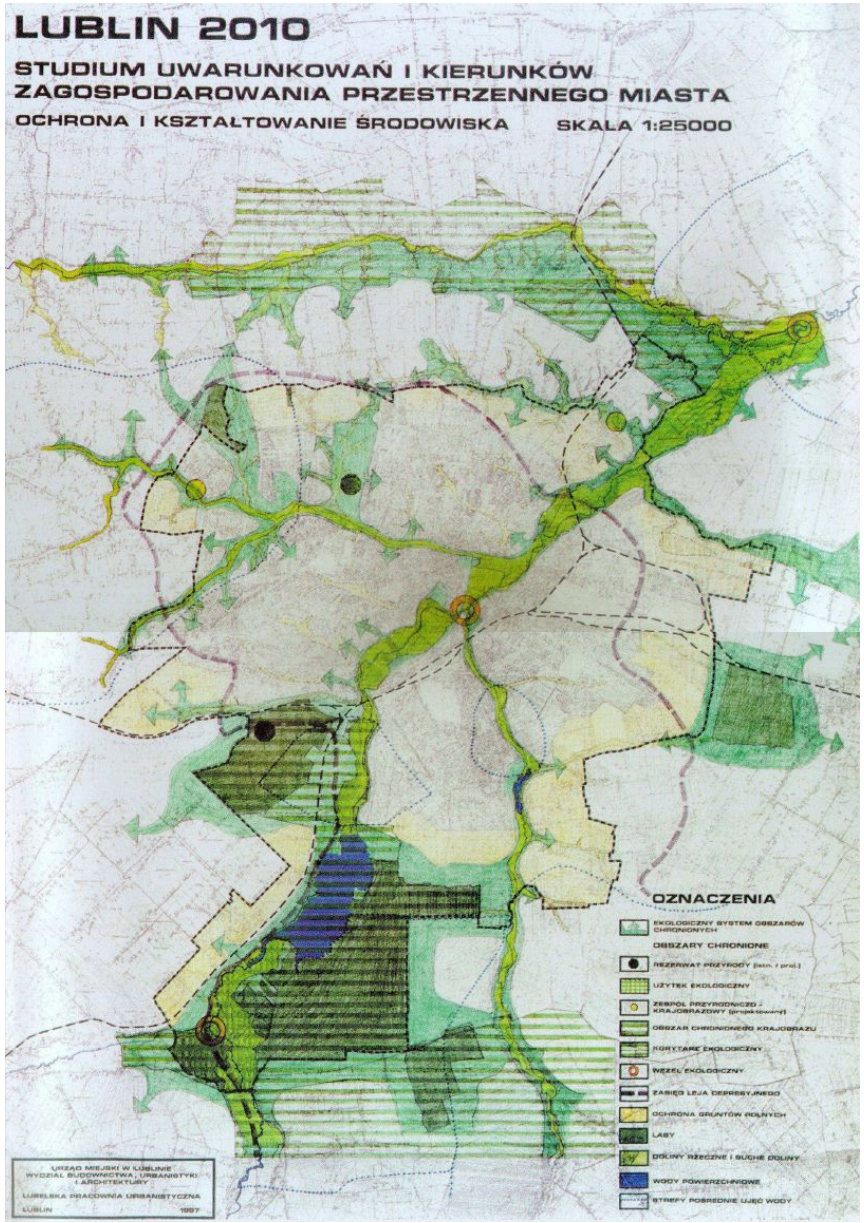
Stan aktualny

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

Lublin

Ochrona i kształtowanie środowiska

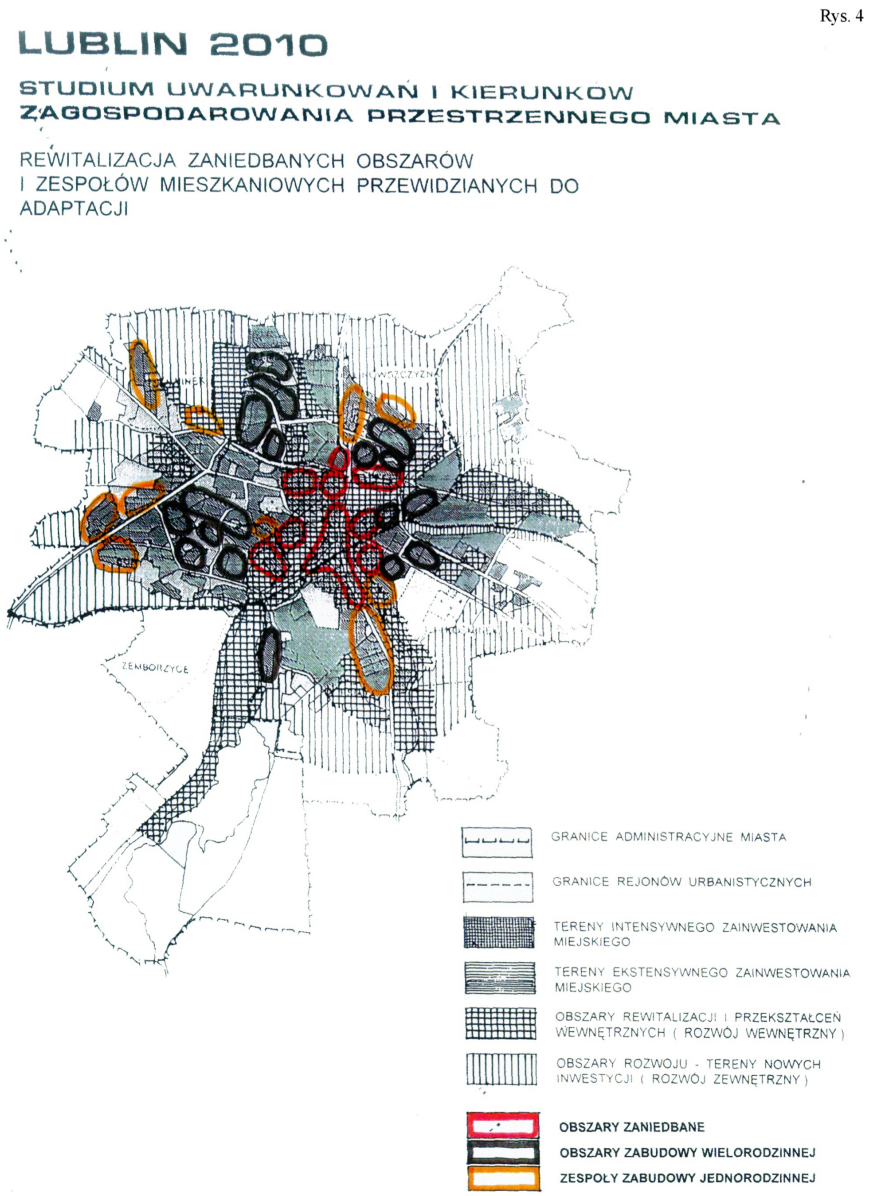
- Górki Czechowskie:
  - Ekologiczny System Obszarów Chronionych
  - Rezerwat przyrody



Lublin

Rewitalizacja

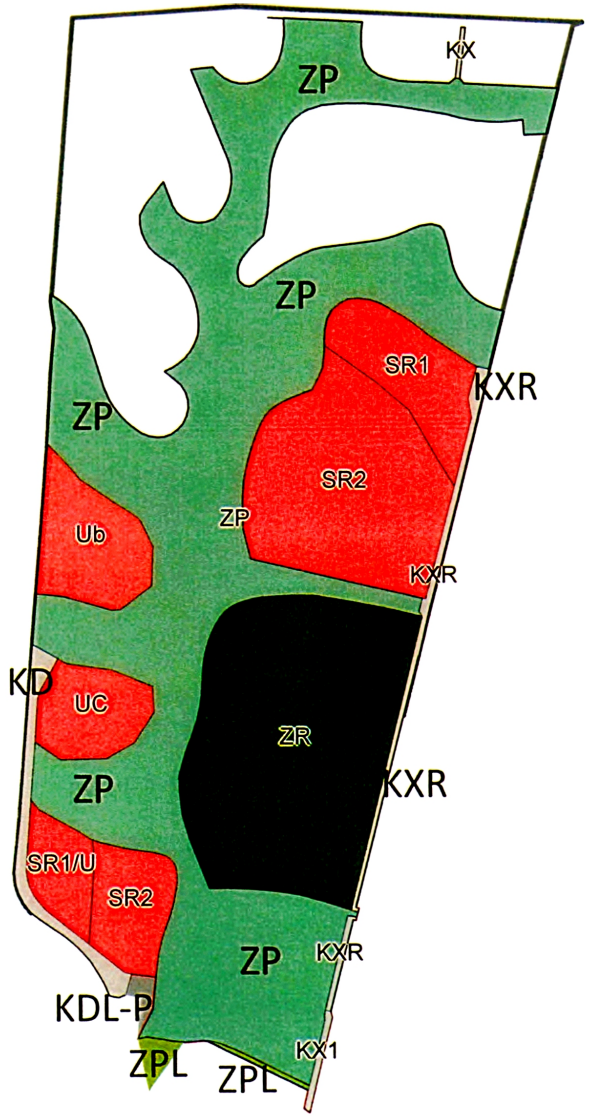
- Górki Czechowskie:
  - Obszar rewitalizacji i przekształceń wewnętrznych



Stan aktualny

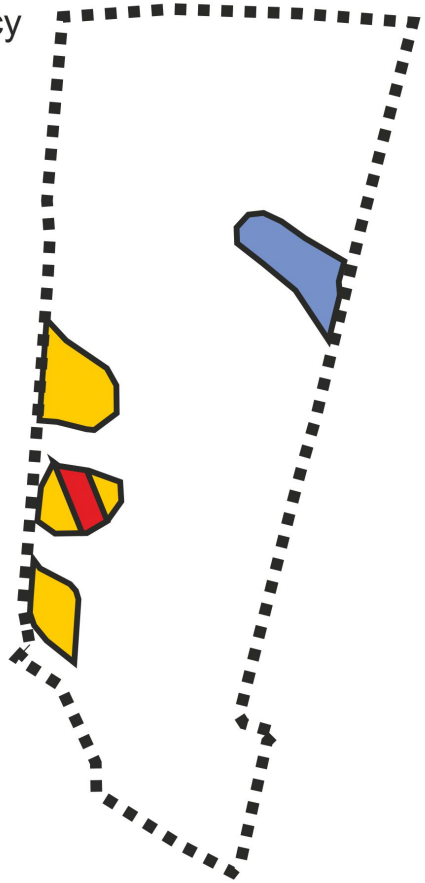
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

WYCIĄG Z MPZP ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ 825/XXXV/2005
TEREN OBJĘTY KW LU1I/00183620/6

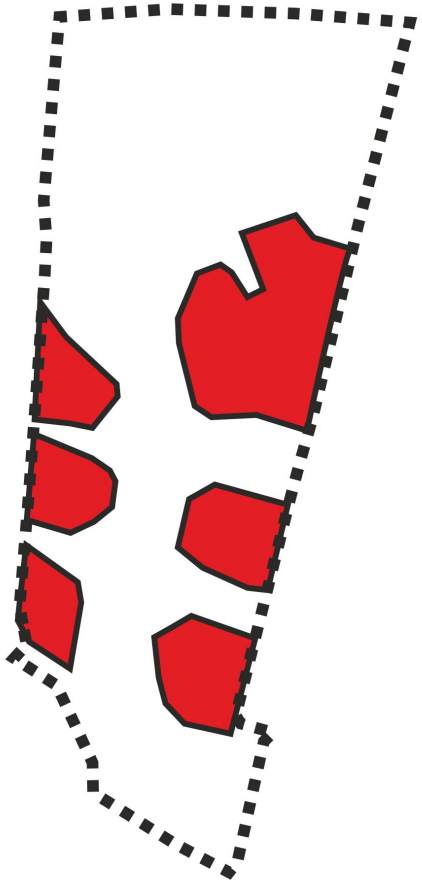


UC - usługi (dopuszczone 30% mieszkań: ok. 1,1 ha)	3,2 ha
Ub - usługi (bez marketów)	4,3 ha
U - usługi (z marketami)	2,2 ha
SR1 - sport i rekreacja (kubatury)	4,3 ha
SR2 - sport i rekreacja (bez kubatur)	15,5 ha
ZR - zieleń rezerwatu	19,6 ha
ZP - zieleń publiczna	52,5 ha
ZPL - zieleń parków leśnych	0,6 ha
K - drogi	3,3 ha
Razem:	**105,5 ha**
Usługi (zabudowa – w tym mieszkań max. 1,1 ha)	9,7 ha
Sport i rekreacja (zabudowa)	4,3 ha
Sport i rekreacja (bez zabudowy)	15,5 ha
Zieleń	72,7 ha
Drogi	3,3 ha

obowiązujący
mpzp
2005



propozycja
TBV
lipiec 2016



ZABUDOWA - 12%	(14,5 ha)
MIESZKANIA - 1%	(1,15 ha)
USŁUGI - 8,6%	(10 ha)
KUBATURY SPORTU - 3,9%	(4,5 ha)

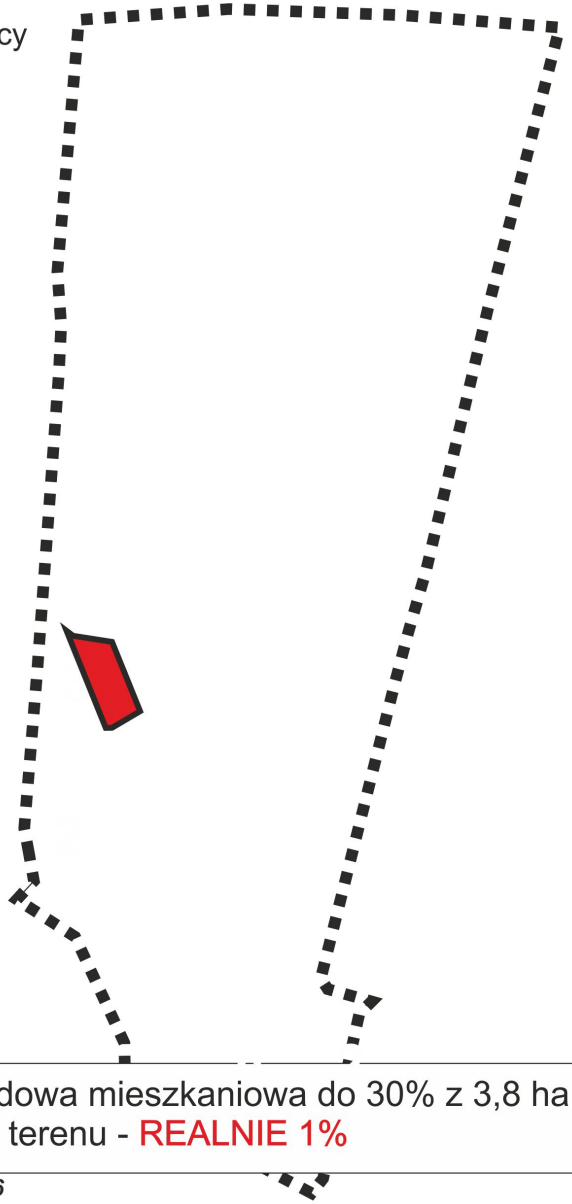
ZABUDOWA - **2,8 x WIĘCEJ**

MIESZKANIA - **35 x WIĘCEJ**

(41 ha)

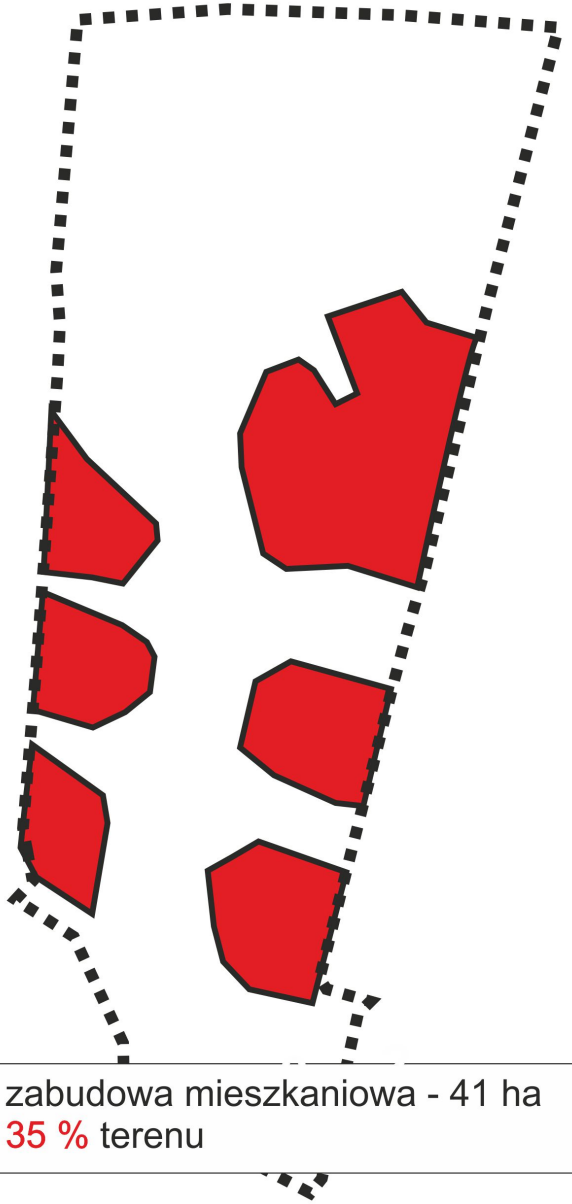
29 sierpnia 2016

obowiązujący
mpzp
2005



zabudowa mieszkaniowa do 30% z 3,8 ha
3,3% terenu - REALNIE 1%

propozycja
TBV
lipiec 2016



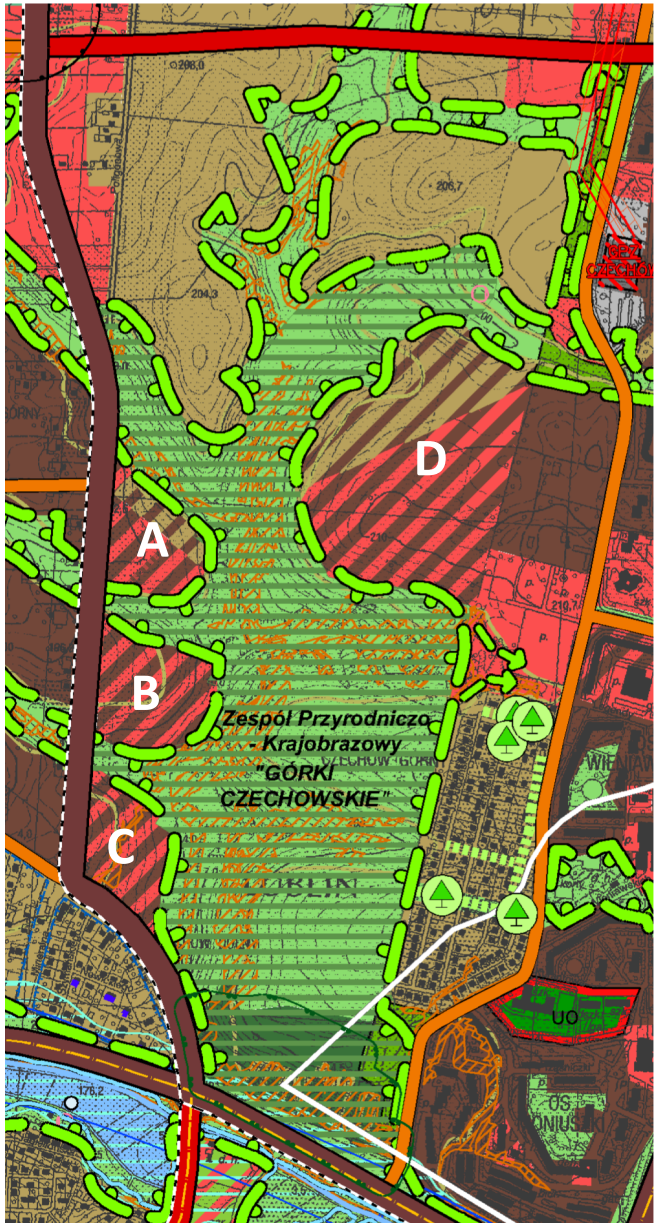
zabudowa mieszkaniowa - 41 ha
35 % terenu

29 sierpnia 2016

Propozycja Urzędu Miasta z 7 czerwca 2017

zmiana

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego



Obszar A	4 ha
Obszar B	4,8 ha
Obszar C	3,7 ha
Obszar D	18,9 ha
Tereny zabudowy wielorodzinnej	**31,4 ha**
Zieleń (urządzona – **osiedlowa**, parkowa, z **dopuszczeniem** funkcji rekreacyjno-sportowej)	70, 8 ha
Drogi	3,3 ha
Razem:	**105,5 ha**

Warunki zabudowy 1

Pierwotne przeznaczenie Górek	Aktualne warunki zabudowy	Propozycja 1 (TBV)	Propozycja 2 (Stelmach i Partnerzy)
115 ha ogólnomiejski park **krajobrazowy** oraz **rekreacyjny**	**76 ha** zieleń publiczna, **rezerwat**, zieleń leśna, drogi **19,8 ha** rekreacja, sport w tym budynki: **4,3 ha** **9,7 ha** usługi w tym zabudowa mieszkaniowa (niska): **1 ha**	**64,2 ha** park z elementami rekreacyjnymi i sportowymi, drogi **40,8 ha** **wzrost kilkudziesięciokrotny!** zabudowa mieszkaniowa **wysoka**, wielorodzinna (do **14 pięter**) **0 ha** usługi	**71 ha** park, drogi **0 ha** rekreacja, sport **29,8 ha** **wzrost kilkudziesięciokrotny!** zabudowa mieszkaniowa **wysoka**, wielorodzinna, **intensywna** (do **15 pięter**) **4,2 ha** usługi i parking

Warunki zabudowy 2

Aktualne Studium	Aktualny MPZP	Propozycja zmiany Studium
115 ha ogólnomiejski park **krajobrazowy** oraz **rekreacyjny** (ESOCh)	**76 ha** zieleń publiczna, **rezerwat**, zieleń leśna, drogi **19,8 ha** rekreacja, sport w tym budynki: **4,3 ha** **9,7 ha** usługi w tym zabudowa mieszkaniowa (niska): **1 ha**	**74,1 ha** zieleń urządzona – **osiedlowa**, parkowa, z **dopuszczeniem** funkcji rekreacyjno-sportowej, drogi **0 ha** rekreacja, sport **31,4 ha** **wzrost kilkudziesięciokrotny!** zabudowa mieszkaniowa **wielorodzinna**

Mity 1

Tezy, Mity	
Właściciel może: • zrobić z terenem co chce? • zabetonować całe Górki?	
Właściciel już teraz może zabudować 30% terenu? Właściciel chce zabudować jedynie 40% Górek czyli tylko o 10% więcej niż może teraz?	
Właściciel może na terenie Górek budować bloki (zabudowę mieszkaniową)?	

Mity vs Fakty 1

Tezy, Mity	Fakty
Właściciel może: • zrobić z terenem co chce? • zabetonować całe Górki?	**Nieprawda**. Górki to teren prywatny, ale plany ich wykorzystania już **prywatne nie są**. Każdego właściciela obowiązuje **Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego** oraz nadrzędne **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego**.
Właściciel już teraz może zabudować 30% terenu? Właściciel chce zabudować jedynie 40% Górek czyli tylko o 10% więcej niż może teraz?	**Nieprawda**. Aktualny **MPZP** dopuszcza zabudowę jedynie na **13 % powierzchni** Górek (sport, rekreacja: 4,3 ha, usługi: 9,7 ha).
Właściciel może na terenie Górek budować bloki (zabudowę mieszkaniową)?	**Nieprawda**. Aktualny **MPZP** dopuszcza na jednym z obszarów możliwość realizacji mieszkań na wyższych kondygnacjach budynków usługowych, co stanowi ok. **1 ha** (30% z 3,2 ha) i oznacza **mniej niż 1%** całego obszaru Górek Czechowskich.

Pieniądze

Finanse i warunki zabudowy

Decyzje UM a wartość terenu

- przed 2000 r.: **zero zł**
- 2000 r.: **12,2 miliona zł**
  - wartość terenu zielonego: **10 zł/m2**
- 2005 r.: min. **38,5 miliona zł**
  - wartość terenu pod usługi: **kilkaset zł za m2**
    - przyjęto **100 zł/m2** i powierzchnię **30 ha**
- plany: min. **321,4 miliona zł**
  - wartość terenu pod zabudowę wielorodzinną, w atrakcyjnym miejscu: **kilka tysięcy zł za m2**
    - przyjęto **1000 zł/m2** i powierzchnię **31,4 ha**

Bilans – Echo vs Miasto

Echo Investment	Miasto
Wydatki: **12,2 miliona zł**	Zysk: **Zero**
Zysk: **Kilkadziesiąt milionów zł** Bez inwestycji, zobowiązań – tylko dlatego, że Miasto zmieniło tereny zielone na usługowe i sportowo – rekreacyjne	Straty: **Dziesiątki milionów zł** Koszt m.in. budowy skrzyżowania Al. Solidarności, ul. Sikorskiego oraz gen. Ducha

Bilans – TBV vs Miasto (po realizacji planów)

TBV	Miasto
Wydatki: **Kilkadziesiąt milionów zł**	Zysk: **Zero**
Zysk: **Kilkaset milionów złotych** nie licząc zysków ze sprzedaży kilku tysięcy mieszkań Tylko dlatego, że Miasto zmieni tereny zielone, rekreacyjno–sportowe i usługowe na przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną	Straty: **Setki milionów zł?** **+∞** **Niewymierne straty** bo Górki zostaną stracone bezpowrotnie co wpłynie na **zdrowie** i **jakość życia** mieszkańców Lublina

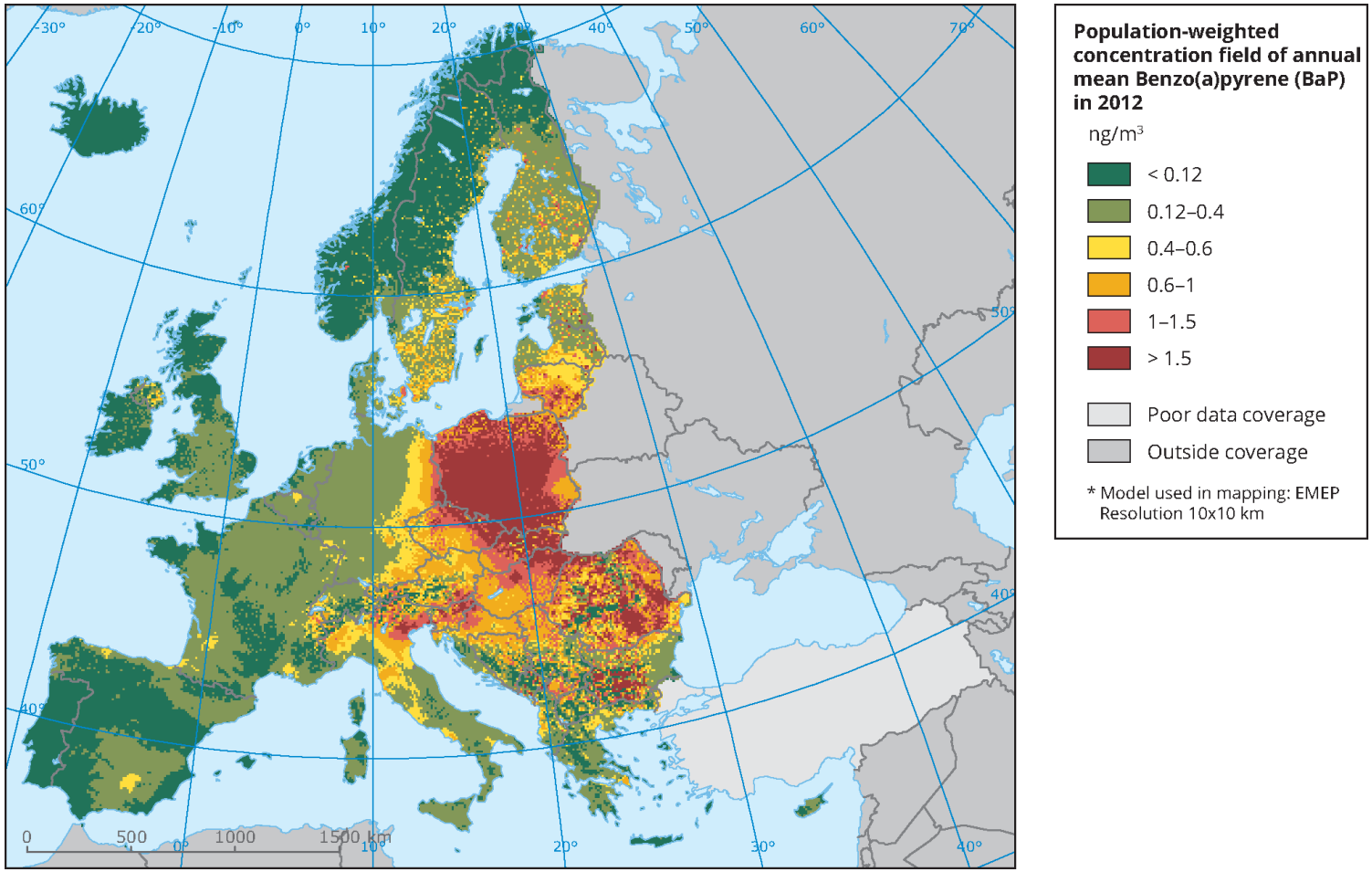
Wniosek:
Lublin traci pieniądze

Każda zmiana warunków zabudowy to kolejny „prezent” dla dewelopera i kolejne działania wbrew interesom mieszkańców

Powietrze

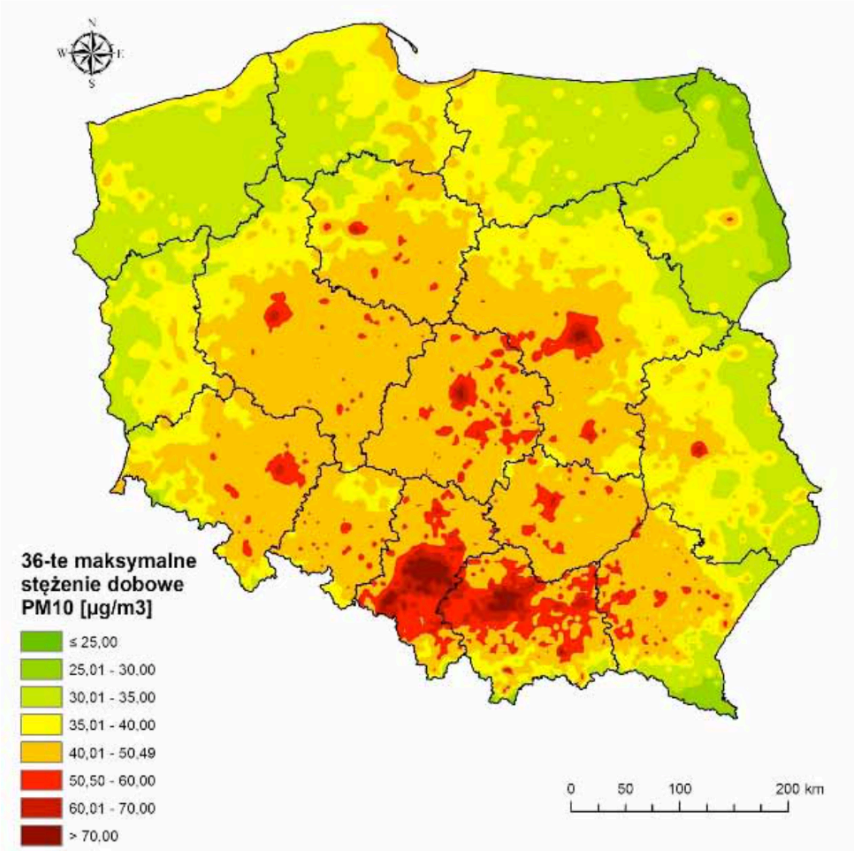
Zieleń i zdrowie

Średnie stężenie B[a]P w Europie w 2012



Rozkład stężeń PM10 w Polsce w 2015

RYSUNEK 1 ROZKŁAD STĘŻEŃ 24-GODZINNYCH PYŁU ZAWIESZONEGO PM10 WYRAŻONYCH JAKO 36-TE MAKSYMALNE STĘŻENIE DOBOWE NA OBSZARACH WOJEWÓDZTW NA PODSTAWIE ŁĄCZENIA WYNIKÓW MODELOWANIA MODELEM CALPUFF Z WYNIKAMI POMIARÓW (MODELOWANIE W SIATCE 0,5 KM X 0,5 KM DLA AGLOMERACJI I MIAST POW. 100 TYS. MIESZKAŃCÓW ORAZ 1 KM X 1 KM DLA POZOSTAŁYCH STREF) DLA ROKU 2015



Jak powstaje smog?

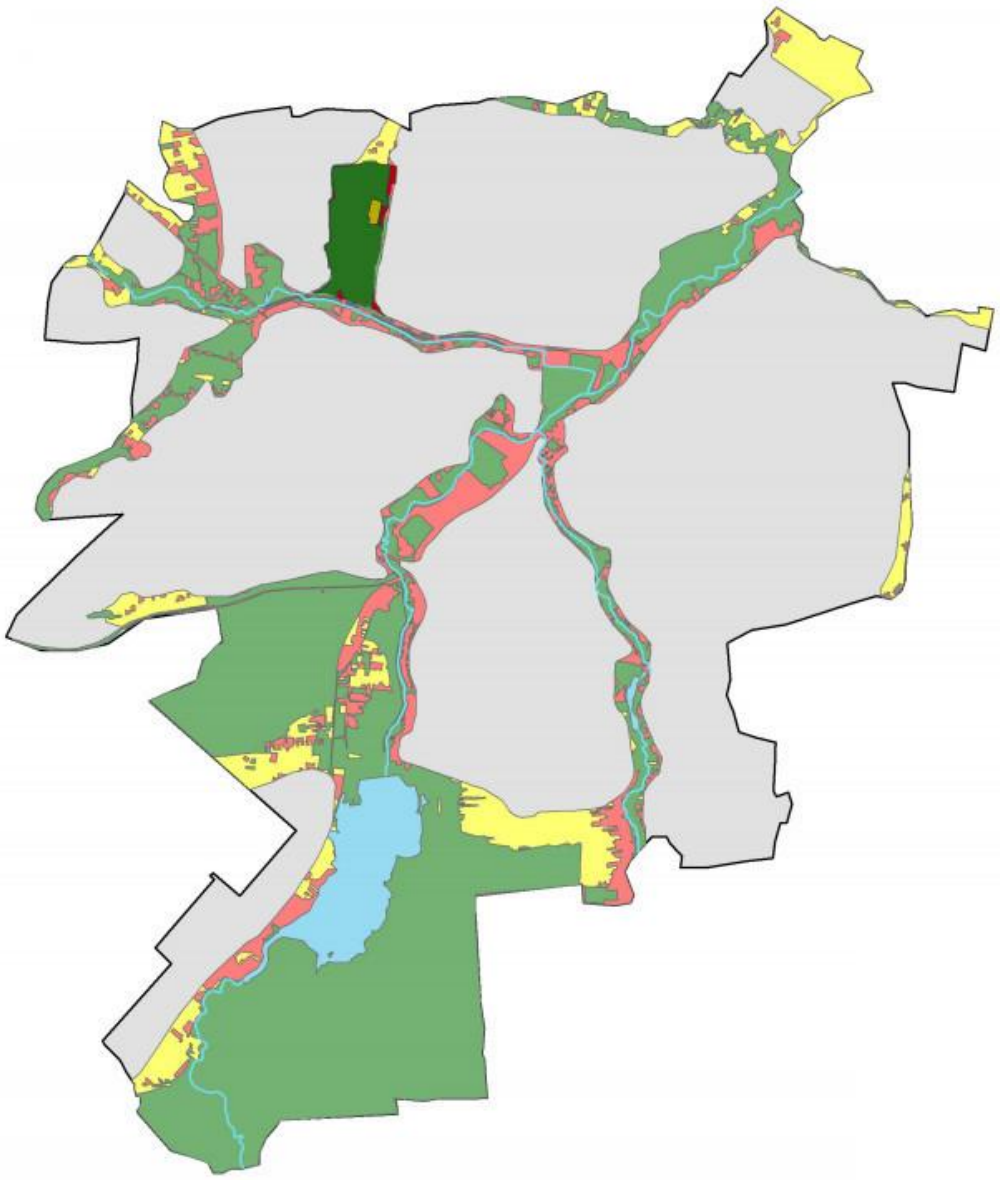
- #1 Zanieczyszczenie powietrza
- #2 Brak ruchu powietrza

Lublin

- Występuje coraz większe **zapylenie** Lublina (wielokrotne i coraz częstsze przekraczanie norm)
  - Od **2008** roku Lublin to **strefa klasy C** - ze względu na szkodliwe dla zdrowia zanieczyszczenie powietrza pyłem **PM10**
  - Od **2015** także **strefa klasy C** i szkodliwe zanieczyszczenie pyłem **PM2,5** oraz **benzo/α/pirenem**
- W Lublinie jest **niska** (i coraz mniejsza) **ilość terenu zielonego** przypadającego na jednego mieszkańca
  - norma wg WHO: **50 m^2** zieleni / mieszkańca
  - Lublin: **24 m^2** / mieszkańca

Lublin

- Tereny zielone: **17%** terenu
  - w tym **11%** to lasy
- 3 parki (praktycznie):
  - Saski
  - Bronowice
  - Ludowy
    - … ale podobno jest ich kilkanaście np. park Jana Pawła II… :-/



Po co nam Górki?

- Główną funkcją Górek Czechowskich jest **natlenianie** całego miasta (a zwłaszcza **centrum**)
  - Teren Górek Czechowskich to ostatni duży tzw. **klin napowietrzający** w mieście
- To **jedyna enklawa zieleni** na północy miasta

Co nam grozi?

- Urząd Miasta planuje kolejną zmianę warunków zabudowy Górek Czechowskich z już teraz **niekorzystnych** na **jeszcze gorsze**!

- Nastąpi dalsza **degradacja** ilości **zieleni** w Lublinie
- **Zniknie** główna funkcja Górek jaką jest **natlenianie miasta**

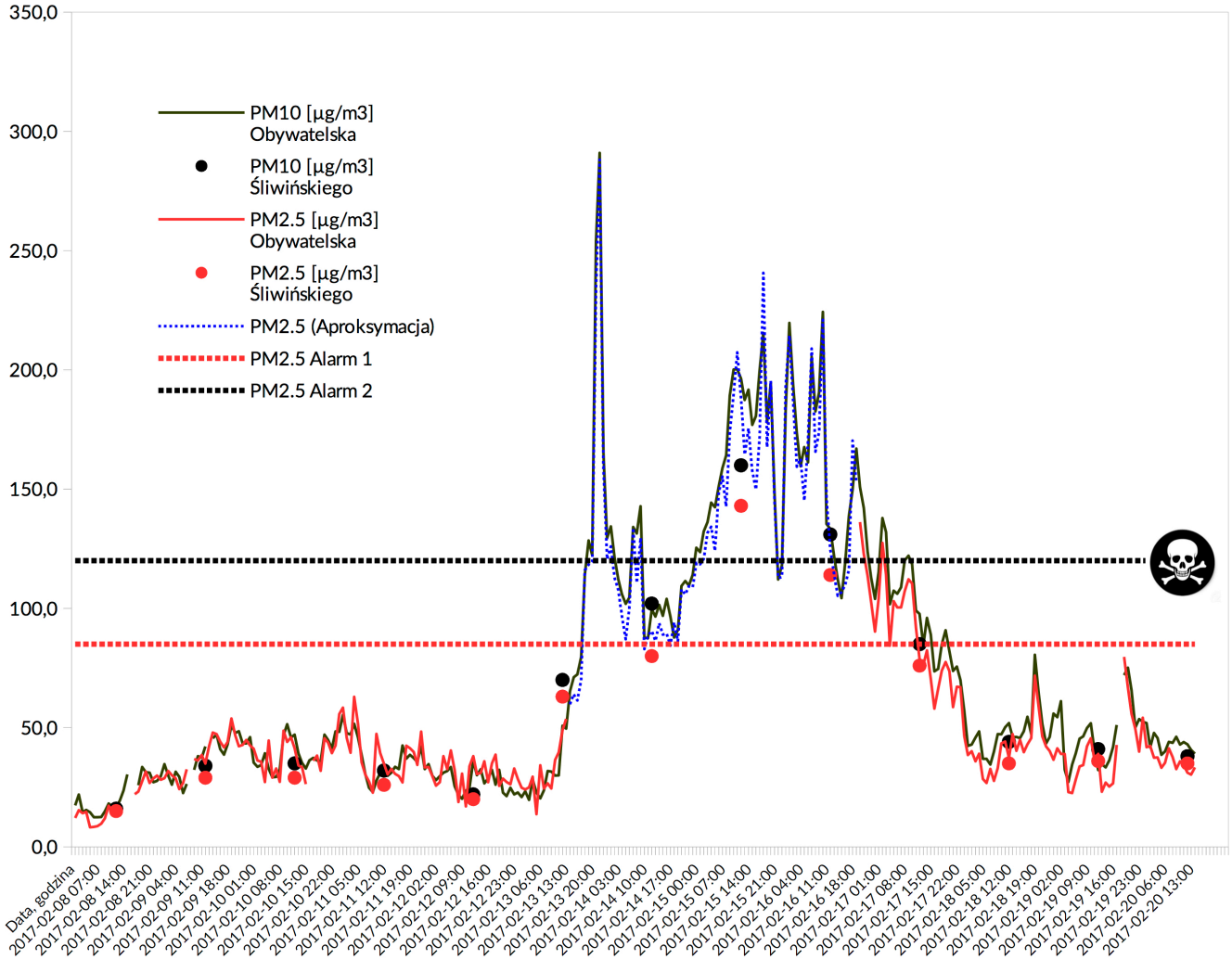
- **Zanieczyszczenie powietrza zwiększy się jeszcze bardziej!**

Zanieczyszczenie powietrza w 2017

- Lublin, 10 stycznia 2017
  - **Najwyższe** zanieczyszczenie **w Europie**
    - **PM10: 459 jednostek!**
    - **PM2,5: 426 jednostek!**
- Lublin, 13 – 17 lutego 2017
  - 5 dni powyżej stanu alarmowego PM2,5 (**>85 jednostek**) w tym:
    - 3 dni powyżej stanu **krytycznego** (**>120 jednostek**)
    - chwilowe stężenie prawie **300 jednostek!**

    oraz
    - 4 dni kalibracji urządzeń pomiarowych w WIOŚ… :-/

Stan powietrza (wg danych z Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska)
Lublin, ul. Obywatelska i Śliwińskiego: 2017-02-08 do 2017-02-20



Jakość powietrza	PM2,5
Bardzo zła	> 120
Zła	85 - 120
Dostateczna	61 - 84
Umiarkowana	37 - 60
Dobra	13 - 36
Bardzo dobra	0 - 12

Zanieczyszczenie powietrza w 2018

- Lublin, 9 stycznia 2018
  - chwilowe stężenie pyłów PM 10 (5 rano): **370 jednostek!**
    - **744% normy**!
  - średnia dobowa wyniosła **127.5 jednostek!**
    - **255% normy**! wynoszącej **50 jednostek / dobę**
  - chwilowe stężenie pyłów PM 2,5 (5 rano): **322 jednostek!**
    - **1288% normy!**

Wniosek:
Lublin traci zdrowie

Każda z proponowanych zmian warunków zabudowy to wyrok na Górki Czechowskie, gorsza jakość życia oraz koszty zdrowotne

Warszawa

- Tereny zielone: **20%** terenu
  - w tym **14%** to lasy
- 79 parków o łącznej powierzchni 762 ha
  - nie licząc ogrodów botanicznych, skwerów, lasów
- 12 rezerwatów przyrody
- Bezwzględny zakaz zabudowy korytarzy przewietrzających

Kraków

- Tereny zielone: **9%** terenu
  - w tym **4%** to lasy
- Problemy lokalne:
  - Niska średnia prędkość wiatru, dużo cisz
  - Zjawisko inwersji
- Samochody
  - Udział w PM10 to ok. 6%
  - … ale problem niskiej emisji zniknie za parę lat i wtedy samochody będą miały kluczowy udział
  - Prawie 80% samochodów bez katalizatorów (w Polsce)
- Billboardy dla turystów o smogu (po angielsku)
  - Dopiero po tej akcji władze miasta zaczęły reagować
- Dynamiczna walka ze smogiem
  - Reorganizacja ruchu
  - Absolutny zakaz zabudowy korytarzy przewietrzających
  - Przewietrzanie mechaniczne (plan)
- Czyszczenie ulic
  - pyły leżące na ulicach
    - ok. 1 tony / kilometr!

Zanieczyszczenie powietrza zabija 47 tysięcy osób rocznie

W wypadkach samochodowych ginie 3 tysiące osób rocznie

Mity 2

Tezy, Mity	
Ten ostatni klin napowietrzający nie jest nam do niczego potrzebny?	
15-piętrowe bloki, odpowiednio ustawione, nie zaburzą przepływu powietrza?	
Deweloper, w zamian za możliwość zabudowy Górek, przygotuje na pozostałym terenie ogólnodostępny park i przekaże go miastu?	

Mity vs Fakty 2

Tezy, Mity	Fakty
Ten ostatni klin napowietrzający nie jest nam do niczego potrzebny?	**Nieprawda**. Problemy smogowe, pomiary jakości powietrza oraz ilość ludzi płacących za to zdrowiem oraz życiem temu przeczą. Zabudowa Górek Czechowskich tylko **pogłębi** problem.
15-piętrowe bloki, odpowiednio ustawione, nie zaburzą przepływu powietrza?	**Nieprawda**. Jedynie brak zabudowy nie zaburzy przepływu powietrza.
Deweloper, w zamian za możliwość zabudowy Górek, przygotuje na pozostałym terenie ogólnodostępny park i przekaże go miastu?	**Być może**. Niestety ta transakcja jest dla Miasta (czyli dla nas) całkowicie **nieopłacalna** – zarówno ekonomicznie jak i zdrowotnie. Pomijając, że nie ma żadnej gwarancji, że ten ogólnodostępny park kiedykolwiek powstanie.

Jak rozwiązać problem smogu?

- Przede wszystkim: **NIE SZKODZIĆ!**

- Problem zanieczyszczenia powietrza:
  - Ograniczanie „złego” spalania (zwłaszcza z niskiej emisji)
    - rozwiązanie docelowe ale **trudne, kosztowne** i **długotrwałe**
  - Przewietrzanie
    - rozwiązanie wspomagające ale **gotowe i tanie**! – wystarczy **nie niszczyć**
  - Zieleń
    - rozwiązanie wspomagające ale **gotowe i tanie**! – wystarczy **nie niszczyć**

Uchwała antysmogowa

- Brak możliwości zakupu i instalacji pieców starego typu (tzw. kopciuchów)
- Brak możliwości sprzedaży opału wytwarzającego zanieczyszczenia (np. miału węglowego)
- Wprowadzenie skuteczniejszego systemu finansowania wymiany starych instalacji grzewczych na nowoczesne
- Wprowadzenie zapisów bezwzględnej ochrony oraz rewitalizacji terenów zielonych
- Wprowadzenie zapisów bezwzględnego zakazu zabudowywania kanałów napowietrzających
- Rozbudowa systemu pomiarów oraz informowania mieszkańców o zanieczyszczeniu powietrza
- Zwiększenie kar za nierespektowanie prawa oraz zwiększenie kompetencji służb miejskich w jego egzekwowaniu

Ekologia

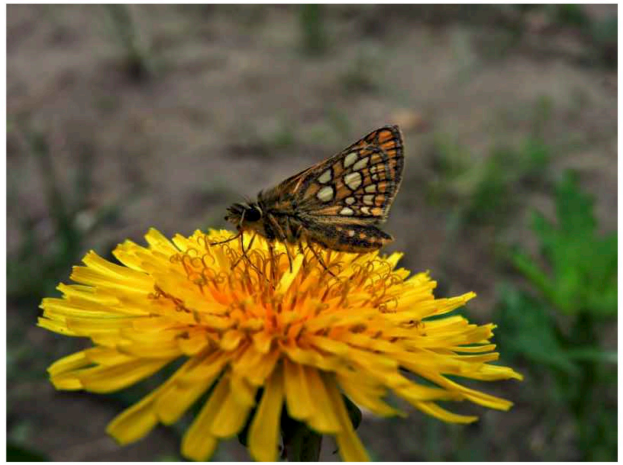
Wartości dodane

Co jeszcze jest tak wartościowego w Górkach?

- Górki Czechowskie są **unikalne** w skali Polski oraz Europy
  - Chyba żadne miasto w Polsce nie posiada tak **naturalnego** i rozległego **terenu zielonego** blisko **centrum**
- Pełnią funkcje **ekologiczne** i **rekreacyjne**
  - Teren, rośliny i zwierzęta **pod ochroną** (strefa ESOCh - ekologiczny system obszarów chronionych)
- Górek **nie da się zrekompensować** żadnym parkiem osiedlowym, bo jak zastąpić:
  - naturalną, rozwijającą się od co najmniej kilkudziesięciu lat, przyrodę (w tym rośliny pod ochroną)?
  - ponad 60 gatunków ptaków (wszystkie chronione) i siedliska chomika europejskiego (pod ścisłą i czynną ochroną)?
  - rzadkie i chronione gatunki motyli czy owadów zapylających?
- Zwierzęta, ptaki i rośliny to jest **objaw** czystego środowiska a nie cel sam w sobie
- Ekologia to walka o **zdrowe życie**, a nie demonstracje „oszołomów”

Jeden z „pomysłów”

Gonepteryx rhamni- latolistek cytrynek, Ozimek, 2016



Carterocephalus palaemon- kosternik palemonk, Ozimek, 2016

Polyommatus ikarus- modraszek ikar; Ozimek, 2016

Aglais io- rusałka pawik; Ozimek, 2016

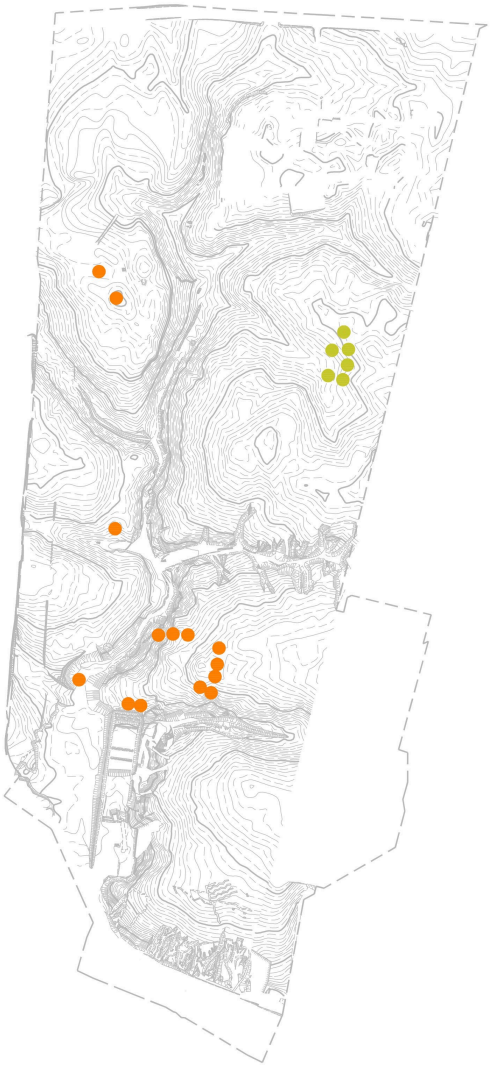
Zaobserwowano motyle z rodzin: rusełkowate(Nymphalidae), bielinkowate(Pieridae), powszelatkowate (Hesperiidae), modraszkowate (Lycaenidae).

Z innych bezkręgowców, które obserwowano na terenie Górek Czechowskich warto wymienić prawnie chronionego ślimaka winniczka (*Helix pomatia*), zasiedlającego zadrzewioną część tego obszaru. Spotkać można także ślimaki z rodzaju *Cepaea*.

Liczną reprezentację mają także pająki. Obserwowano przedstawicieli rodzin: krzyżakowate (Araneidae), omatnikowate (Theridiidae), osnuwikowate (Linyphiidae), aksamitnikowate (Clubionidae).

Także z punktu widzenia ornitologicznego teren jest nadal jednym z najcenniejszych w granicach miasta. Wystepuja tutaj: świerszczak, łozówka, piecuszek i cierniówka, a także gat. lęgowe : wójcik, krogulec i dzięcioł białoszyi.

G Ó R K I C Z E C H O W S K I E - F A U N A



Wielkość znalezionych nor wynosiła ok 10 cm, Czeżyk, 2016

Otwór pionowy 'asekuracyjny' typowej nory chomika europjeskiego; Czeżyk, 2016

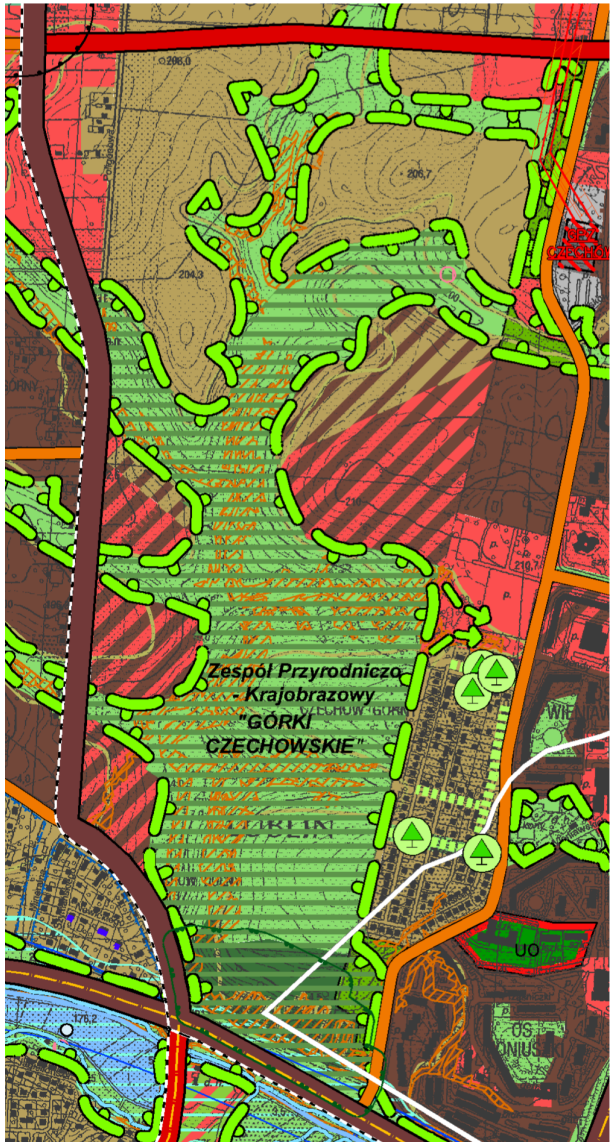
- CHOMICZE NORY NA NIEUŻYTKACH
- ROZBUDOWANE NORY CHOMICZENA POLACH UPRAWNYCH

W trakcie prowadzenia wizji terenowych zlokalizowano nory chomika europejskiego. Szczególna ich koncentracja występuje w okolicy pól uprawnych, ale pojawiają się również na obszarach muraw kserotermicznych.
Zaobserwowano czynniki, które mogą znacząco wpływać na spadek liczebności populacji tego gryzonia.

G Ó R K I C Z E C H O W S K I E - C H O M I K E U R O P E J S K I

G Ó R K I C Z E C H O W S K I E - K O N C E P C J A

I jednocześnie…



I jednocześnie… „nowa” koncepcja Urzędu Miasta

G Ó R K I C Z E C H O W S K I E - W I Z U A L I Z A C J E

G Ó R K I C Z E C H O W S K I E - W I Z U A L I Z A C J E

Co nam grozi?

- Po realizacji propozycji (po realizacji nawet częściowej zabudowy):
  - Górki Czechowskie, jako naturalny ekosystem, **przestaną istnieć**
  - Ilość terenów zielonych w Lublinie po raz kolejny **drastycznie spadnie**
- Likwidacja Górek Czechowskich odbędzie się **bez** koniecznej **przyczyny**
  - w Lublinie jest wystarczająco dużo terenów pod zabudowę
- Dla dewelopera będzie to „złoty interes”. Dla mieszkańców – żaden – tylko straty

Mity 3

Tezy, Mity	Fakty
Z Górkami trzeba zrobić porządek bo: • jest to jedno wielkie śmietnisko? • to miejsce pijackich libacji? • są tam ciągle pożary?	
Ankieta dewelopera przedstawia zdanie mieszkańców Czechowa gdzie: • 80% mieszkańców Czechowa uważa Górki za teren niebezpieczny? • zdecydowana większość godzi się na zabudowę jeśli wiązałoby się to z powstaniem ogólnodostępnego zielonego parku?	

Mity vs Fakty 3

Tezy, Mity	Fakty
Z Górkami trzeba zrobić porządek bo: • jest to jedno wielkie śmietnisko? • to miejsce pijackich libacji? • są tam ciągle pożary?	**Nawet jeśli tak jest to:** Za porządek na posesji odpowiada jej **właściciel**. Wszelkie przypadki bałaganu, śmieci, pożarów, niszczenia przyrody (zwłaszcza tej pod ochroną) powinny być zgłaszane na **numer alarmowy**. Powodem tych problemów są **zaniedbania** właściciela i Urzędu Miasta.
Ankieta dewelopera przedstawia zdanie mieszkańców Czechowa gdzie: • 80% mieszkańców Czechowa uważa Górki za teren niebezpieczny? • zdecydowana większość godzi się na zabudowę jeśli wiązałoby się to z powstaniem ogólnodostępnego zielonego parku?	**Błędne wnioski**. Ankieta została przeprowadzona wyjątkowo nierzetelnie, żeby nie powiedzieć tendencyjnie i jest całkowicie niemiarodajna. A przede wszystkim zabrakło w niej podstawowego pytania „uzupełniającego”: • „7. Czy zechce Pan/Pani podarować nam decyzję wartą setki milionów złotych w zamian za **ewentualną** usługę o wartości kilkudziesięciu milionów złotych?”

Dzień dobry, chciałabym przeprowadzić z Panem/Panią krótką, anonimową ankietę dotyczącą Pana/Pani najbliższej okolicy. Nazywam się ..... jestem z VIP Agencji Reklamy i w imieniu Spółki TBV chciałabym poznać Pana/Pani zapotrzebowania.

1. **Od jakiego czasu mieszka Pan/Pani na Czechowie?**
   PONIŻEJ ROKU
   DO 10 LAT
   POWYŻEJ 10 LAT

2. **Czy jest Pan/Pani za zagospodarowaniem i uporządkowaniem terenu na Górkach Czechowskich?**
   TAK
   RACZEJ TAK
   NIE, RACZEJ NIE (dlaczego?) .....

3. **Czy na chwilę obecną uważa Pan(Pani), że Górki Czechowskie są miejscem bezpiecznym dla Pana(Pani), a także dzieci, szczególnie po zmierzchu? Czy miejsce to jest wystarczająco oświetlone i dostosowane do potrzeb mieszkańców?**
   TAK
   RACZEJ TAK
   NIE, RACZEJ NIE (dlaczego?) .....

4. **Czy chciałby(a) Pan/Pani mieć na Górkach Czechowskich nowoczesny, ogólnodostępny, min. 60 hektarowy park, w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej?**
   TAK
   RACZEJ TAK
   NIE, RACZEJ NIE (dlaczego?) .....

5. **Proszę ocenić niżej wymienione elementy związane z okolicą Górek Czechowskich:**

   Estetyka otoczenia, czystość terenu, zaśmiecenie
   BARDZO ŹLE (do zmiany) MOŻE BYĆ DOBRZE

   Poczucie bezpieczeństwa, oświetlenie
   BARDZO ŹLE (do zmiany) MOŻE BYĆ DOBRZE

   Miejsca do uprawiania sportu lub rekreacji
   BARDZO ŹLE (do zmiany) MOŻE BYĆ DOBRZE

   Chodniki, ławki
   BARDZO ŹLE (do zmiany) MOŻE BYĆ DOBRZE

   Miejsca zabaw dla dzieci i młodzieży
   BARDZO ŹLE (do zmiany) MOŻE BYĆ DOBRZE

6. **Czy chciałby(a) Pan/Pani, aby teren Górek Czechowskich został uporządkowany?**
   TAK
   RACZEJ TAK
   NIE, RACZEJ NIE (dlaczego?).....

Sąsiedzi

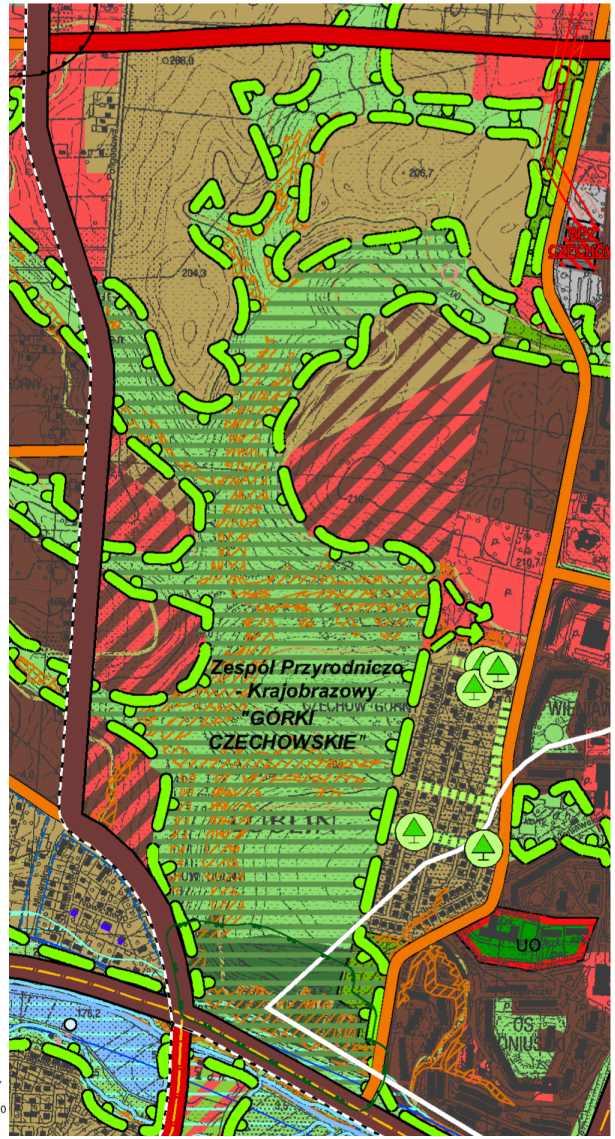
Co nam grozi?

- Po wybudowaniu osiedli na terenie Górek Czechowskich w rejonie przybędzie **kolejnych kilkanaście tysięcy mieszkańców**
  - czyli tylu ilu mieszka na Sławinie czy na Felinie
- Przy ul. Koncertowej aktualnie budowane są kolejne osiedla (tam, gdzie w planach miał być Aquapark), co oznacza **setki i tysiące nowych mieszkańców** dojeżdżających do pracy, szkół, itd.
  - A w drodze są dalsze „niespodzianki" dotyczące **zagęszczania** zabudowy osiedli na Czechowie
- **Korki** na ul. Koncertowej już teraz **utrudniają** a nawet **uniemożliwiają wyjazd** np. z osiedla Chopina
  - Wybudowanie nowych osiedli spowoduje całkowity paraliż komunikacyjny rejonu
- Proponowane projekty przewidują nie tylko dużą **intensywność** zabudowy w bardzo **małej odległości**, ale także **wysokość** budynków (do **15 pięter**), bez poszanowania istniejących zabudowań w okolicy

GÓRKI CZECHOWSKIE - KONCEPCJA

GÓRKI CZECHOWSKIE - KONCEPCJA

- GRANICA OBSZARU KONCEPCJI
- GRANICA PARKU
- GRANICA TERENU ZABUDOWY
- OSIEDLOWA ZIELEŃ IZOLACYJNA BEZ ZMIANY UKSZTAŁTOWANIA TERENU ISTNIEJĄCEGO
- INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY 1,1-1,7
- STREFY ZABUDOWY: DO 25 M, DO 50
- POWIERZCHNIA BIOL. CZYNNA 20%



Jak szanować sąsiada? 1

	Propozycja 1 (TBV)	Propozycja 2 (Stelmach i Partnerzy)
od Północy np. ul. Halickiego (1 piętro)	**10 pięter** w odległości **150 m**	**8 pięter** w odległości **150 m** **15 pięter** w odległości **180 m**
od Wschodu np. Koncertowa (3 piętra)	**10 pięter** w odległości **20 m**	**15 pięter** w odległości **20 m**
od Południowego – Wschodu Osiedle TOR (1 piętro)	**2+1 pięter** w odległości **20 m**	**8 pięter** w odległości **250 m** **15 pięter** w odległości **300 m**
od Zachodu np. ul. Poligonowa (6 pięter)	**14 pięter** w odległości **80 m**	**15 pięter** w odległości **80 m**

Jak szanować sąsiada? 2

	Propozycja Urzędu Miasta
od Północy np. ul. Halickiego (1 piętro)	**możliwe powyżej IX kondygnacji** w odległości **150 m**
od Wschodu np. Koncertowa (3 piętra)	**możliwe powyżej IX kondygnacji** w odległości **20 m**
od Południowego – Wschodu Osiedle TOR (1 piętro)	**możliwe powyżej IX kondygnacji** w odległości **250 m**
od Zachodu np. ul. Poligonowa (6 pięter)	**możliwe powyżej IX kondygnacji** w odległości **80 m**

Wniosek:
Lublin traci jakość życia

Każda z proponowanych zmian warunków zabudowy to degradacja jakości życia oraz obniżenie wartości nieruchomości

Zabudowy Górek Czechowskich potrzebuje deweloper a nie Miasto

Spółka TBV zrobi na zmianie przeznaczenia terenów interes życia. Zmiana planu jest dla niej jak zamiana ziemi w złoto!

Podsumowanie

- **Zmiana warunków zabudowy**, zarówno wcześniejsza jak i ta planowana, jest całkowicie **nieopłacalna** i zupełnie **nieuzasadniona**
  - Zwłaszcza, że poprzedni właściciel nie wywiązał się z ustaleń…
  - … a obecny znał miejscowy plan zagospodarowania i ma do wyboru wiele innych terenów, aby prowadzić swoją działalność
- **Mieszkańcy** Lublina tylko na tym **stracą**:
  - Zdrowie
  - Jakość życia
  - Pieniądze

Kompromis? Jaki kompromis?

- Wariant **TBV**
  - **nieakceptowalny**
- Wariant firmy **Stelmach i Partnerzy**
  - **nieakceptowalny**

- Nie zgadzamy się na zmianę **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**, nawet w zamian za dofinansowanie miejskich inwestycji
  - Nie ma bowiem takiej ceny, która zrównoważyłaby nieodwracalną stratę Górek i niewymierne straty mieszkańców

Rozwiązanie

- **Odzyskanie** terenu Górek Czechowskich przez Miasto
  - np. poprzez zaproponowanie właścicielowi **terenów zastępczych**
- Realizacja najbardziej **społecznego planu zagospodarowania** terenów zielonych na Górkach Czechowskich opracowanego przez **profesora Chmielewskiego**

Mity 4

Tezy, Mity	Fakty
Zabudowanie Górek jest miastu potrzebne (konieczne?) ze względu na: • podatki? • nowe miejsca pracy?	
Miasta nie stać na kolejny park bo priorytetem są inne wydatki np. na oświatę?	

Mity vs Fakty 4

Tezy, Mity	Fakty
Zabudowanie Górek jest miastu potrzebne (konieczne?) ze względu na: • podatki? • nowe miejsca pracy?	**Nieprawda**. To samo można osiągnąć dając pozwolenie na budowę **w innym miejscu**. Terenów do tego przeznaczonych jest w Lublinie aż nadto.
Miasta nie stać na kolejny park bo priorytetem są inne wydatki np. na oświatę?	**Nieprawda**. Na projekty tego typu **są pieniądze** (np. rewitalizacja Bystrzycy). Jednak nic nie jest ważniejsze od **zdrowia** (w szczególności **dzieci**).

Na kogo liczymy?

Na kogo możemy liczyć?

Prezydent Rada Miasta

- Kto zagłosuje w obronie Górek Czechowskich i dla dobra mieszkańców Lublina, w oderwaniu od polityki?
- Czy głosowanie będzie zgodne z sumieniem czy z „wytycznymi” partyjnymi?
- A może przeciwko partii konkurencyjnej?

I Bronowice, Stare Miasto, Śródmieście,	II Konstantynów, Rury, Szerokie, Węglin Północny, Za Cukrownią	III Czuby Południowe, Czuby Północne, Węglin Południowy	IV Czechów Południowy, Czechów Północny, Sławin, Sławinek	V Felin, Hajdów-Zadębie, Kalinowszczyzna, Ponikwoda, Tatary	VI Abramowice, Dziesiąta, Głusk, Kośminek, Wrotków, Zemborzyce
 Helena Pietraszkiewicz (PiS) tel: 81 466 1650 helena.pietraszkiewicz@lublin.eu	 **Marek Wójtowicz** (PiS) tel: 609 217 047 marek.wojtowicz@lublin.eu	 **Anna Ryfka** (PO) tel: 81 466 1650 anna.ryfka@lublin.eu	 **Anna Jaśkowska** (PiS) tel: 81 466 1650 anna.jaskowska@lublin.eu	 **Bartosz Margul** (PO) tel: 81 466 1650 bartosz.margul@lublin.eu	 **Beata Stepaniuk-Kuśmierzak** (PO) tel: 790 727 922 beata.stepaniuk@lublin.eu
 Marcin Nowak (Niezrzeszony) tel: 695 598 573 marcin.nowak@lublin.eu	 **Mateusz Zaczyński** (PO) tel: 81 466 1650 mateusz.zaczynski@lublin.eu	 **Dariusz Jezior** (PiS) tel: 81 466 1650 dariusz.jezior@lublin.eu	 **Ewa Stadnik** (PO) tel: 81 466 1650 ewa.stadnik@lublin.eu	 **Eugeniusz Bielak** (PiS) tel: 605 454 667 eugeniusz.bielak@lublin.eu	 **Leszek Daniewski** (PO) tel: 81 466 1650 leszek.daniewski@lublin.eu
 Mieczysław Ryba (PiS) tel: 81 533 8657 mieczyslaw.ryba@lublin.eu	 **Monika Orzechowska** (PO) tel: 81 466 1650 monika.orzechowska@lublin.eu	 **Jan Madejek** (PO) tel: 81 466 1650 jan.madejek@lublin.eu	 **Mariusz Banach** (Niezrzeszony) tel: 693 377 884 mjbanach@lublin.eu	 **Małgorzata Suchanowska** (PiS) tel: 514 506 822 malgorzata.suchanowska@lublin.eu	 **Piotr Gawryszczak** (PiS) piotr.gawryszczak@lublin.eu
 Piotr Dreher (PO) tel: 661 555 110 piotr.dreher@lublin.eu	 **Piotr Breś** (PiS) tel: 502 751 203 piotr.bres@lublin.eu	 **Jarosław Pakuła** (PO) tel: 81 466 1650 jaroslaw.pakula@lublin.eu	 **Michał Krawczyk** (PO) tel: 81 466 1650 michal.krawczyk@lublin.eu	 **Marta Wcisło** (PO) tel: 603 876 992 marta.wcislo@lublin.eu	 **Piotr Popiel** (PiS) tel: 696 330 065 piotr.popiel@lublin.eu
 Zbigniew Jurkowski (PO) tel: 602 228 665 zbigniew.jurkowski@lublin.eu	 **Zdzisław Drozd** (PiS) tel: 607 359 350 zdzislaw.drozd@lublin.eu	 **Zbigniew Ławniczak** (PiS) tel: 601 318 975 zbigniew.lawniczak@lublin.eu	 **Ryszard Prus** (PiS) tel: 601 164 081 ryszard.prus@lublin.eu	 **Piotr Kowalczyk** (Niezrzeszony) tel: 81 466 1650 piotr.kowalczyk@lublin.eu	 **Tomasz Pitucha** (PiS) tel: 502 991 502 tomasz.pitucha@lublin.eu
 Krzysztof Żuk (PO) – Prezydent Miasta tel: 81 466 2000 krzysztof.zuk@lublin.eu			 **Stanisław Brzozowski** (PiS) tel: 512 757 867 sbrzozowski@lublin.eu		

Interes mieszkańców
nie ma barw politycznych

Dziękuję

Informacje źródłowe pochodzą z oficjalnych materiałów publikowanych przez Urząd Miasta, Główny Urząd Statystyczny, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Radę Kultury Przestrzeni, firmy TBV, Stelmach i Partnerzy oraz z ogólnopolskich i lokalnych mediów